Région de Bruxelles-Capitale
Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Brussels Capital Region

AATL
BROH

30 / 2012

Observatoire des bureaux
Overzicht van het kantorenpark
Office property observatory

Permis 2011 - Bilan 1997-2011 Réalisations 2007-2008
Vergunningen 2011 - Balans 1997-2011 Uitvoering 2007-2008
Permits 2011 - Report 1997-2011 Execution 2007-2008

Sommaire Inhoud Summary

Table des matières
Inhoudstafel
Table of contents

Sommaire Inhoud Summary 2

Statistiques Statistieken Statistics 4

Profil 2011 4
Profiel 2011 5
Profile 2011 7

Conversion des bureaux 8
Conversie van kantoren 9
Redevelopment of offices 9

Qualité d'usage des conversions 10
Gebruikskwaliteit van de conversies 12
In-use quality of redevelopments 12

Âge des bureaux rénovés 13
Ouderdom van de gerenoveerde kantoren 14
Age of renovated offices 14

Type de permis, taille d'immeuble et localisation 14
Type vergunningen, grootte van de gebouwen en locatie 15
Permit type, building size and location 15

Charges d'urbanisme 16
Stedenbouwkundige lasten 17
Planning charges 17

Acteurs 17
Actoren 18
Players 18

Prescriptions réglementaires 18
Verordenende voorschriften 19
Regulatory provisions 20

Soldes de bureaux admissibles 20
Saldi van de toegestane kantooroppervlakten 20
Remaining admissible office space 21

Évolution de la CaSBA 21
Evolutie van de KaSTK 23
Changes in the CaSBA 28

Régularisations 31
Regularisaties 31
Regularisations 31

Biens immatériels 31
Immateriële goederen 31
Intangible goods 32

Réalisation et péremption des permis 2007 et 2008 32
Uitvoering en verval van de vergunningen 2007 en 2008 33
Execution and expiration of 2007 and 2008 permits 33

Pipeline Pipeline Pipeline 34

Conclusion Conclusie Conclusion 38

Notes Voetnoten Notes 39

Méthodologie Methodologie Methodology 40

15 ans d'observation statistique
15 jaar statistiesche overzicht
15 years of statistical observation

Décembre / December 2012

Comme chaque année, ce numéro de l'Observatoire des bureaux fait le point sur l'ensemble des permis de bureaux délivrés en 2011. Il aborde le sujet sous divers angles, tels que l'ampleur des travaux (quantification en m², augmentation ou diminution des surfaces), leur nature (rénovation, construction), leur localisation, etc. Il met également en avant les conversions de bureaux vers d'autres usages. Certains de ces chiffres sont examinés en regard de ceux des années précédentes, permettant ainsi de prendre du recul et d'avoir un éclairage plus vaste sur la question. Enfin, ces permis sont aussi examinés à la lumière de leur situation réglementaire par rapport au Plan Régional d'Affectation du Sol (inscription dans la Carte des Soldes de Bureaux Admissibles, zones du PRAS concernées, etc.). Pour les aspects les plus pertinents, un collationnement des données sur 15 ans a également été effectué. C'est aussi l'occasion de faire le point sur la mise en œuvre de la CaSBA depuis son entrée en vigueur en juin 2001.

Le principe même de cet observatoire, qui repose sur des statistiques établies à partir des autorisations de construire, rénover etc. appelle deux remarques préalables fondamentales. D'une part, la publication en 2012 de données relatives aux permis délivrés en 2011 n'enlève rien à leur pertinence dès lors que la réalisation effective des travaux visés par les autorisations se déroule le plus souvent dans un laps de temps de 2 à 4 ans. D'autre part, la mise en œuvre des permis est également suivie annuellement à travers le pipeline (des étapes successives de réalisation) et un bilan global publié tous les deux ans. Ce numéro fait ainsi le point sur la mise en œuvre des permis délivrés en 2007 et en 2008 et sur ceux qui sont aujourd'hui périmés.

Naar jaarlijkse gewoonte maakt dit nummer van het Overzicht van het kantorenpark de balans op van alle kantoorvergunningen die werden afgeleverd in de loop van 2011. Het thema wordt benaderd vanuit diverse ooghoeken, zoals de grootte van de werken (kwantificering in m², toename of afname van de oppervlakten), hun aard (renovatie, bouw), hun locatie enz. Het belicht eveneens de conversies van kantoren in andere gebruiksbestemmingen. Sommige van deze cijfers worden getoetst aan die van de voorgaande jaren, wat het mogelijk maakt ze in een ruimer perspectief te

bekijken en een bredere kijk te krijgen op de kwestie. Tot slot worden deze vergunningen eveneens onderzocht in het licht van hun verordenende toestand krachtens het Gewestelijk Bestemmingsplan (inschrijving op de Kaart van de Saldi van de Toelaatbare Kantooroppervlakten, de desbetreffende gebieden van het GBP enz.). Voor de meest relevante aspecten werden eveneens de gegevens samengevoegd over een periode van 15 jaar. Dit is tevens een gelegenheid om de balans op te maken van de uitvoering van de KaSTK sinds haar invoegetreding in juni 2001.

Het eigenlijke uitgangspunt van dit overzicht, dat berust op statistieken die werden opgesteld op grond van bouwvergunningen, renovatievergunningen enz., roept twee belangrijke voorafgaande vragen op. Het feit dat gegevens met betrekking tot de in 2011 afgeleverde vergunningen worden gepubliceerd in 2012 doet niets af aan hun

Peu de permis en 2011, sauf pour la conversion d'immeubles de bureaux, notamment en faculté d'Architecture (ci-dessus et photo de couverture). Weinig vergunningen in 2011, behalve voor de conversie van kantoorgebouwen, met name naar faculteit Architectuur (hierboven en omslagfoto). Few permits in 2011, except for the conversion of office buildings, including faculty of Architecture (her above and cover photograph).

relevantie, vermits de vergunde werken doorgaans worden verwezenlijkt in een tijdspanne van 2 tot 4 jaar. Anderzijds wordt de uitvoering van de vergunningen ook jaarlijks opgevolgd via de pipeline (op grond van de achtereenvolgende uitvoeringsfasen) en een globale balans die om de twee jaar wordt gepubliceerd. Zo maakt dit nummer de balans op van de uitvoering van de vergunningen afgeleverd in 2007 en 2008 en de vergunningen die vandaag vervallen zijn.

As in previous years, this edition of the Office Property Review represents a summary of all the permits granted in 2011. It addresses the subject from a number of aspects, such as the scale of the works (measurement in m², increases and reductions in surface areas), their nature (renovation, construction), their location, etc. It also considers the redevelopment of offices for other uses. Some of these figures are considered in comparison with those for previous years, providing more perspective and casting more light on the question. Finally, these permits are also considered in relation to their regulatory position in the Regional Land Use Plan (PRAS, registration in the map of remaining admissible office space, PRAS zones concerned, etc.) For the most relevant aspects, data over 15 years have been collated. This is also an opportunity to review the implementation of the CaSBA since it came into force in June 2001.

The underlying principle of this Review, which relies on statistics established on the basis of permits for building, renovation, etc., calls for two fundamental preliminary remarks. Firstly, the fact that the data on 2011 permits is published in 2012 detracts nothing from their relevance, since the actual execution of the works authorised most often lags some two to four years behind. Secondly, the execution of the permits is also monitored annually through the pipeline (tracking the successive stages of execution), and a comprehensive review is published every two years. This edition will therefore provide an update on the execution of permits issued in 2007 and 2008, and those which have now expired.

Analyse des statistiques
Analyse van de statistieken
Statistical analysis

UN PROFIL MARQUÉ PAR LA CRISE

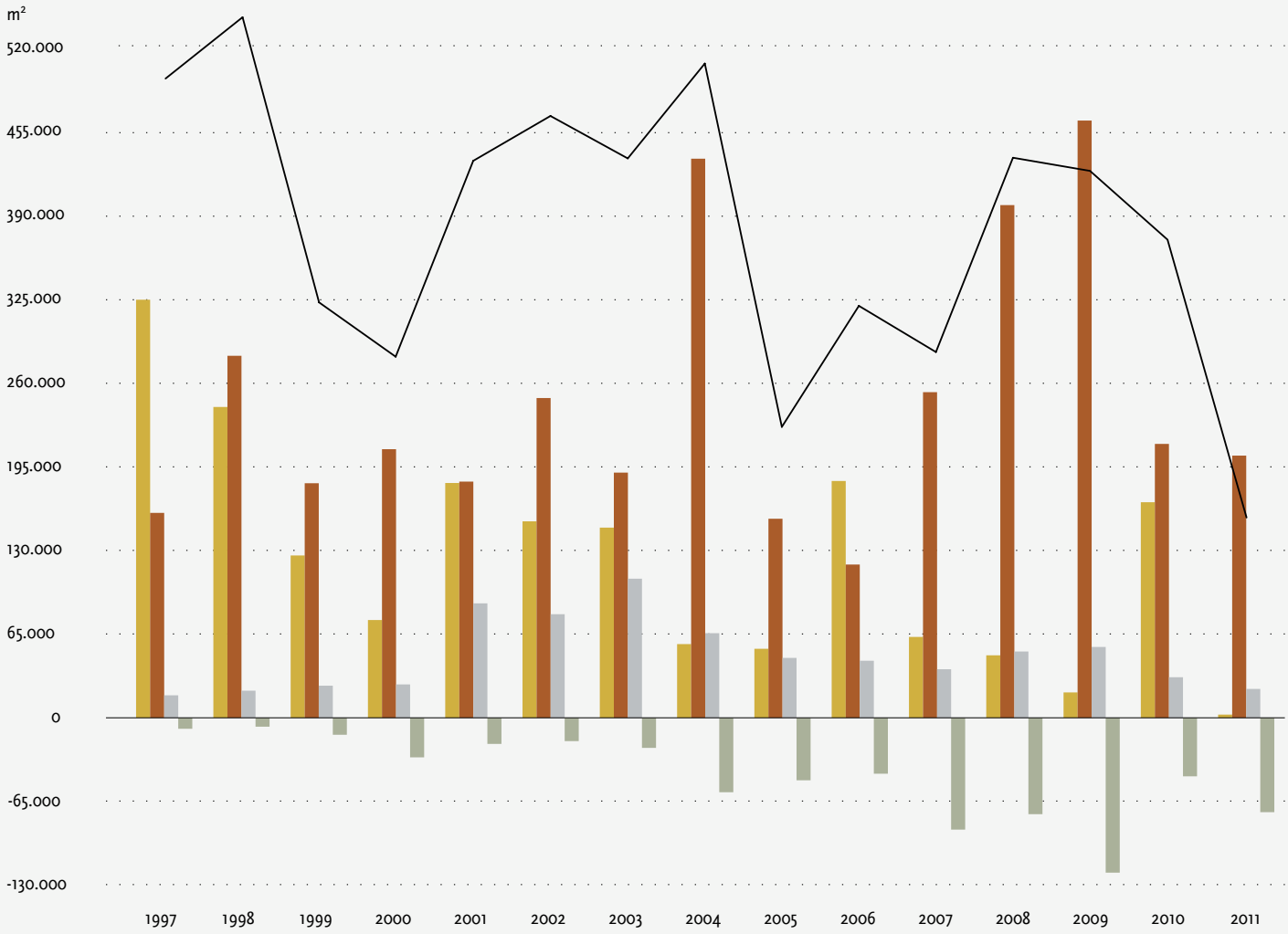
L'année 2011 présente un profil particulièrement marqué par le maintien d'un contexte économique et financier plus que difficile, dont on avait déjà commencé à mesurer les conséquences en 2009 et en 2010. Les superficies totales autorisées n'ont jamais atteint un niveau aussi faible : 155.275 m². Il n'y a quasiment aucune nouvelle implantation de bureaux (à peine 2.483 m²), ce qui n'avait jamais été observé auparavant. L'accroissement du parc de bureaux dans les immeubles existants est particulièrement peu élevé (22.427 m²) tandis que la rénovation de 203.671 m² du parc existant de bureaux est inférieure à la moyenne des quinze dernières années (246.219 m²). Seule la diminution du parc de bureaux se maintient (- 73.306 m²), on verra en effet plus loin que les conversions se maintiennent au même rythme que précédemment. Au final, et pour la 2ème fois en 15 ans d'observation, on aboutit à une diminution de la surface totale du parc de bureaux de 48.396 m².

Les 155.275 m² autorisés s'inscrivent dans un marché immobilier dont le taux de vacance fin 2011 était de 9,2 % pour la Région de Bruxelles-Capitale, à l'exclusion de la périphérie [1].

La **figure 1** replace les chiffres cités plus haut dans une perspective temporelle. L'ensemble des superficies autorisées en 2011 correspond à une diminution de 58 % par rapport à 2010.

La quasi absence de nouvelles implantations marque un fort contraste avec l'année précédente. On se souviendra en effet que d'importantes (167.462 m²) surfaces

Fig. **1** Type de superficie de bureaux autorisée de 1997 à 2011
Type kantooroppervlakte toegestaan van 1997 tot en met 2011
Type of office area authorised from 1997 to 2011



supplémentaires et planifiées de longue date avaient été autorisées, essentiellement dans le quartier Nord (Silver Tower, Pole Star, Tour et Taxis et Up Site). La contraction sévère des chiffres observée en 2011 s'inscrit de façon opportune non seulement dans le contexte économique que l'on connaît (avec comme conséquence, entre autres, la difficulté croissante d'obtenir les financements auprès des banques, qui prêtent moins et sont plus sélectives) mais aussi dans le contexte bruxellois où trop de bureaux ont été construits entre 2003 et 2011 [2] et où l'offre est jugée excessive [3].

L'accroissement du parc dans les localisations existantes est très faible cette année (à peine 22.427 m²). On retiendra surtout l'ajout de près de 4.000 m² dans l'ancien immeuble Dexia rue de Ligne ainsi que l'extension de deux immeubles à Anderlecht. Pour le reste, les accroissements sont éparpillés dans une multitude de petites opérations. Les régularisations sur base de l'article 330§3 du Cobat (qui concerne les changements d'affectation sans permis avant 1992) n'ont plus qu'une influence très limitée sur cet accroissement (à peine 2.390 m² cf. plus loin). La **figure 2** montre, comme d'habitude, la prédominance de la Ville de Bruxelles, qui enregistre plus des deux-tiers (71 %) des surfaces totales autorisées. Saint-Gilles et Evere se détachent également. Evere a délivré un permis portant sur la rénovation d'un grand immeuble de bureau tandis que Saint-Gilles a enregistré deux opérations significatives de conversion.

EEN PROFIEL DAT HET STEMPEL VAN DE CRISIS DRAAGT

2011 vertoont een profiel dat bijzonder sterk wordt gekenmerkt door de aanhoudende

Augmentation nette du parc de bureaux
Netto toename van het kantorenpark
Net increase in the office stock

- Nouvelles implantations > 500 m²
  Nieuwe vestigingen > 500 m²
  New developments > 500 m²
- Rénovation du parc de bureaux existant (sans modification des surfaces)
  Renovatie van het bestaande kantorenpark (zonder oppervlaktewijziging)
  Renovation of the existing office stock (without modification of area)
- Accroissement du parc de bureaux (dans les immeubles existants)
  Toename van het kantorenpark (in de bestaande gebouwen)
  Growth of the office stock (in existing buildings)
- Diminution du parc de bureaux (dans les immeubles existants)
  Afname van het kantorenpark (in de bestaande gebouwen)
  Diminution of the office stock (in existing buildings)
- Somme des quatre types
  Som van de vier types
  Sum of the four types

	A	B	C	D	A+B+C+D	A+C-D
1997	324.774	159.182	17.470	-8.517	492.909	333.727
1998	241.461	281.224	21.056	-6.894	536.847	255.623
1999	126.100	182.218	24.951	-13.171	320.098	137.880
2000	75.956	208.667	25.926	-30.722	279.827	71.160
2001	182.405	183.484	88.909	-20.274	434.524	251.040
2002	152.620	248.402	80.467	-18.106	463.383	214.981
2003	147.738	190.470	108.061	-23.363	422.906	232.436
2004	57.255	434.326	65.721	-57.813	499.489	65.163
2005	53.621	154.631	46.530	-48.536	206.246	51.615
2006	183.962	119.060	44.328	-43.419	303.931	184.871
2007	62.822	252.958	37.728	-86.858	266.650	13.692
2008	48.542	398.274	51.503	-74.851	423.468	25.194
2009	19.713	463.950	55.034	-120.289	418.408	-45.542
2010	167.462	212.766	31.511	-45.466	366.273	153.507
2011	2.483	203.671	22.427	-73.306	155.275	-48.396
Σ	**1.846.914**	**3.693.283**	**721.622**	**-671.585**	**5.590.234**	**1.896.951**

moeilijke economische en financiële context. De impact daarvan tekende zich al af in 2009 en 2010. De totale toegestane oppervlakte daalde nooit eerder tot zo'n laag niveau: 155.275 m². Er zijn nauwelijks nieuwe kantoorinplantingen (amper 2.483 m²), wat we nog nooit eerder hebben gezien. De toename van het kantorenpark in de bestaande gebouwen is bijzonder klein (22.427 m²), terwijl de renovatie van 203.671 m² van het bestaande kantorenpark ver onder het gemiddelde van de voorbije vijftien jaar blijft (246.219 m²). Alleen de afname van het kantorenpark vertoont een gelijklopende tendens (- 73.306 m²). We zullen verderop zien dat de conversies hetzelfde ritme als voorheen aanhouden. Ten slotte zien we, voor de 2de maal in 15 jaar overzicht, een vermindering van de totale oppervlakte van het kantorenpark ten belope van 48.396 m².

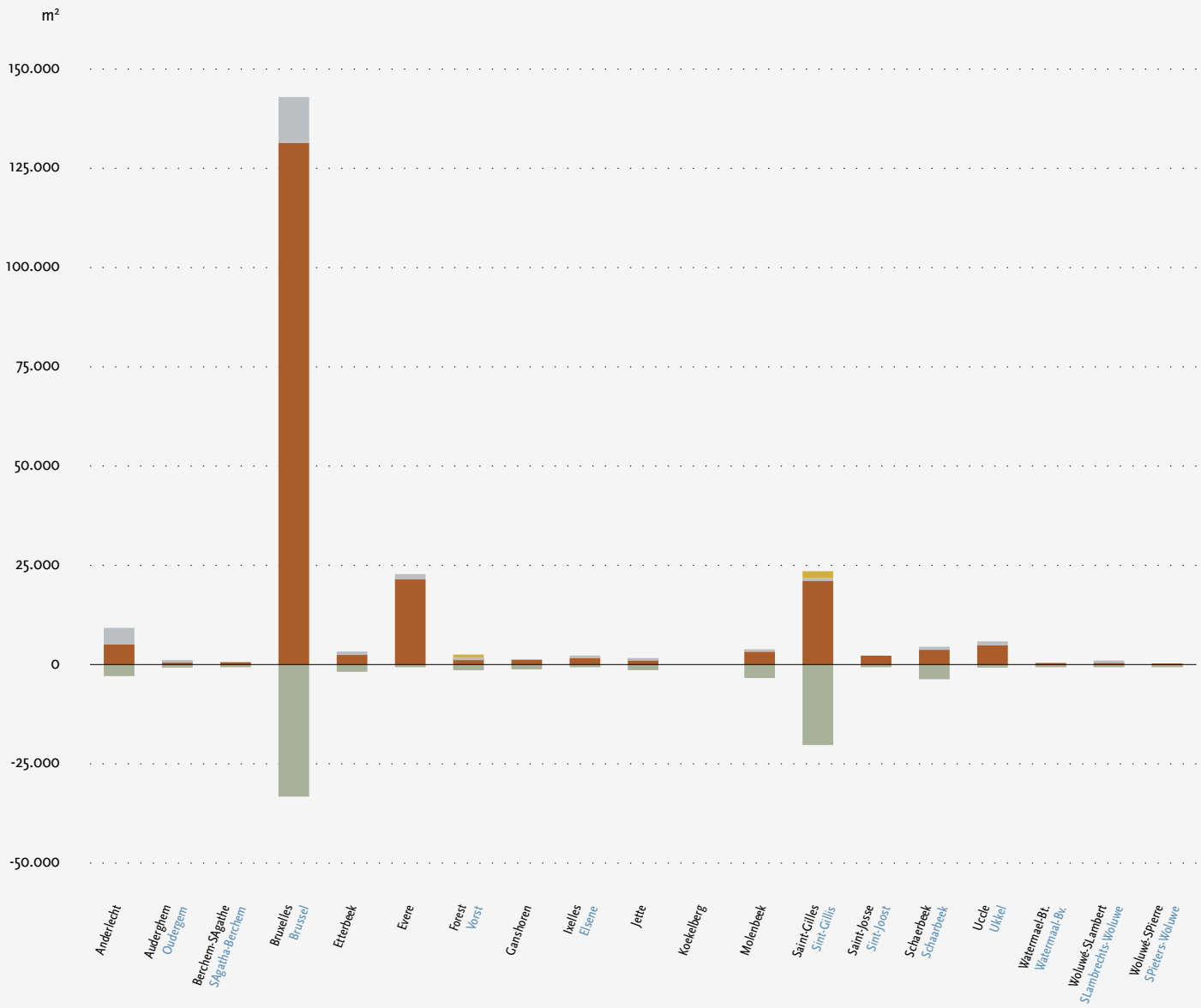
De toegestane 155.275 m² kadert in een vastgoedmarkt die eind 2011 een leegstand vertoonde van 9,2 % voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de rand niet meegerekend [1].

Figuur 1 schetst de hoger vermelde cijfers in een tijdsperspectief. Het totaal van de in 2011 vergunde oppervlakten vertegenwoordigt een vermindering van 58 % ten opzichte van 2010.

Het feit dat er bijna geen nieuwe inplantingen zijn, staat in schril contrast met het vorige jaar. Toen werden er immers aanzienlijke bijkomende oppervlakten (167.462 m²) vergund die reeds lang gepland waren, voornamelijk in de Noordwijk (Silver Tower, Pole Star, Thurn & Taxis en Up Site). De sterke terugval van de cijfers in 2011 komt evenwel niet echt ongelegen, zowel in het licht van de huidige economische context (die er onder meer toe heeft geleid dat het steeds moeilijker wordt om financieringen te bekomen bij de banken, die selectiever tewerk gaan en minder grote bedragen lenen), als in de Brusselse context waar te veel kantoren werden gebouwd tussen 2003 en 2011 [2] en waar alles wijst op een overaanbod [3].

De toename van het park in de bestaande gebouwen ligt bijzonder laag dit jaar (amper 22.427 m²). We onthouden in dit verband

Fig. **2** Type de superficie de bureaux autorisée en 2011, par commune.
Type kantooroppervlakte toegestaan in 2011, per gemeente.
Type of office area authorised in 2011, by municipality.



vooral de bijna 4.000 m² nieuwe kantoren in het vroegere Dexia-gebouw in de de Lignestraat, en de uitbreiding van twee gebouwen in Anderlecht. Voor het overige zijn de toenames versnipperd over diverse kleinschalige operaties. De regularisaties op basis van artikel 330§3 van het BWRO (met betrekking tot de bestemmingswijzigingen zonder vergunning vóór 1992) hebben nog slechts een geringe impact op deze toename (nauwelijks 2.390 m², zie verder).

Figuur 2 toont zoals gewoonlijk het overwicht van Brussel-Stad, dat meer dan twee derden (71 %) van alle toegestane oppervlakten voor zijn rekening neemt. Sint-Gillis en Evere springen er eveneens uit. Evere leverde een vergunning af voor de renovatie van een groot kantoorgebouw, terwijl in Sint-Gillis twee grote conversie-operaties plaatsgrepen.

A PROFILE DOMINATED BY THE CRISIS

2011 presents a profile which was particularly marked by the continuation of a severely problematic economic and financial context, the impact of which was first felt in 2009 and 2010. The total surface areas authorised have never been at so low a level: 155,275 m². There are almost no new office developments (just 2,483 m²), something which has never been seen before. Growth in the office stock in existing buildings is particularly weak (22,427 m²), while the renovation of 203,671 m² of the existing office stock is below the average for the last fifteen years (246,219 m²). Only the decline of the office stock has maintained its trend (-73,306 m²); we will see below that redevelopment has continued at the same rate as previously. Finally, and for the second time in 15 years of observation, there has been a 48,396 m² reduction in the total surface area of the office stock.

The 155,275 m² authorised should be seen in the context of an office property market with a vacancy rate of 9.2 % at the end of 2011 in the Brussels-Capital region, excluding the periphery [1].

Figure 1 puts these figures into a long-term perspective. Taken together, the surface areas authorised in 2011 represent a reduction of 58 % by comparison with 2010.

Nouvelles implantations > 500 m²
Nieuwe vestigingen > 500 m²
New developments > 500 m²

Rénovation du parc de bureaux existant (sans modification des surfaces)
Renovatie van het bestaande kantorenpark (zonder oppervlaktewijziging)
Renovation of the existing office stock (without modification of area)

Accroissement du parc de bureaux (dans les immeubles existants)
Toename van het kantorenpark (in de bestaande gebouwen)
Growth of the office stock (in existing buildings)

Diminution du parc de bureaux (dans les immeubles existants)
Afname van het kantorenpark (in de bestaande gebouwen)
Diminution of the office stock (in existing buildings)

Anderlecht	0	5.078	4.177	-2.923
Auderghem Oudergem	0	772*	393	-772*
Berchem-SAgathe SAgatha-Berchem	0	579	0	-167
Bruxelles Brussel	0	131.448	11.575	-33.282
Etterbeek	0	2.433	876	-1.855
Evere	0	21.479	1.325	-510
Forest Vorst	702	1.595	211	-1.441
Ganshoren	0	1.218*	0	-1.218*
Ixelles Elsene	0	1.602	691	-482
Jette	0	1.431*	225	-1.431*
Koekelberg	0	0	0	0
Molenbeek	0	3.403*	468	-3.403*
Saint-Gilles Sint-Gillis	1.781	21.253	476	-20.283
Saint-Josse Sint-Joost	0	2.227	0	-586
Schaerbeek Schaarbeek	0	3.712*	791	-3.712*
Uccle Ukkel	0	4.838	1.038	-761
Watermael-Bt. Watermaal-Bv.	0	225*	0	-225*
WoluwéSLambert SLambrechts-Woluwe	0	273	181	-150
WoluwéSPierre SPieters-Woluwe	0	105*	0	-105*
Σ	**2.483**	**203.671**	**22.427**	**-73.306**

* Le faible nombre de permis dans ces communes et leur caractère univoque (conversion uniquement) font apparaître ces chiffres tant dans la rénovation du parc de bureaux existant que dans sa diminution.
Het geringe aantal vergunningen in deze gemeenten en hun eenzijdige karakter (uitsluitend conversie) verklaren dezelfde waarden voor zowel de renovatie van het bestaande kantorenpark als voor de afname.
In those municipalities, the small number of permits and their unique target (redevelopment only) show identical figures for both renovation and diminution of the existing office stock.

The near-absence of new developments is in sharp contrast with the previous year. It will be remembered that long-planned and significant additional surface areas (167,462 m²) were authorised, mainly in the Nord district (Silver Tower, Pole Star, Tour and Taxis and Up Site). The sharp contraction of the 2011 figures is timely, not only in the current economic circumstances (the consequences of which include the increasing difficulty of obtaining finance from the banks, which are lending less and more selectively) but also in the Brussels context, where too much office space was constructed between 2003 and 2011 [2] and where the supply is seen as excessive [3].

The growth of the stock in existing locations is very low this year (only 22,427 m²). The most striking additions here are the nearly 4,000 m² in the Dexia building on Rue de Ligne and the extension of two buildings in Anderlecht. Elsewhere, growth is scattered across a multitude of small developments. Regularisations under Article 330§3 of the CoBat (which relate to changes in use without permits before 1992) have had only very limited influence on this growth (just 2,390 m², see below).

Figure 2 shows, as usual, the predominance of Brussels-Town, which recorded more than two-thirds (71 %) of the total surfaces authorised. Saint-Gilles and Evere also stand out. Evere issued a permit for the renovation of a large office building, while Saint-Gilles recorded two major redevelopment projects.

CONVERSION DES BUREAUX

La conversion des bureaux enregistre un score assez satisfaisant au regard des cinq dernières années. On retiendra particulièrement la conversion de deux immeubles à Saint-Gilles, désormais occupés par la faculté d'Architecture Saint-Luc; la démolition / reconstruction en hôtel de l'ancien immeuble du journal 'Le Soir' rue Royale, la conversion de deux immeubles en seniories à Laeken et Neder-over-Hembeek ou encore la conversion partielle de l'ancien immeuble Dexia rue de la Banque.

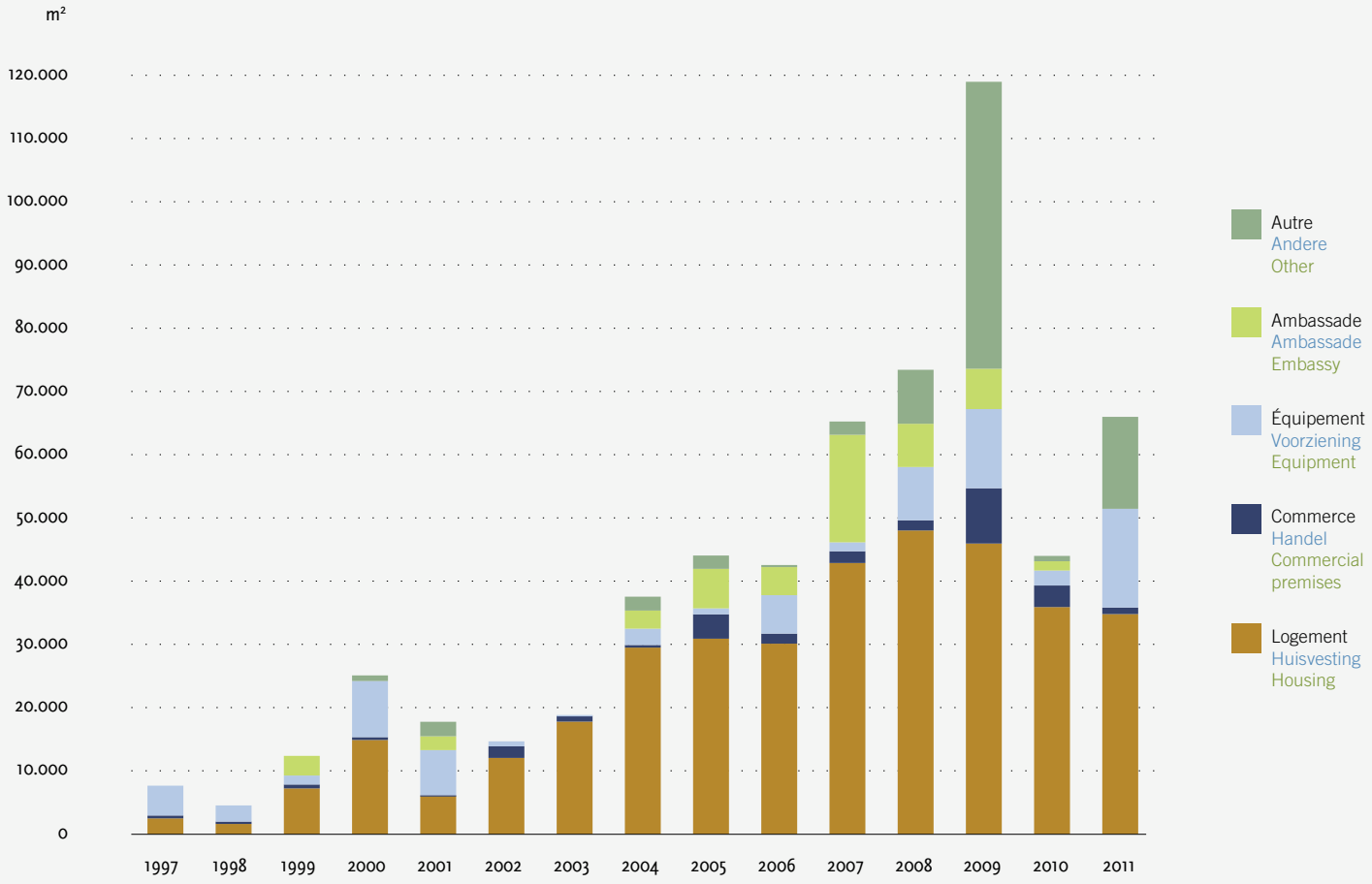
Ce sont donc 65.963 m² de bureaux dont la conversion a été autorisée en 2011, dont 53 % à usage de logement, 24 % à usage d'équipement (enseignement surtout) et 22 % à un autre usage (hôtel) (**figure 3**).

Aucune conversion à usage d'ambassade / représentation diplomatique (qualifiée comme équipement public) [4], n'a été enregistrée en 2011.

38 % des conversions autorisées en 2011 sont situées en zone d'habitation au PRAS, 25 % en zone administrative, 16 % en zone mixte et 11 % en zone de forte mixité.

Ces valeurs peuvent être comparées à la **figure 4**, laquelle s'attache à l'ensemble des conversions autorisées entre 1999 et 2011 [5]. 32 % des surfaces sont situées en zone d'habitation au PRAS. Viennent ensuite la zone administrative (30 %) puis, loin derrière, la zone de forte mixité (15 %). Les conversions en logements en zone administrative restent donc relativement modestes, avec

Fig. **3** Superficie de bureaux à convertir, autorisée de 1997 à 2011, par type de destination.
Te converteren kantooroppervlakte, toegestaan van 1997 tot en met 2011, per bestemmingstype. Office area for redevelopment authorised from 1997 to 2011, by destination type.



51.398 m² de logements créés en 13 ans (soit à peine 9 % de toutes les surfaces converties autorisées entre 1999 et 2011). Cette valeur devrait toutefois augmenter dans les prochaines années au vu des différents projets de conversion à l'étude, notamment dans les quartiers décentralisés de bureaux tels que rue de Genève, avenue Marcel Thiry, boulevard du Souverain ou encore chaussée de La Hulpe [6].

Si on s'attache à l'âge des bâtiments dans lesquels des conversions ont été autorisées, la **figure 5** montre que 31 % des surfaces converties (permis 1997 à 2011) dans des immeubles comptant au moins 1.000 m² de surface de plancher (ambassades non comptées) concernent des immeubles construits [7] dans les années '60, 24 % concernent des immeubles des années '70 et 14 % des immeubles antérieurs à 1950.

La **carte 1** illustre la localisation des permis de conversion concernant des superficies ≥ 500 m². On constate que les permis délivrés en 2011 sont davantage disséminés dans toute la Région (Jette, Forest, Laeken, Molenbeek) et concernent des immeubles isolés dans les quartiers urbains plutôt que dans les quartiers monofonctionnels de bureaux. Depuis 1997, ce ne sont pas moins de 542.121 m² de bureaux qui ont été convertis en d'autres affectations [8], dont 66 % à usage de logement.

CONVERSIE VAN KANTOREN

De conversie van de kantoren vertoont een vrij bevredigende score ten opzichte van de laatste vijf jaar. We vermelden in het bijzonder de conversie van twee gebouwen in Sint-Gillis, die voortaan worden ingenomen door de faculteit Architectuur Saint-Luc; de afbraak / wederopbouw tot hotel van het vroegere gebouw van de krant 'Le Soir' in de Koningsstraat, de conversie van twee gebouwen in bejaardentehuizen in Laken en Neder-Over-Heembeek of nog de gedeeltelijke conversie van het vroegere Dexia-gebouw in de Bankstraat.

In 2011 werd dus de conversie vergund van 65.963 m² kantoren, waarvan 53 % in huisvesting, 24 % in voorzieningen (voornamelijk onderwijs) en 22 % voor andere gebruiksbestemmingen (hotel) (**figuur 3**).

Er was in 2011 geen enkele conversie voor de functie van ambassade of diplomatieke vertegenwoordigingen (gekwalificeerd als voorzieningen van openbaar nut) [4].

38 % van de in 2011 toegestane conversies bevindt zich in woongebied volgens het GBP, 25 % in administratiegebied, 16 % in gemengd gebied en 11 % in sterk gemengd gebied.

Deze waarden kunnen worden vergeleken met **figuur 4**, dat een overzicht geeft van alle conversies die werden toegestaan tussen 1999 en 2011 [5]. 32 % van de oppervlakten bevindt zich in woongebied volgens het GBP. Daarop volgen de administratiegebieden (30 %), en een heel eind daarachter de sterk gemengde gebieden (15 %). De conversies in woningen in administratiegebieden blijven dus vrij bescheiden, met de creatie van 51.398 m² woningen in 13 jaar (zijnde amper 9 % van alle toegestane conversie-oppervlakten tussen 1999 en 2011). Dit cijfer zal echter de komende jaren wellicht toenemen, gelet op de verschillende conversieprojecten die ter studie op tafel liggen, met name in de gedecentraliseerde kantoorwijken zoals de Genèvestraat, de Marcel Thirylaan, de Vorstlaan of nog de Terhulpsesteenweg [6].

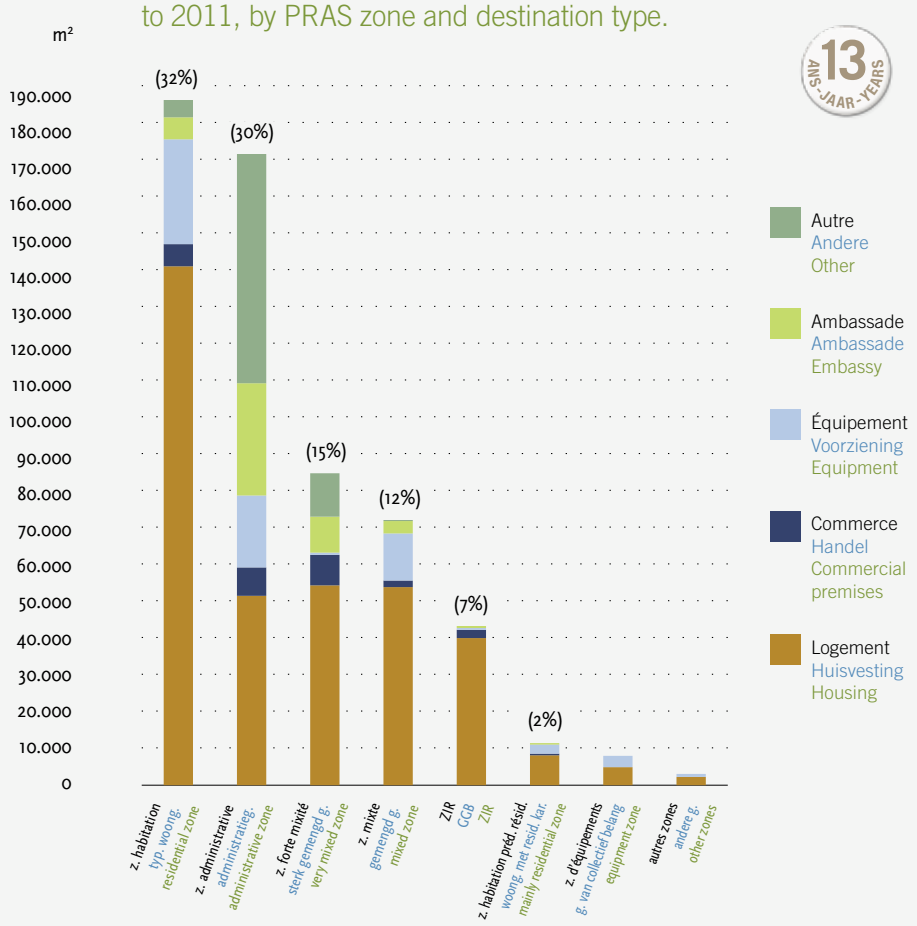
Als we kijken naar de ouderdom van de gebouwen waarin conversies werden toegestaan, leert **figuur 5** ons dat 31 % van de geconverteerde oppervlakten (vergunningen 1997 tot 2011) in gebouwen met een vloeroppervlakte van minstens 1.000 m² (ambassades niet meegerekend) betrekking heeft op gebouwen die werden opgericht [7] in de jaren '60; 24 % situeert zich in gebouwen van de jaren '70 en 14 % in gebouwen van vóór 1950.

Kaart 1 illustreert de locatie van de conversievergunningen voor oppervlakten ≥ 500 m². We zien dat de vergunningen afgeleverd in 2011 meer verspreid zijn over het hele Gewest (Jette, Vorst, Laken, Molenbeek) en betrekking hebben op alleenstaande gebouwen die veeleer gelegen zijn in stadswijken dan in monofunctionele kantoorwijken. Sinds 1997 werden maar liefst 542.121 m² kantoren omgevormd tot andere bestemmingen [8], waarvan 66 % in woningen.

REDEVELOPMENT OF OFFICES

The redevelopment of offices records a fairly satisfactory score with respect to

Fig. **4** Superficie de bureaux à convertir autorisée de 1999 à 2011, par zone du PRAS et type de destination. Te converteren kantooroppervlakte, toegestaan van 1999 tot en met 2011, per gebied van het GBP en per bestemmingstype. Office area for redevelopment authorised from 1999 to 2011, by PRAS zone and destination type.



the last five years. Of particular note are the redevelopment of two buildings in Saint-Gilles, now occupied by the Saint-Luc Architecture faculty; the demolition / reconstruction as a hotel of the former Le Soir newspaper building on Rue Royale, the redevelopment of two buildings at Laeken and Neder-over-Hembeek as rest homes and the partial conversion of the Dexia building on Rue de la Banque.

Thus the redevelopment of 65,963 m² of offices was authorised in 2011, 53 % of which was approved for housing, 24 % as public facilities (mainly in education) and 22 % for another purpose (hotel) (**figure 3**).

No redevelopments for use as an embassy/ diplomatic representation (classified as a public facility) [4] have been recorded in 2011.

38 % of the redevelopments authorised in 2011 are situated in PRAS residential zones, 25 % are in administrative zones, 16 % in mixed use zones and 11 % in very mixed zones.

These figures can be compared with **figure 4**, which shows all the redevelopments authorised between 1999 and 2011 [5]. 32 % of the surface areas are situated in PRAS residential zones, followed by administrative zones (30 %) with very mixed zones bringing up the rear (15 %). Redevelopment as housing in administrative zones thus remains fairly modest, with 51,398 m² of housing created in 13 years (scarcely 9 % of all the redeveloped surface areas authorised between 1999 and 2011). However, this figure should rise in future years in view of the various redevelopment projects currently under study, for example in the decentralised office districts such as Rue de Genève, Avenue Marcel Thiry, Boulevard du Souverain and the Chaussée de La Hulpe [6].

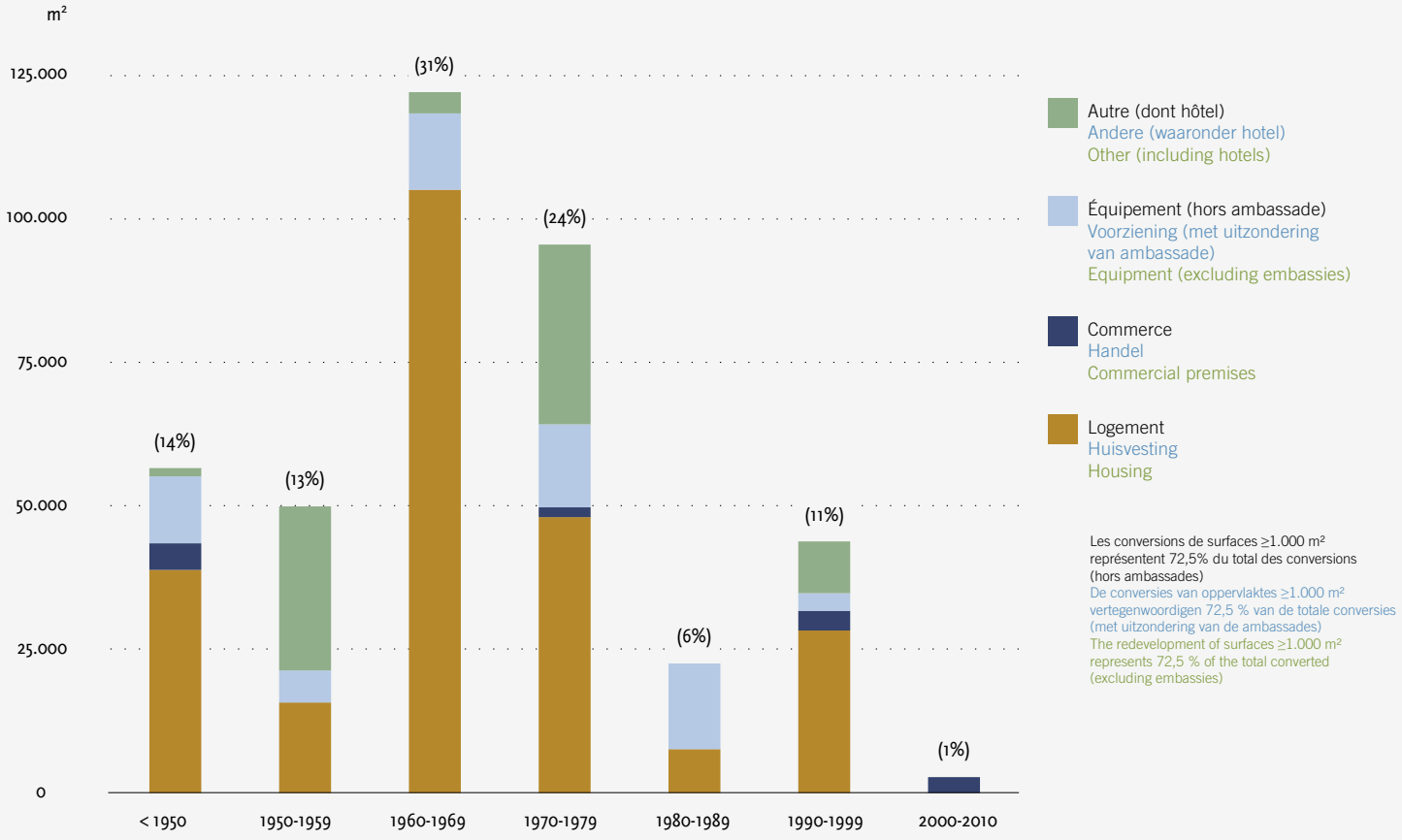
Turning to the age of the buildings in which redevelopment has been authorised, we can see from **figure 5** that 31 % of the redeveloped surfaces under permits issued between 1997 and 2011 in buildings with a floor area of at least 1,000 m² (excluding embassies) concerned buildings constructed [7] in the 1960s, 24 % concerned buildings dating from the 1970s and 14 % buildings erected before 1950.

Map 1 illustrates the location of redevelopment permits granted for surface areas ≥ 500 m². The permits issued in 2011 are noticeably more spread throughout the Region (Jette, Forest, Laeken, Molenbeek) and concern isolated buildings in urban neighbourhoods, rather than in mono-functional office districts. Since 1997, no less than 542,121 m² of offices have been converted to other uses [8], including 66 % which are now housing.

QUELLE QUALITÉ D'USAGE DES CONVERSIONS ?

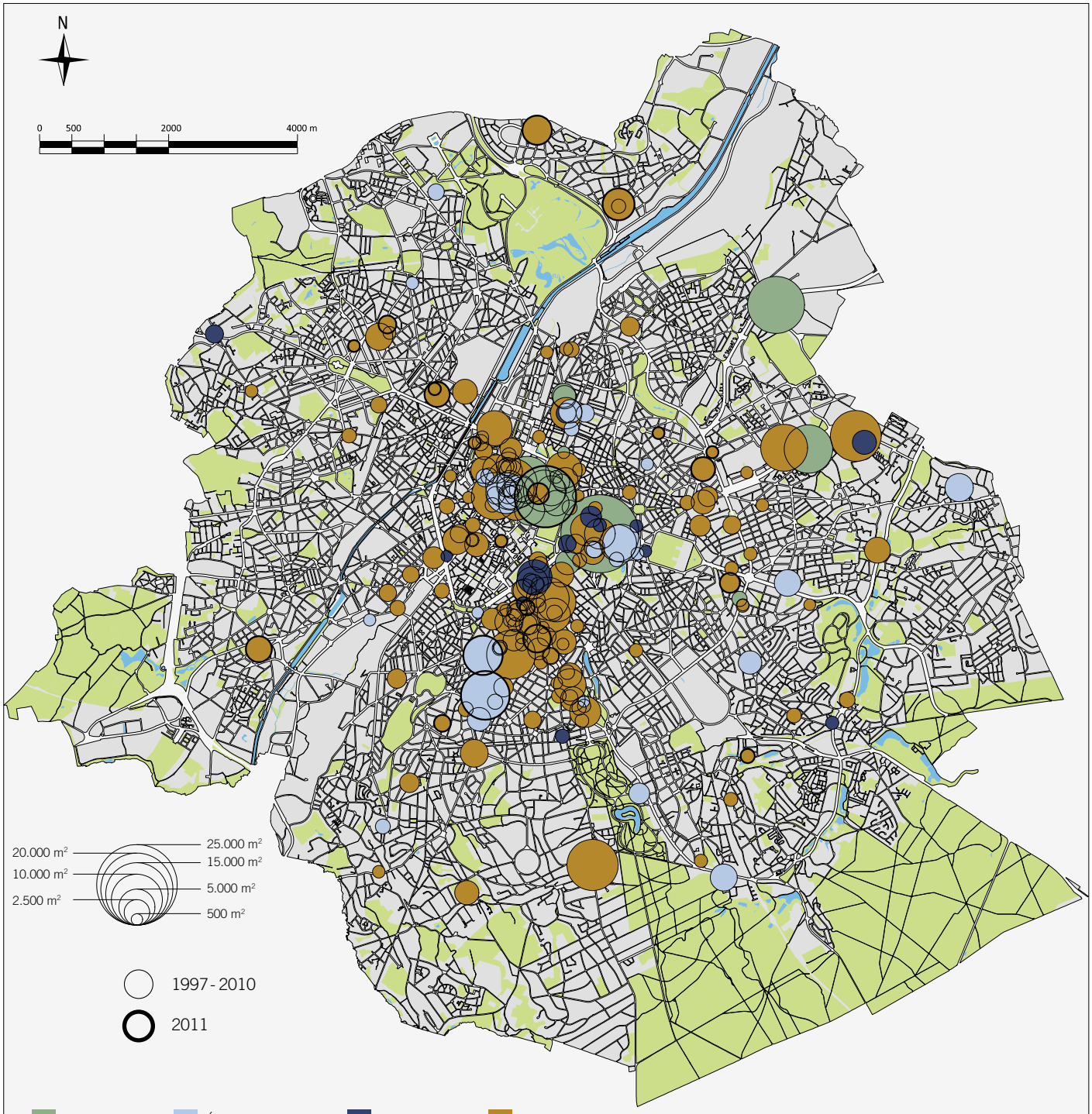
Dans la conversion des immeubles de bureaux, étudiés ici plus attentivement lorsqu'ils comptent au moins 500 m², l'utilisation efficiente du rez-de-chaussée pose question [9]. En effet, souvent plus profonds que les étages, les rez sont alors transformés en garages (destination immobilière peu conviviale par rapport aux passants) ou affectés en bureaux peu attractifs à cause d'un faible éclairage

Fig. **5** Superficie de bureaux ≥ 1.000 m² à convertir, autorisée de 1997 à 2011, selon la date de construction. Te converteren kantooroppervlakte ≥1.000 m², toegestaan van 1997 tot en met 2011, per bouwjaar. Office area ≥ 1.000 m² for redevelopment, authorised from 1997 to 2011, by date of construction.



Carte **1**
Kaart
Map

Superficie de bureaux ≥ 500 m² à convertir, autorisée de 1997 à 2011.
Te converteren kantooroppervlakte ≥ 500 m², toegestaan van 1997 tot en met 2011.
Office area ≥ 500 m² for redevelopment, authorised frrom 1997 to 2011.



Pour cette carte, la notion de bureau inclut les activités de production de biens immatériels (4 permis de conversion).
Voor deze kaart omvat het begrip kantoor ook de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen (4 conversievergunningen).
For the purposes of this map, offices includes activities for the production of intangible goods (4 redevelopment permits).

naturel ou d'une suite de couloirs alambiqués. Dans le cas d'une rénovation lourde du bâtiment, une restructuration plus importante du rez serait à envisager afin qu'il soit mieux utilisé ou qu'il se réduise au profit d'une extension de la cour et/ou du jardin.

La profondeur du bâtiment, aux étages, détermine la future qualité résidentielle de l'immeuble. Au-delà de 15 à 16 mètres, les logements sont de moins en moins 'traversants' – ce qui revient à dire que certains logements 'non-traversants' seront soumis complètement (séjour et chambres) aux bruits de la voirie à laquelle ils feront face alors que d'autres profiteront dans toutes leurs pièces de la plus grande quiétude existante en intérieur de l'îlot. C'est le cas rue des Aduatiques 71 à 75 à Etterbeek (1.600 m² à convertir) dans une rue heureusement calme. Chaussée d'Alsemberg 303 à Forest, les 1.100 m² à convertir (sur une profondeur ne dépassant pourtant pas 15 mètres) offriront une minorité de logements traversants donnant d'un côté sur un tronçon de la chaussée moins bruyant que naguère, de l'autre sur un parking d'une grande surface insérée en intérieur d'îlot.
La présence d'une cage centrale de circulations verticales est un autre élément qui favorise une disposition intérieure où chaque logement bénéficie des deux faces d'un immeuble mitoyen, de leur ensoleillement et de leur ventilation naturelle.

Par contre, une profondeur de 15 à 20 mètres est très favorable à la conversion d'immeubles de bureaux en maisons de repos pour personnes âgées (entre les rues De Wand et P. Janson ainsi qu'à l'angle de l'avenue des Croix de Guerre et de la rue de l'Ancre, à Neder-over-Heembeek, respectivement 3.300 et 3.900 m² à convertir). Une succession de chambres, plus ou moins profondes (7 à 9 mètres), incluant les salles de bains, sera ainsi aménagée de part et d'autre d'un couloir central (2 mètres).

La conversion en école s'avère un peu plus problématique dans un tissu urbain dense (c'est-à-dire entre mitoyens). La réutilisation d'immeubles de bureaux en tant qu'écoles supérieures pose peu de problèmes – pensons à la reconversion pertinente de cette ancienne fabrique de produits pharmaceutiques (rue Wafelaerts 47 à 51 à Saint-Gilles, 9.100 m² à convertir), transformée jadis en bureaux, et dont la façade monumentale (voir photo de couverture) conviendra parfaitement à une école d'architecture.
Pour les écoles secondaires, qui exigent quant à elles des préaux et des salles de gymnastique, la restructuration architecturale à opérer s'avère plus importante et influe directement sur l'économie de coût attendue. Mais la crise actuelle dans le marché immobilier de bureaux offre par ailleurs des prix d'acquisition plus qu'intéressants pour les bâtiments anciens et/ou mal situés ne présentant plus suffisamment d'attrait pour leurs propriétaires.

DE GEBRUIKSKWALITEIT VAN DE CONVERSIES ?

Bij de conversies van kantoorgebouwen van minstens 500 m², die we van naderbij hebben bekeken, kunnen toch wat vraagtekens worden geplaatst bij het efficiënt gebruik van de benedenverdiepingen [9]. Die benedenverdiepingen, die vaak dieper zijn dan de bovenverdiepingen, worden immers dikwijls verbouwd tot garages (een weinig aangename bestemming voor voorbijgangers) of bestemd als kantoren die niet al te aantrekkelijk ogen, bij gebrek aan natuurlijk licht of omdat ze bestaan uit een aaneenschakeling van smalle ruimten. In het geval van een zware renovatie van het gebouw zou een ingrijpendere herstructurering van de benedenverdieping moeten overwogen worden. Zo zou deze beter gebruikt of verkleind kunnen worden ten voordele van een uitbreiding van de koer en/of tuin.

De diepte van het gebouw op de bovenverdiepingen is bepalend voor de toekomstige woonkwaliteit van het gebouw. Vanaf een diepte van meer dan 15 of 16 meter worden de woningen steeds minder 'doorlopend' – wat erop neerkomt dat bepaalde 'niet-doorlopende' woningen volledig (woonkamer en slaapkamers) worden blootgesteld aan het lawaai van de straat waarlangs ze gelegen zijn, terwijl andere dan weer voor alle ruimtes zullen profiteren van de stilte van het binnenterrein van het huizenblok. Dat is onder meer het geval in de Aduatiekersstraat 71 tot 75 in Etterbeek (1.600 m² te converteren), zij het gelukkig in een rustige straat. In de Alsembergsesteenweg 303 in Vorst zal het te converteren gebouw van 1.100 m² (dat nochtans niet dieper is dan 15 meter) een beperkt aantal doorlopende woningen bieden, die aan de ene kant uitgeven op een stuk van de steenweg (die weliswaar minder lawaaierig is dan vroeger), en aan de andere kant op de parking van een warenhuis, gelegen in een binnenterrein.
De aanwezigheid van een centrale verticale doorgangsschacht is eveneens bevorderlijk voor een binneninrichting waarbij elke woning van de twee zijden van een mandelig gebouw geniet, wat een positieve weerslag heeft inzake de inval van zonlicht en de natuurlijke ventilatie.
Daartegenover staat dat een diepte van 15 tot 20 meter zeer gunstig is voor de conversie van kantoorgebouwen in rusthuizen voor senioren (tussen de De Wandstraat en de P. Jansonstraat en op de hoek van de Oorlogskruisenlaan en de Ankerstraat, in Neder-over-Heembeek, respectievelijk 3.300 en 3.900 m² te converteren). Zo zal een aaneenschakeling van min of meer diepe (7 tot 9 meter) kamers (met badkamers) worden ingericht aan weerszijden van een centrale gang (2 meter).

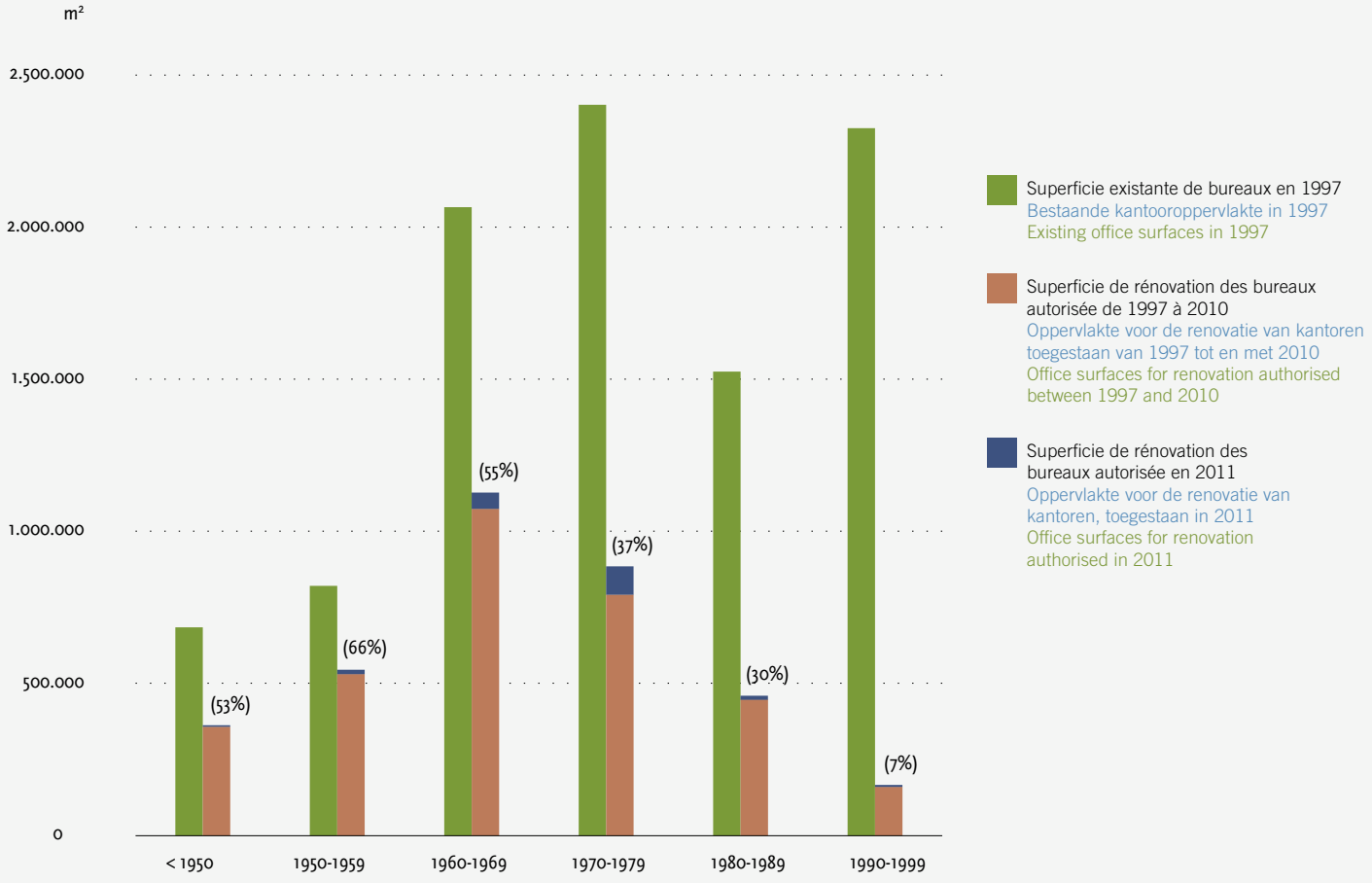
Bij een conversie tot school komen wat meer moeilijkheden kijken in een dicht stadsweefsel (d.w.z. in mandelige gebouwen). De herbestemming van kantoorgebouwen als hogescholen vormt weinig problemen - denken we hierbij maar aan de doordachte reconversie van de oude farmaceuticafabriek (Wafelaertsstraat 47 tot 51 in Sint-Gillis, 9.100 m² te converteren), die ooit werd verbouwd tot kantoren en waarvan de monumentale gevels (zie omslagfoto) ideaal zijn voor een architectuurschool.
Voor middelbare scholen, die dan weer speelplaatsen en turnzalen vereisen, is een grondigere architecturale ingreep nodig, die ook rechtstreeks doorweegt op het kostenplaatje. Maar de huidige crisis op de kantorenmarkt leidt wel tot bijzonder interessante aankoopprijzen van oude en/of slecht gelegen gebouwen die niet meer voldoende aantrekkelijk zijn voor hun eigenaars.

THE IN-USE QUALITY OF REDEVELOPMENTS

Office redevelopments of at least 500 m², which we have studied more closely, pose questions as to the efficient use of the ground floor [9]. Because the ground floor is often deeper than the upper storeys, it is frequently converted into garages (not a very appealing property use for passers-by) or used as rather unattractive offices with poor natural light or a warren of corridors. In the event of major renovation of a building, greater restructuring of the ground floor should perhaps be envisaged, so that it could be used better or could be reduced in favour of an extension of the courtyard or garden.

The depth of the upper storeys of the building determines its future residential quality. Beyond 15 to 16 metres, housing units are increasingly less likely to have both front and rear aspect – which means that some units which lack this dual aspect are afflicted (living and sleeping areas alike) by noise from the road they face, while others benefit throughout from the greater peace and quiet of the interior of the block. This is the case at 71-75 Rue des Aduatiques in Etterbeek (1,600 m² for

Fig. **6** Superficie de bureaux à rénover autorisée entre 1997 et 2011, par classe d'âge.
Te renoveren kantooroppervlakte, toegestaan van 1997 tot en met 2011, per ouderdomscategorie.
Office area for renovation authorised from 1997 to 2011, by age classification.



Le pourcentage correspond à la part du parc rénové (ou converti) en regard de sa classe d'âge (bâtiments ≥ 1.000 m²). Le parc existant de bureaux a été calculé pour l'année 1997.
Het percentage overeenstemt met het gerenoveerde (of geconverteerde) voorraad in functie van de leeftijdsklasse (gebouwen ≥ 1.000 m²). Het bestaande kantorenpark werd berekend voor het jaar 1997.
The percentage refers to the part of the renovated (or redevelopped) stock in comparison with its age group (buildings with area ≥ 1000 m²). The existing stock for the offices has been calculated for the year 1997.

redevelopment) in a street which is fortunately quiet. At 303 Chaussée d'Alsemberg in Forest, the 1,100 m² for redevelopment (over a depth which does not exceed 15 metres) offers a minority of front and rear aspect housing units which on one side overlook a stretch of the road which is less noisy than previously, and on the other the car park of a supermarket on the interior of the block.
The presence of a central well for vertical circulation is another factor facilitating an internal arrangement in which all residential units benefit from the sunlight and natural ventilation of both facades of a building which has adjoining walls on two sides.

In contrast, a depth of 15 to 20 metres is very suitable for the redevelopment of offices buildings into rest homes for elderly people (between Rue De Wand and Rue P. Janson and at the corner of the Avenue des Croix of Guerre and the Rue de l'Ancre at Neder-Over-Heembeek, 3,300 and 3,900 m² for redevelopment respectively). A succession of more or less deep bedrooms (7 to 9 metres), including bathrooms, will be arranged on either side of a central corridor two metres wide.

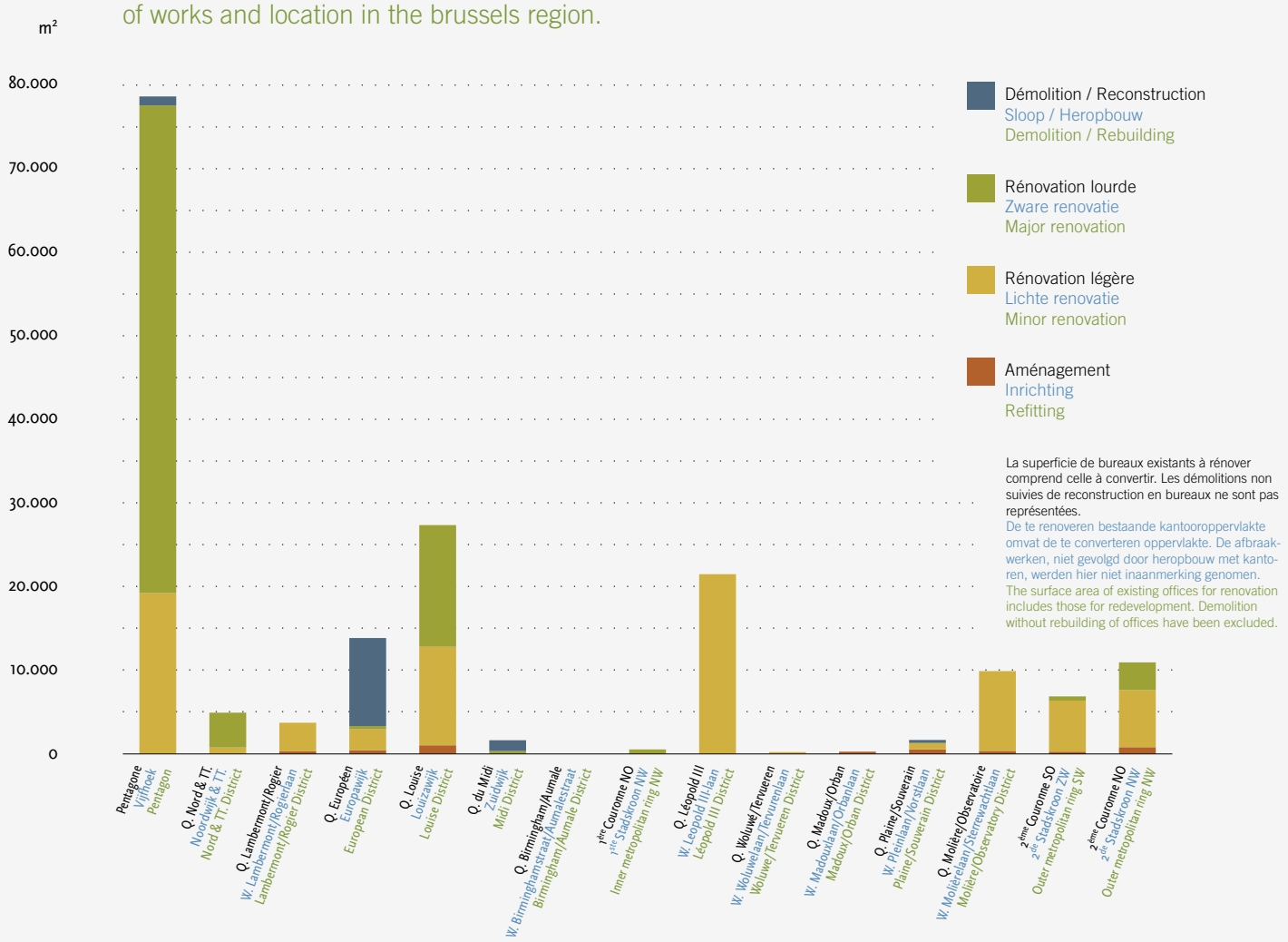
Redevelopment as a school is a little more problematic in a dense urban fabric (i.e. in buildings with party walls to either side). The reuse of office buildings for higher education poses few problems - we are thinking here of the conversion of the one-time pharmaceuticals factory (47-51 Rue Wafelaerts in Saint-Gilles, 9,100 m² for redevelopment), formerly transformed into offices, whose monumental facade (see cover photograph) will be ideal for a college of architecture.
For secondary schools, which need covered play areas and gymnastics halls, the architectural work required is greater and has a direct impact on the expected cost savings. But the current crisis in the office property market offers very attractive prices on old or poorly-sited buildings which have insufficient appeal to their owners.

ÂGE DES BUREAUX RÉNOVÉS

La **figure 6** illustre le pourcentage de rénovation des superficies au regard de l'âge des immeubles de bureaux. 46 % des rénovations autorisées en 2011 portent sur des immeubles construits dans la décennie 1970-1979.

En 2 ans (2010-2011), il n'y a pas eu d'évolution très significative étant donné que les chiffres de la rénovation sont inférieurs à la moyenne, aussi bien en 2010 qu'en 2011. La rénovation des immeubles antérieurs aux années '50 parait assez faible (53 %) mais on rappellera les résultats de l'étude plus approfondie de la question, réalisée en 2010. Elle portait sur 25 ans d'observation et avait conclu à une situation plus que satisfaisante [10]. Si on observe une progression dans la rénovation des immeubles de la décennie 1960, le taux de rénovation de cette catégorie d'immeubles, tout comme celui des immeubles de la décennie suivante, sont préoccupants, ne fût-ce que par la nécessité de les désamianter. De façon plus générale, il convient toutefois de rappeler que l'entretien en bon père de famille ne nécessite pas nécessairement de permis d'urbanisme et n'apparait dès lors pas dans les pourcentages.

Fig. **7** Superficie de bureaux à rénover autorisée en 2011, par type de travaux et selon la localisation en région bruxelloise. Te renoveren kantooroppervlakte toegestaan in 2011, per type van werkzaamheden en de ligging van de gebouwen in het brussels gewest. Office area for renovation authorised in 2011, by type of works and location in the brussels region.



OUDERDOM VAN DE GERENOVEERDE KANTOREN

Figuur 6 illustreert het renovatiepercentage van oppervlakten in verhouding tot de ouderdom van de kantoorgebouwen. 46 % van de in 2011 vergunde renovaties heeft betrekking op gebouwen die werden opgetrokken in het decennium 1970-1979.

In 2 jaar tijd (2010-2011) is er geen echt significante evolutie meer geweest, aangezien de renovatiecijfers onder het gemiddelde liggen, zowel in 2010 als in 2011. De renovatie van gebouwen van vóór de jaren '50 lijkt eerder gering (53 %), maar we verwijzen hier naar de resultaten van de diepgaandere studie in dit verband, die in 2010 werd gerealiseerd. Die had betrekking op 25 jaar observatie en kwam tot het besluit dat de situatie meer dan bevredigend is [10]. We zien weliswaar een stijging in de renovatie van de gebouwen uit de jaren 1960, maar het dient gezegd dat de renovatiegraad van die categorie van gebouwen, net als die van de gebouwen van het daaropvolgende decennium, zorgwekkend is. Dit heeft alvast te maken met de noodzaak om ze asbestvrij te maken. Meer algemeen moeten we er echter ook op wijzen dat het onderhoud als een goede huisvader niet noodzakelijk een stedenbouwkundige vergunning vereist en dus niet altijd in de percentages is opgenomen.

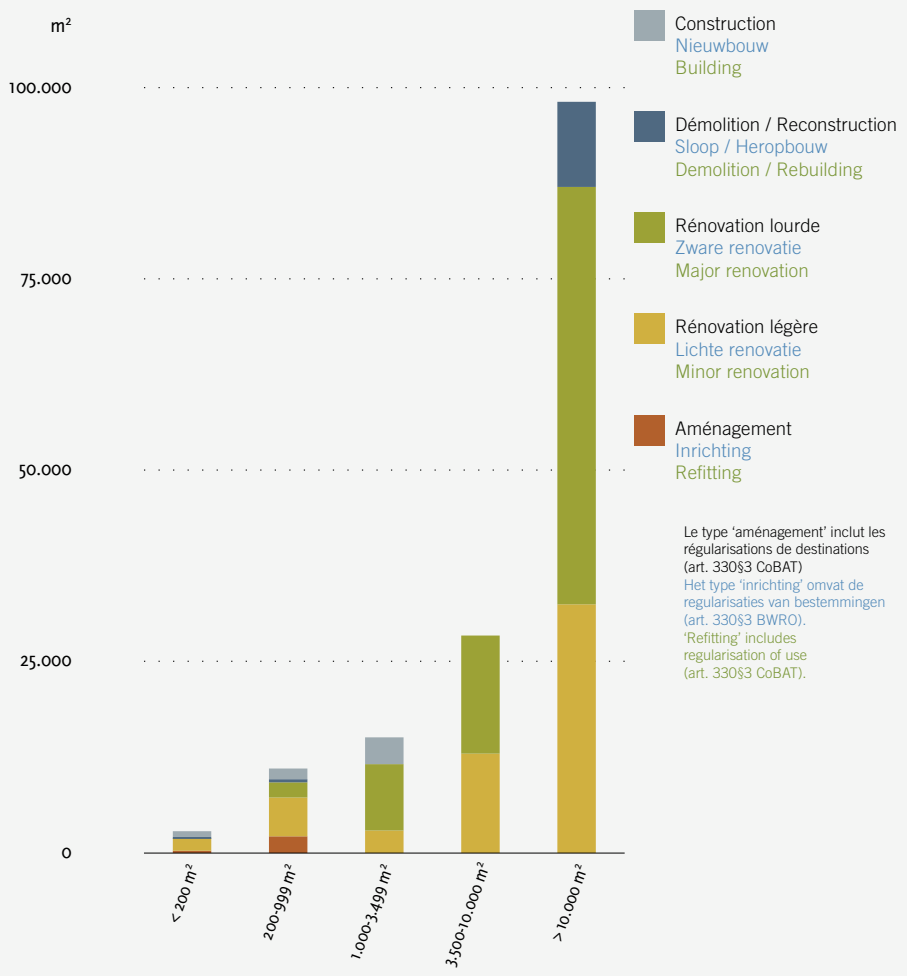
AGE OF RENOVATED OFFICES

Figure 6 illustrates the percentage of surface renovation in terms of the age of the office buildings. 46 % of the renovations authorised in 2011 affect buildings constructed in the decade between 1970 and 1979.
There has been no very significant change over the two year period 2010-2011, given that the renovation figures are below the average in both 2010 and 2011. The renovation of buildings dating from before the 1950s appears fairly weak (53 %) but we would draw attention to the results of the more detailed study of this question conducted in 2010. This examined 25 years of records and concluded that situation was thoroughly satisfactory [10]. Though there is growth in the renovation of buildings from the 1960s, the renovation rate for this category, as for buildings from the following decade, is a matter of concern, if only because of the need to remove asbestos. More generally, it should be remembered that planning permits are not necessarily needed for maintenance "in a prudent and responsible manner", and this is therefore not recorded in these percentages.

TYPE DE PERMIS, TAILLE D'IMMEUBLE ET LOCALISATION

La localisation des travaux menés dans les immeubles existants (**figure 7**) met respectivement en avant le Pentagone (ancien immeuble Dexia rue de Ligne, immeuble de la FGTB place Fontainas, ex immeuble Vivaqua rue aux Laines), le Quartier Louise (ancien siège de Bayer), le quartier Léopold III (immeuble Léopold rue de Genève) et le Quartier Européen (angle Commerce/Montoyer). Quelques quartiers décentralisés sont également concernés. L'examen de la totalité des permis au

Fig. **8** Superficie de bureaux autorisée en 2011, par taille d'immeubles et type de travaux. Kantooroppervlakte toegestaan in 2011, volgens gebouwgrootte en per type van werkzaamheden. Office area authorised in 2011, by size of buildings and type of works.



regard de la taille des immeubles, de leur localisation et du type de permis est illustré par les figures 8 à 10. La **figure 8** montre la dominance des immeubles de plus de 10.000 m² (63 % des surfaces), tandis que 18 % des surfaces sont situés dans des immeubles de 3.500 à 10.000 m². Cette figure montre aussi que ce sont les travaux de rénovation lourde qui occupent le devant de la scène, puisqu'ils concernent 51 % des surfaces de bureaux autorisées, suivis par la rénovation légère (36 %). La **figure 9**, qui reprend les mêmes paramètres sur la période 1997-2011, confirme la dominance des immeubles de plus de 10.000 m², y compris dans les travaux de construction. Cette figure montre aussi l'importance des travaux de rénovation légère (34 % de l'ensemble des superficies autorisées en 15 ans), suivis par la construction (29 % des surfaces). La **figure 10**, qui compare la nature des travaux d'année en année, met en avant leur grande variabilité d'un an à l'autre, car les chiffres sont souvent influencés par quelques gros ou très gros projets.
Les **figures 11, 12, 13** et **14** mettent en avant les quartiers où se concentrent les superficies autorisées, qui sont forcément le reflet de la répartition des bureaux dans la Région. La **figure 14**, qui concerne la nature des travaux, confirme une réalité que l'on pouvait deviner intuitivement. Le Pentagone et le Quartier Européen sont les plus anciens quartiers de bureaux, où les travaux portent davantage sur des immeubles existants alors que les quartiers Nord et du Midi sont des quartiers 'neufs' où les travaux de construction l'emportent sur les interventions sur les immeubles existants.

TYPE VERGUNNINGEN, GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN LOCATIE

Als we kijken naar de locatie van de werken in bestaande gebouwen (**figuur 7**) zijn de koplopers respectievelijk de Vijfhoek (het vroegere Dexia-gebouw in de de Lignestraat, het gebouw van de ABVV op het Fontainasplein, het vroegere gebouw van Vivaqua in de Wolstraat), de Louizawijk (de vroegere Bayer-zetel), de Leopold III-wijk (het Léopold-gebouw in de Genèvestraat) en de Europese wijk (hoek Handelsstraat/Montoyerstraat). Ook enkele gedecentraliseerde wijken springen eruit.

De studie van alle vergunningen op grond van de grootte van de gebouwen, hun locatie en type vergunning wordt geïllustreerd in de figuren 8 tot 10. **Figuur 8** toont het overwicht van de gebouwen van meer dan 10.000 m² (63 % van de oppervlakten), terwijl 18 % van de oppervlakten is gesitueerd in gebouwen van 3.500 tot 10.000 m². Deze figuur toont ook aan dat de zware renovatiewerken het leeuwendeel van de renovaties uitmaken. Die waren namelijk goed voor 51 % van de vergunde kantooroppervlakten, gevolgd door de lichte renovatie met 36 %. **Figuur 9**, die dezelfde parameters weergeeft voor de periode 1997-2011, bevestigt het overwicht van de gebouwen van meer dan 10.000 m², ook in de bouwwerken. Deze figuur illustreert eveneens het belang van de lichte renovatiewerken (34 % van alle toegestane oppervlakten in 15 jaar), gevolgd door de bouw (29 % van de oppervlakten). **Figuur 10**, die de aard van de werken vergelijkt van jaar tot jaar, maakt duidelijk hoezeer dit varieert van het ene tegenover het andere jaar. Dat komt voornamelijk omdat de cijfers vaak worden beïnvloed door enkele grote of zeer grote projecten.

De **figuren 11, 12, 13** en **14** tonen de wijken waar de toegestane oppervlakten zijn geconcentreerd. Deze weerspiegelen per definitie dan ook de verspreiding van kantoren in het Gewest. **Figuur 14**, die betrekking heeft op de aard van de werken, bevestigt een realiteit die we intuïtief al konden vermoeden. De Vijfhoek en de Europese wijk zijn de oudste kantoorwijken, waar de werken meer betrekking hebben op bestaande gebouwen, terwijl de Noord- en de Zuidwijk veeleer 'nieuwe' wijken zijn waar de nieuwbouw het overwicht krijgt over de ingrepen in bestaande gebouwen.

PERMIT TYPE, BUILDING SIZE AND LOCATION

The location of works carried out in existing buildings (**figure 7**) highlights the Pentagon (the former Dexia building on Rue de Ligne, the FGTB building in Place Fontainas, the former Vivaqua building on Rue aux Laines), the Louise district (the former Bayer headquarters), the Leopold III district (the Léopold building on Rue de Genève) and the European district (at the corner of Rue du Commerce with Rue Montoyer). Some decentralised districts are also concerned.

An examination of all the permits in terms of building size, location and permit type is illustrated by figures 8 to 10. **Figure 8**

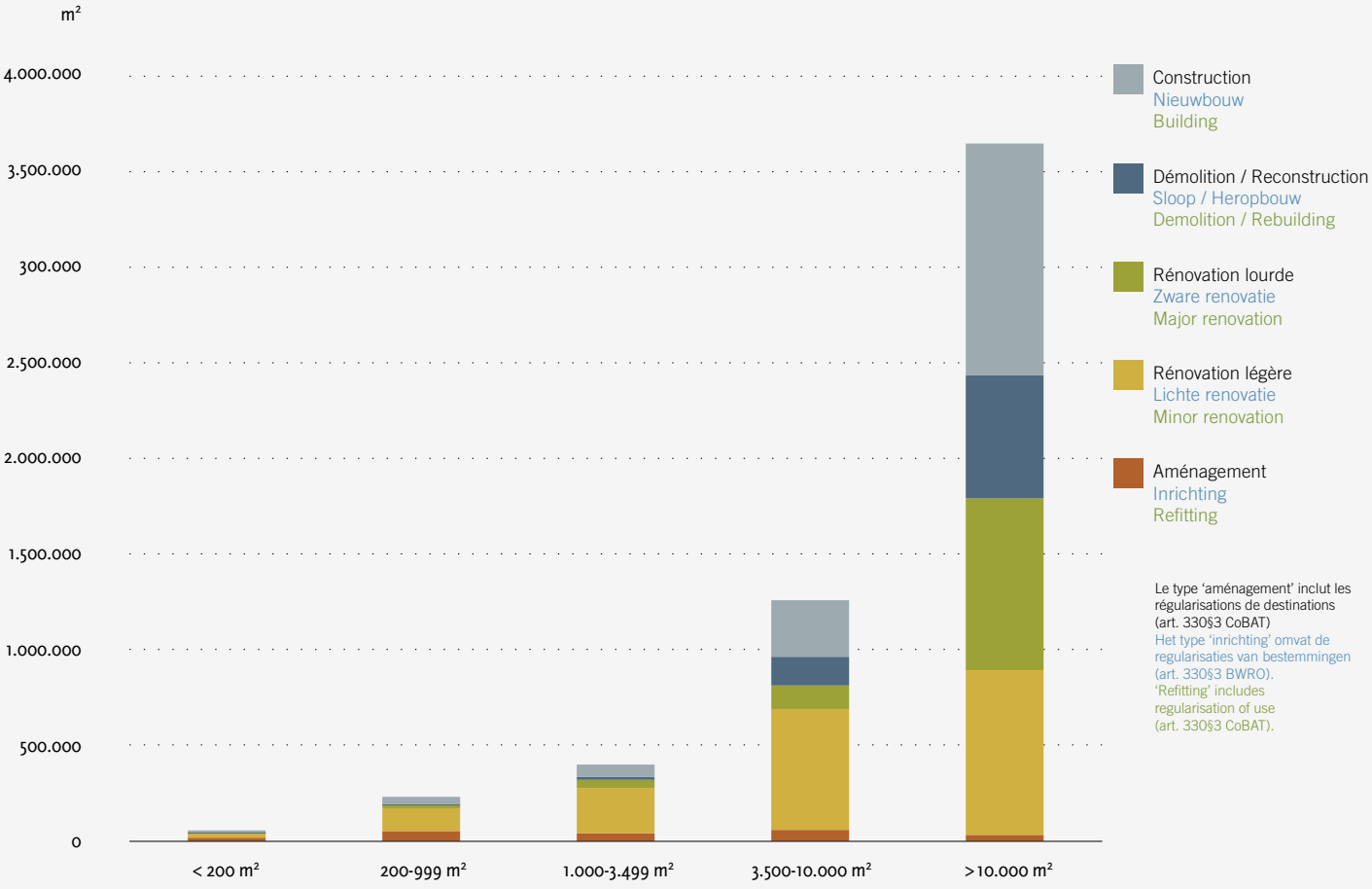
shows the dominance of buildings of more than 10,000 m² (63 % of surfaces), while 18 % of surfaces are situated in buildings of between 3,500 and 10,000 m². This figure also shows that major renovation works take centre stage, comprising 51 % of the office surface areas authorised, followed by minor renovation (36 %). **Figure 9,** which gives the same parameters for the period 1997-2011, confirms the dominance of buildings over 10,000 m², including in construction works. This figure also shows the significant scale of minor renovation (34 % of all the office surface areas authorised over these 15 years), followed by construction (29 %). **Figure 10**, which compares the type of works from year to year, demonstrates their great variability, since the figures are often influenced by a few large or very large projects.

Figures 11, 12, 13 and **14** highlight the districts in which the authorised surface areas are concentrated, necessarily reflecting the distribution of offices in the Region. **Figure 14**, which addresses the nature of the works, confirms a reality that could be intuitively guessed. The Pentagon and the European district are the oldest office districts, where works are more likely to concern existing buildings, while Nord and Midi are 'new' districts where there is more new construction than works to existing buildings.

DES CHARGES D'URBANISME INSIGNIFIANTES

Conséquence prévisible de la situation décrite plus haut, le montant des charges d'urbanisme générées par les permis 2011 n'a jamais été aussi bas, à peine 1.208.964 € (cf. tableau p. 22), à comparer avec le montant record de 2003, soit

Fig. **9** Superficie de bureaux autorisée de 1997 à 2011, par taille d'immeubles et type de travaux. Kantooroppervlakte toegestaan van 1997 tot en met 2011, volgens gebouwgrootte en per type van werkzaamheden. Office area authorised from 1997 to 2011, by size of buildings and type of works.



27.230.630 €. Elles sont dues à 75 % aux bureaux, le reste aux activités de production de biens immatériels. Toutes ces charges ont été imposées par les Communes. La proportion de superficies pour lesquelles ne figure aucune mention explicite de charges dans le permis s'élève à 38 % (cf. **figure 15**). Cette proportion élevée doit être relativisée eu égard aux faibles superficies autorisées cette année. L'utilisation prévisionnelle des montants perçus n'est pas indiquée, à l'une ou l'autre exception près : création de locaux accessoires à un parc (espace à outils, vestiaire…), salle de répétition pour un théâtre.

ONBEDUIDENDE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

Het is een voorspelbaar gevolg van de hierboven beschreven toestand... het bedrag van de stedenbouwkundige lasten die werden gegenereerd door de vergunningen van 2011 was lager dan ooit: nauwelijks 1.208.964 € (zie tabel p. 22). Ter vergelijking: in het recordjaar 2003 bedroegen deze lasten 27.230.630 €. Ze worden voor 75 % gegenereerd door kantoren, de rest komt van activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen. Al die stedenbouwkundige lasten werden opgelegd door de Gemeenten. De oppervlakten waarvoor in de vergunning geen enkele expliciete vermelding staat van lasten, vertegenwoordigen 38 % (zie **figuur 15**). Dat groot percentage moet enigszins genuanceerd worden in het licht van de geringe oppervlakten die werden vergund in dat jaar. De gebruiksbestemming van de geïnde bedragen wordt niet vermeld, op een paar uitzonderingen na: oprichting van bijbehorende lokalen bij een park (opslagplaats voor werkgerief, vestiaire…), repetitiezaal voor een toneelgroep.

INSIGNIFICANT PLANNING CHARGES

As a predictable result of the situation described above, the total amount of planning charges generated by the 2011 permits has never been lower, at just €1,208,964 (see table p. 22), compared with 2003's record total of €27,230,630. 75 % of these charges are levied on offices, the remainder on the production of intangible goods. All these charges have been imposed by the municipalities. The proportion of surfaces for which there is no explicit mention of charges in the permit stands at 38 % (see **figure 15**). This high proportion must be seen in the context of the low level of surface areas authorised this year. The forecast use of the sums received is not indicated, with one or two exceptions: the creation of accessory premises in a park (tool storage, locker room, etc.); a rehearsal room for a theatre.

LES ACTEURS EN PRÉSENCE

En termes de demandeurs de permis, 99 % des superficies autorisées de bureaux sont à l'initiative du secteur privé, parmi lequel le secteur des banques et assurances [11] intervient pour moins d'1 %. Le solde est à l'initiative de l'Union Européenne (conversion d'un commerce en bureaux au rez-de-chaussée d'un immeuble occupé

Fig. **10** Superficie de bureaux autorisée de 1997 à 2011, par type de travaux.
Kantooroppervlakte toegestaan van 1997 tot en met 2011, per type van werkzaamheden.
Office area authorised from 1997 to 2011, by type of works.

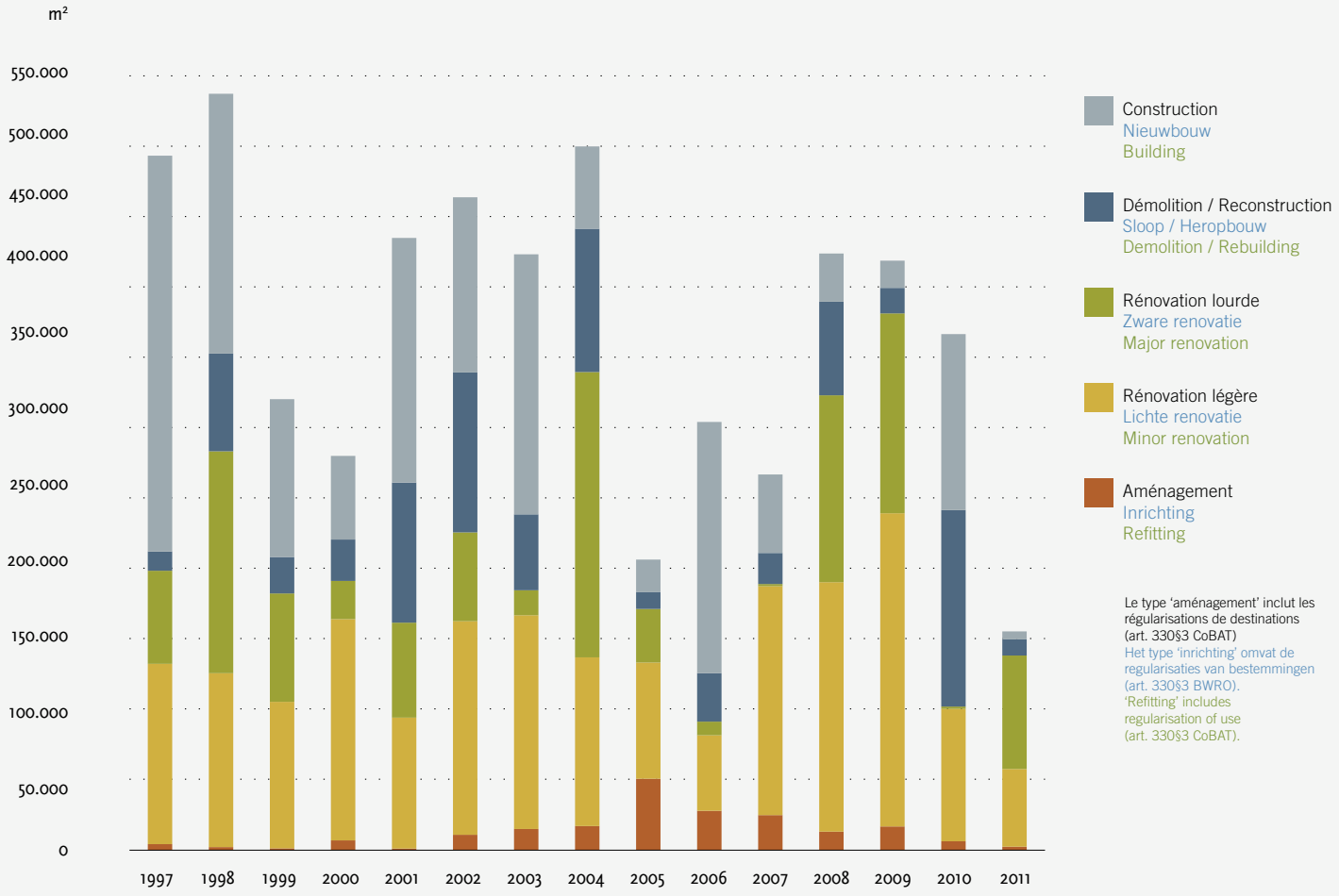
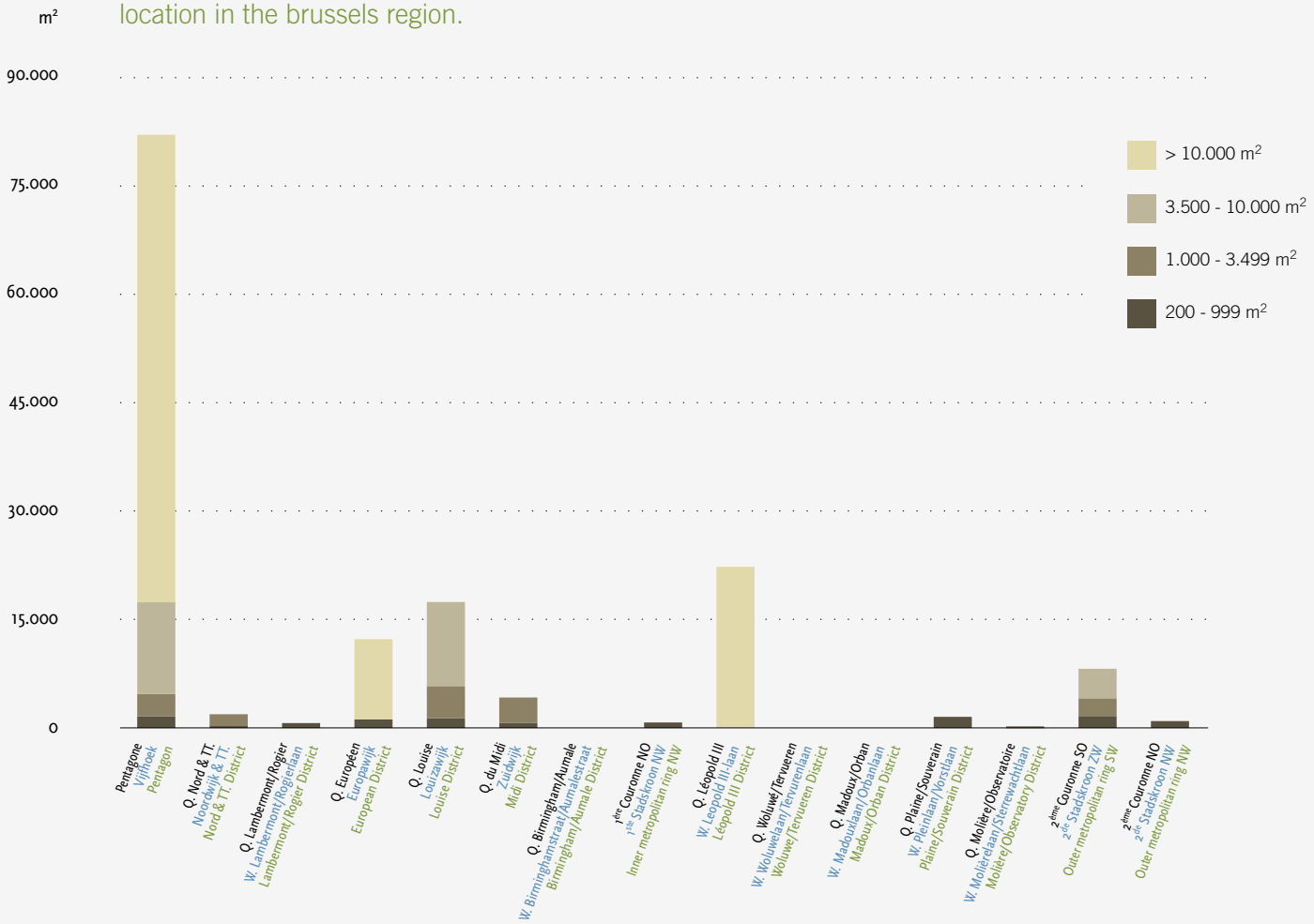


Fig. **11** Superficie de bureaux autorisée en 2011, par taille d'immeubles et selon la localisation en région bruxelloise. Kantooroppervlakte toegestaan in 2011, volgens de grootte en de ligging van de gebouwen in het brussels gewest. Office area authorised in 2011, according to the size of buildings and location in the brussels region.



par la Commission). Si cette répartition plutôt inhabituelle est le reflet de la situation économique et financière actuelle, elle doit néanmoins être relativisée au regard de la faiblesse des superficies totales autorisées en 2011.

DE ACTOREN

Wat vergunningsaanvragers betreft, is de privésector verantwoordelijk voor 99 % van de toegestane kantooroppervlakten, waarbij de bank- en verzekeringssector [11] minder dan 1 % vertegenwoordigt. Het saldo wordt gegenereerd op initiatief van de Europese Unie (conversie van een handelszaak in kantoren op de benedenverdieping van een gebouw dat door de Commissie wordt gebruikt). Deze eerder ongebruikelijke verdeling is weliswaar het gevolg van de huidige economische en financiële toestand, maar dient ook te worden genuanceerd in het licht van de geringe totale oppervlakte die werd vergund in 2011.

THE PLAYERS

In terms of applicants for permits, 99 % of authorised office surfaces are the result of private sector applications, of which the banking and insurance sector [11] accounts for less than 1 %. The initiative for the remainder comes from the European Union (conversion of a shop into offices on the ground floor of building occupied by the Commission). Though this rather unusual distribution reflects the current economic and financial situation, it must nevertheless be put in proportion, given the low total surface areas authorised in 2011.

L'INFLUENCE DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

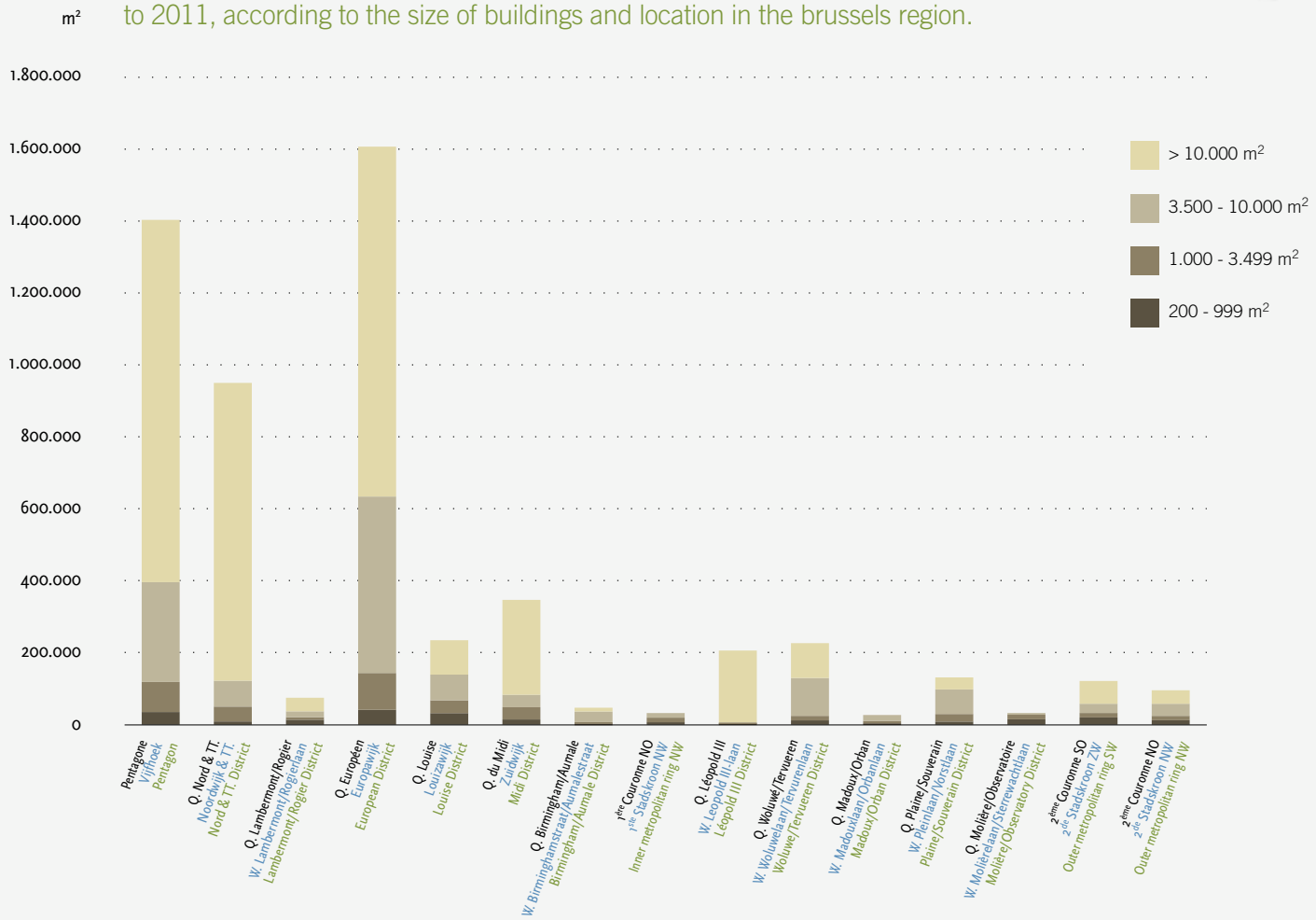
Les nouvelles implantations de bureaux, qui recouvrent à peine 2.483 m², sont situées en zone d'équipements (changement d'affectation d'une ancienne école en bureaux) et en zone mixte.

Depuis l'entrée en vigueur du PRAS (y compris ses 1er et 2ème projets), 57 % des nouvelles implantations de bureaux sont situés en zone administrative, 23 % en ZIR et 14 % en zone de forte mixité.
Le solde de la zone à quota du quartier du Midi a très légèrement diminué, suite à l'extension d'un immeuble de bureaux existant. Le solde reste de 93.409 m² de bureaux à autoriser et à réaliser avant toute mobilisation à usage de bureaux des zones de chemin de fer et de la zone d'intérêt régional à aménagement différé (ZIRAD) du PRAS (prescription 19).

Trois ZIR à quota de bureaux sont concernées par des permis 2011. Le potentiel de la ZIR n°1 'Héliport' augmente de 168 m². La ZIR n°5 'Prince Albert' voit son potentiel diminuer de 249 m². Enfin, la ZIR n°12 'Avenue Louise' enregistre divers projets (création ou suppression de surfaces de bureaux), qui, au total, lorsqu'ils seront réalisés, augmenteront de 5.179 m² le quota disponible, les suppressions de surfaces de bureaux (dont une partie de l'ancien site de Bayer) étant plus importantes que les créations.

L'influence des prescriptions générales du PRAS autorisant certains projets au-delà des limites de superficie et malgré des soldes CaSBA éventuellement négatifs est marginale pour les prescriptions 0.8 (bâtiments classés ou sauvegardés, un permis) et 0.9 (clause de sauvegarde, 5 permis). Il n'a pas été fait

Fig. **12** Superficie de bureaux autorisée de 1997 à 2011, par taille d'immeubles et selon la localisation en région bruxelloise. Kantooroppervlakte toegestaan van 1997 tot en met 2011, volgens de grootte en de ligging van de gebouwen in het brussels gewest. Office area authorised from 1997 to 2011, according to the size of buildings and location in the brussels region.



recours aux prescriptions 0.10 (bâtiments anciens et inexploités pendant cinq ans avant l'entrée en vigueur du PRAS) et 4.4 (résorption de chancres urbains en zone de forte mixité).

INVLOED VAN DE VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

De nieuwe kantoorinplantingen, amper goed voor 2.483 m², bevinden zich in gebieden voor voorzieningen (bestemmingswijziging van een vroegere school in kantoren) en in gemengde gebieden.

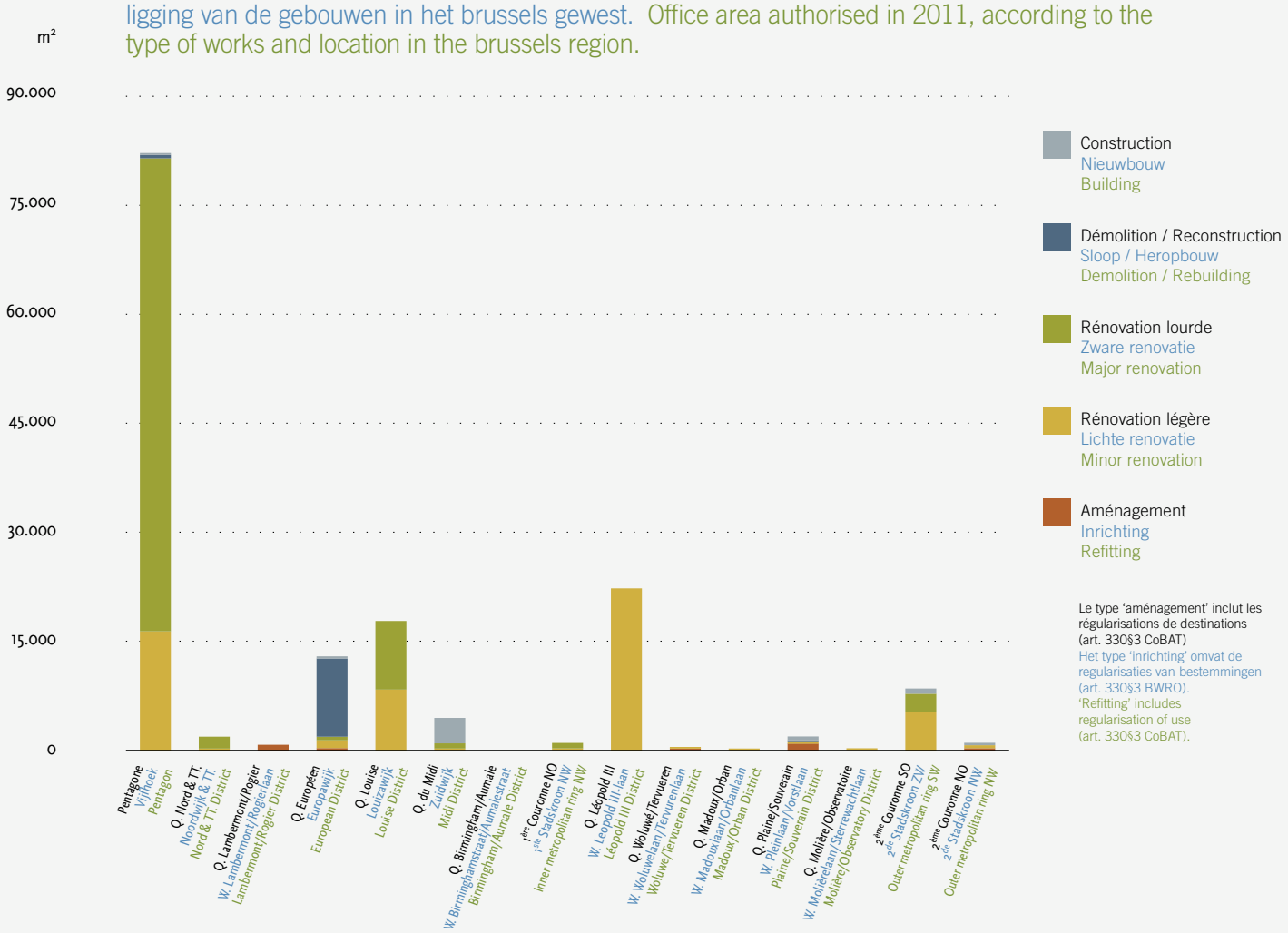
Sinds de invoegetreding van het GBP (met inbegrip van het 1ste en 2de ontwerp), is 57 % van de nieuwe kantoorinplantingen gesitueerd in administratiegebieden, 23 % in GGB en 14 % in sterk gemengde gebieden.

Het saldo van het quotumgebied van de Zuidwijk is lichtjes gedaald. Dat is het gevolg van de uitbreiding van een bestaand kantoorgebouw. Er rest nog 93.409 m² te vergunnen en te realiseren kantoorruimte alvorens kantoren mogen worden opgericht in de spoorweggebieden en in het Gebied van Gewestelijk Belang met uitgestelde aanleg (GGBua) van het GBP (voorschrift 19).

De vergunningen van 2011 hebben betrekking op drie GGB's met kantoorquotum. Het potentieel van het GGB nr. 1 'Helihaven' wordt verhoogd met 168 m². In GGB nr. 5 'Prins Albert' daalt het potentieel met 249 m². In GGB nr. 12 'Louizalaan', ten slotte, werden diverse projecten geregistreerd (oprichting of afschaffing van kantooroppervlakten), die in totaal, na realisatie, zullen leiden tot een verhoging van het beschikbare quotum met 5.179 m²; er verdwijnen immers meer kantooroppervlakten (waaronder een deel van de vroegere Bayer-site) dan er bijkomen.

De invloed van de algemene voorschriften van het GBP die bepaalde projecten toestaan boven de oppervlaktegrenzen, ondanks een eventueel negatief KaSTK-saldo, is marginaal voor de voorschriften 0.8 (beschermde of op de bewaarlijst ingeschreven gebouwen, 1 vergunning), en 0.9 (bewaringsclausule, 5 vergunningen). Er werd geen gebruik gemaakt van de voorschriften 0.10 (oude gebouwen die niet meer uitgebaat zijn gedurende vijf jaar vóór de inwerkingtreding van het GBP)

Fig. **13** Superficie de bureaux autorisée en 2011, par type de travaux et selon la localisation en région bruxelloise. Kantooroppervlakte toegestaan in 2011, per type van werkzaamheden en volgens de ligging van de gebouwen in het brussels gewest. Office area authorised in 2011, according to the type of works and location in the brussels region.



en 4.4 (opslorping van stadskankers in sterk gemengde gebieden)

THE INFLUENCE OF REGULATORY PROVISIONS

The new office developments, which account for only 2,483 m², are situated in a general interest facility zone (change of use of a former school to offices) and in mixed zones.
Since the entry into force of the PRAS (including its first and second drafts), 57 % of new office developments have been situated in administrative zones, 23 % in ZIR and 14 % in very mixed zones.

The remaining space admissible in the Midi quota zone has declined very slightly, following the extension of an existing office building. The balance now stands at 93,409 m² of offices which must be authorised and built before there can be any office construction in the railway zones and the deferred development regional interest zone (ZIRAD) in the PRAS (clause 19).

Three ZIRs with office quotas are concerned by 2011 permits. The outstanding balance in the ZIR no 7, 'Heliport', is increased by 168 m². The ZIR no 5, 'Prince Albert' has seen its potential decline by 249 m². Finally, the ZIR no 12, 'Avenue Louise', records a range of projects (both creating and removing office surfaces), which will, once put into effect, increase the available quota by 5,179 m², the office surfaces removed (including part of the former Bayer site) being larger than those created.
The influence of the general provisions of the PRAS authorising certain projects which exceed the surface area limits, despite any negative CASBA balance, is marginal in respect of provisions 0.8 (classified or protected buildings, one permit), and 0.9 (protection clause, five permits). No use has been made of provisions 0.10 (old buildings in disuse during the five years preceding the PRAS) and 4.4 (reduction of derelict urban areas in very mixed zones).

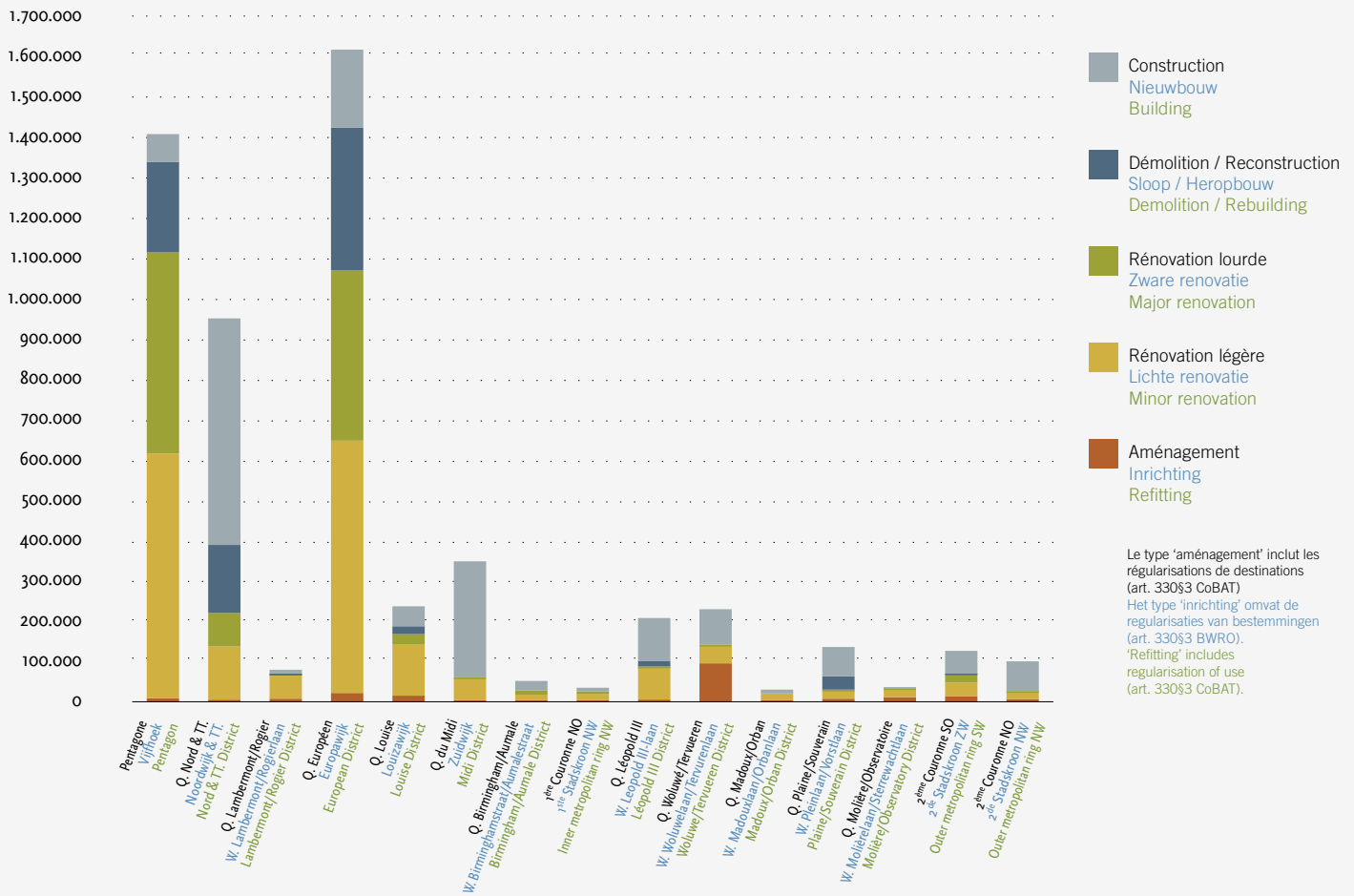
DES SOLDES DE BUREAUX ADMISSIBLES EN HAUSSE

Chaque délivrance de permis entraîne une mise à jour des soldes de la CaSBA (Carte des Soldes de Bureaux Admissibles en zones d'habitat et de mixité [12]). Pour l'ensemble des mailles, bureaux et activités de production de biens immatériels confondus, l'augmentation des soldes disponibles de la CaSBA résultant de conversions vers d'autres affectations est nettement supérieure à la diminution des soldes résultant de l'autorisation de nouvelles surfaces de bureaux. En d'autres termes, il y a plus de diminution de surfaces (45.185 m², 55 permis) qu'il n'y a d'augmentation de surfaces (14.274 m², 34 permis). 81 % des nouvelles surfaces autorisées sont en zone de mixité, le reste en zone d'habitat. Ces proportions sont inversées pour les conversions : 61 % sont en zone d'habitat et le solde en zone de mixité du PRAS. La **figure 16** illustre ces tendances par commune. Saint-Gilles se distingue particulièrement en raison du changement d'affectation déjà évoqué plus haut de deux bâtiments de bureaux en école supérieure.

STIJGENDE SALDI VAN DE TOEGESTANE KANTOOROPPERVLAKTEN

De KaSTK (Kaart van de Saldi van de Toelaatbare Kantooroppervlakten in woongebieden en gebieden met gemengd karakter) wordt bijgewerkt bij elke aflevering van een vergunning [12]. Voor alle mazen, kantoren en activiteiten voor de vervaardiging

Fig. **14** Superficie de bureaux autorisée de 1997 à 2011, par type de travaux et selon la localisation en région bruxelloise. Kantooroppervlakte toegestaan van 1997 tot en met 2011, per type van werkzaamheden en volgens de ligging van de gebouwen in het brussels gewest. Office area authorised from 1997 to 2011, according to type of works and location in the brussels region.



van immateriële goederen bij elkaar genomen, is de toename van de beschikbare KaSTK-saldi als gevolg van conversies in andere bestemmingen beduidend groter dan de vermindering van de saldi die voortvloeit uit de vergunning van nieuwe kantooroppervlakten. Met andere woorden, de vermindering van oppervlakten (45.185 m² - 55 vergunningen) is groter dan de toename van oppervlakten (14.274 m² - 34 vergunningen). 81 % van de nieuwe toegestane oppervlakten bevindt zich in gebied met gemengd karakter, de rest in woongebied. Die verhoudingen zijn omgekeerd voor de conversies : 61 % bevindt zich in woongebied en de rest in gebied met gemengd karakter volgens het GBP. **Figuur 16** illustreert deze tendensen per gemeente. Sint-Gillis springt uit de band door de reeds eerder aangehaalde bestemmingswijziging van twee kantoorgebouwen in hogescholen.

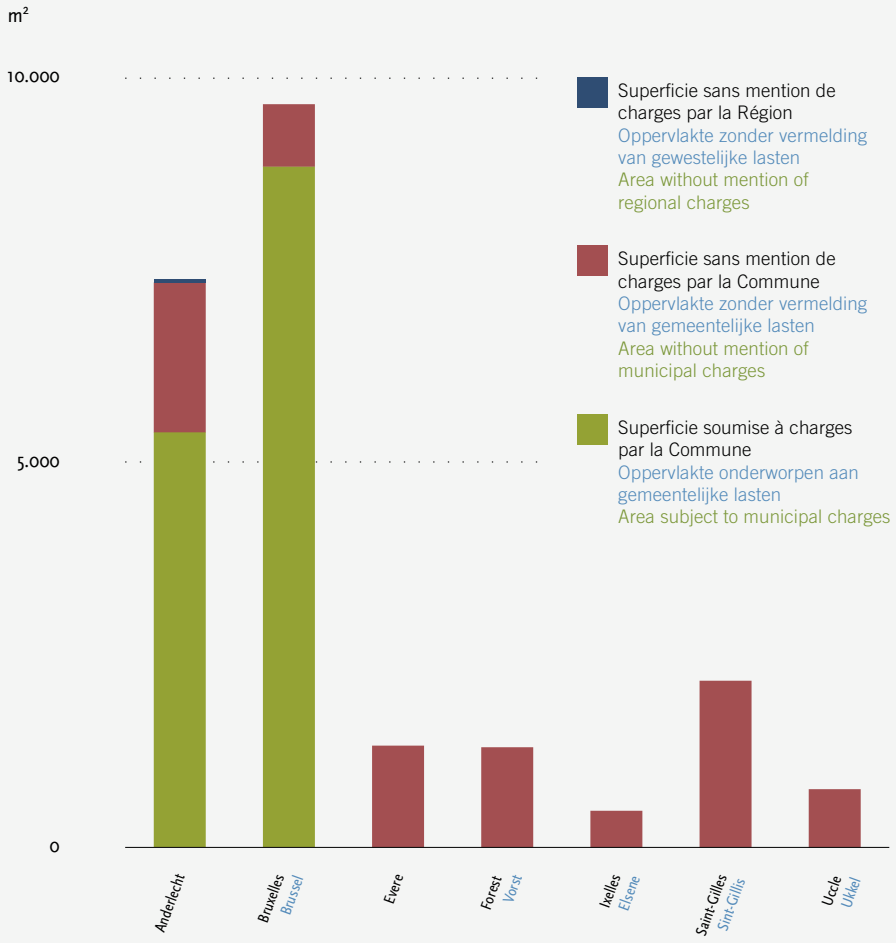
REMAINING ADMISSIBLE OFFICE SPACE INCREASES

Every permit issued results in an update of the balance of the CaSBA (the map of remaining admissible office space in residential and mixed zones [12]). In all cells, offices and the production of intangible goods aggregated, the increase in the available balance of the CaSBA as a result of redevelopment for other uses is decisively greater than the diminution in the balance due to the authorisation of new office surface areas. In other words, there are more reductions in surface areas (45,185 m², 55 permits) than increases (14,274 m², 34 permits). 81 % of new authorised surfaces are in mixed use zones, the remainder being in residential zones. These proportions are reversed for redevelopment projects: 61 % are in residential zones, and the remainder are in PRAS mixed use zones. **Figure 16** illustrates these trends per municipality. Saint-Gilles stands out particularly because of the conversion, already mentioned, of two offices buildings to create a high school.

ÉVOLUTION DE LA CASBA SUR DIX ANS

La **figure 17** illustre la même thématique sur un peu plus de 10 années, soit depuis l'entrée en vigueur du PRAS le 29 juin 2001. L'équilibre au sein de la Région est quasiment atteint entre les augmentations de surfaces de bureaux (+364.453 m²) et leur diminution (-338.826 m²). Ce n'est par contre pas le cas au regard de l'analyse par commune. Les communes où de nouvelles surfaces ont été autorisées (centre de Molenbeek, partie ouest d'Anderlecht, Auderghem soit, pour ces deux dernières communes, dans des quartiers décentralisés) ne sont pas systématiquement celles où le plus de conversions ont été enregistrées (Bruxelles-Ville, Ixelles, Saint-Gilles, soit des communes plus centrales). Il n'y a qu'à Schaerbeek où les deux paramètres s'équilibrent. Si on s'attache à l'évolution annuelle des soldes (**figure 18**), c'est dès 2005 (avec toutefois une légère exception en 2010) que les suppressions de surfaces dépassent les créations de nouvelles surfaces de bureaux, à un point tel qu'en 2011, il y a eu trois fois plus de conversions que de nouvelles surfaces. Désormais, la fonction 'logement' est devenue une fonction suffisamment forte pour susciter la conversion de bureaux dans les quartiers résidentiels. La CaSBA ayant été instaurée pour empêcher tout développement de bureaux dans les mailles où le solde était négatif, qu'en est-il après dix ans d'application ?

Fig. **15** Superficie de bureaux et d'activités de production de biens immatériels soumise en 2011 à charges d'urbanisme, par commune. In 2011 aan stedenbouwkundige lasten onderworpen kantoor- en immateriële goederenoppervlakte, per gemeente. Office and production of intangible goods area subjected to planning charges in 2011, by municipality.



Concerne toutes les superficies nouvelles dans les immeubles > 500 m². Les exemptions motivées sont également comptabilisées. Betreft alle nieuwe oppervlakten in gebouwen > 500 m². De gemotiveerde vrijstellingen werden eveneens in aanmerking genomen. Includes all new floor areas in buildings > 500 m². Justified exemptions are also taken into account.

Montant (€) des charges d'urbanisme imposées en 2011 par commune et par autorité décidante. Bedrag (€) van de stedenbouwkundige lasten opgelegd in 2011 per gemeente en per beslissende overheid. Amount (€) of planning charges imposed in 2011 by municipality and deciding authority.

	Bureaux Kantoren Offices		Immatériels Immateriële Intangible	
	Commune Gemeente Municipality	Région Gewest Region	Commune Gemeente Municipality	Région Gewest Region
Anderlecht	209.570	-	303.782	-
Bruxelles Brussel	695.612	-	-	-
	905.182	-	303.782	-

L'évolution des soldes de la CaSBA maille par maille (**cartes 2** à **5**) a été mesurée sur (un peu plus de) 10 ans. Les effets réglementaires du PRAS ayant effectivement débuté le 29 juin 2001, le calcul de cette évolution a été clôturé au 31 décembre 2011. Y ont évidemment été intégrés tous les chiffres positifs résultant des superficies de bureaux effectivement converties – en fonction de permis octroyés jusqu'à la fin de l'année 2008 [13].

Globalement, et après lecture comparée des deux cartes (2001-2011), il y a peu de variation [14]. Les soldes étaient fortement négatifs en 2001 dans les mailles centrales – celles du centre ville et celles voisines à Saint-Gilles, Ixelles ou Etterbeek (Quartier Louise ou Quartier Européen) dans les zones d'habitat, quasi les mêmes plus deux autres à Saint-Josse ou Schaerbeek (Quartier Nord) dans les zones de mixité. Si ces soldes ont été quelquefois modifiés de manière significative, ils n'en sont pas moins restés négatifs en 2011.

D'autre part, les soldes fortement positifs des mailles excentrées (notamment celles à Anderlecht, à Laeken, Haren et Evere) n'ont pas subi de diminutions significatives – à l'exception de deux mailles (Anderlecht 10, proche du Ring, en zone de mixité et Auderghem 6, à l'entrée de l'autoroute de Namur, également en zone de mixité [15]). La possibilité qui avait été offerte aux promoteurs de décentraliser les bureaux n'a pas vraiment été suivie d'effet, sauf pour un seul de ces deux projets. Le permis octroyé en 2009, pour construire à Anderlecht (route de Lennik) un petit parc d'affaires qui devait comprendre plusieurs immeubles de bureaux totalisant 17.000 m², vient en effet d'être abandonné. Dans un parc d'affaires voisin (square Marie Curie), dont le permis avait été octroyé antérieurement (1999) à l'établissement de la CaSBA, la vacance relevée fin 2012 [16] dépasse 30 % des 30.000 m² qui ont été construits. L'immobilier administratif dans les quartiers décentralisés ou en périphérie enregistre un taux d'inoccupation similaire depuis de très nombreuses années [17].

Le seul solde positif d'une maille en centre ville (Bruxelles 8, en zone de mixité) l'est resté dix ans après. L'attractivité du Pentagone (sud-)ouest n'a pas été suffisante, pour la fonction administrative, par rapport à d'autres quartiers centraux indépendamment de la faculté de développement procurée par la CaSBA. Le Quartier de la gare du Midi est par contre plus attractif (en rendant négatif

le faible solde [18] de la maille de Saint-Gilles 1, zone de mixité), tout autant que le Quartier Européen (aux environs de l'avenue de Tervueren) en faisant perdre plus de 10.000 m² au solde de la maille Etterbeek 2 (zone de mixité). Dans la maille voisine (Woluwé-Saint-Pierre 1, zone de mixité), la faible évolution des soldes démontre la constance des tendances dans l'occupation immobilière le long d'une avenue et des rues adjacentes où la conversion résidentielle aurait pu prendre de l'ampleur et augmenter le solde, ce qui n'a pas été le cas [19].
Par ailleurs, les quotas de bureaux admissibles dans les zones d'intérêt régional où le PRAS avait défini de tels quotas (ZIR n°1, 2, 3, 5, 7, 8 et 12) ont subi des modifications majeures sur quelques sites centraux.
La ZIR n°3 (Gare de l'Ouest) est restée en friche tout autant que la ZIR n°7 (Van Volxem) malgré la troisième série successive de permis (délivrés début 2012) pour tenter (depuis 2003) de construire, dans cette dernière, cinq immeubles accueillant des bureaux et des activités de production de biens immatériels. Mais les travaux n'y ont jamais dépassé le stade des fondations.
La vacance structurelle dans le stock de bureaux n'est pas étrangère à cet attentisme qui conserve depuis neuf ans une option récurrente sur une grande partie du quota. Par contre, le quota admissible en ZIR n°1 et 2 (Héliport et Gaucheret, Q. Nord) a diminué fortement (plus de 70 %) pour le premier et a été épuisé complètement pour le second. Il en est de même pour les ZIR n°5 et 8 (Prince Albert et Champ de Mars), à travers la réalisation effective d'opérations immobilières plus réduites ayant résorbé des quotas moins importants.
La ZIR n°12 (Avenue Louise) résume à elle seule la persistance des tendances. En effet, lorsque le PRAS a été adopté, les autorités régionales avaient décidé de ne plus y autoriser de nouveaux bureaux sauf si la conversion à d'autres usages de superficies existantes rendait le quota positif. Ce dernier a enregistré une progression constante pendant dix ans, la conversion l'ayant augmenté chaque année sans que de nouvelles superficies de bureaux ne viennent le diminuer significativement. De même, le solde dans les mailles CaSBA voisines (Ixelles 7 et Saint-Gilles 2, zone d'habitat), tout en restant négatif, a récupéré par conversion et en 10 ans plus de 10.000 m² pour l'une et près de 20.000 m² pour l'autre.

EVOLUTIE VAN DE KASTK OP TIEN JAAR

Figuur 17 illustreert hetzelfde thema over een periode van iets meer dan 10 jaar, met name sinds de invoegetreding van het GBP op 29 juni 2001. Er is binnen het Gewest bijna een evenwicht bereikt tussen de toename van kantooroppervlakten (+364.453 m²) en hun vermindering (-338.826 m²). Dat geldt evenwel niet als we de analyse maken per gemeente. De gemeenten waar nieuwe kantooroppervlakten werden vergund (Molenbeek-centrum, het westen van Anderlecht, Oudergem - zijnde, althans voor die twee laatste gemeenten, gedecentraliseerde wijken), zijn niet systematisch de gemeenten waar de meeste conversies werden opgetekend (Brussel-Stad, Elsene, Sint-Gillis, zijnde centraler gelegen gemeenten). Alleen in Schaarbeek is er een evenwicht tussen beide parameters. Als we kijken naar de jaarlijkse evolutie van de saldi (**figuur 18**), zien we dat vanaf 2005 (met een lichte uitzondering in 2010) de verdwijning van kantooroppervlakten groter is dan de creatie van nieuwe oppervlakten. In 2011 waren er zelfs tot driemaal meer conversies dan nieuwe oppervlakten. De woonfunctie is vandaag de dag sterk genoeg geworden om de conversie van kantoren uit te lokken in de woonwijken. De KaSTK werd destijds in het leven geroepen om de ontwikkeling van kantoren tegen te gaan in de mazen met een negatief saldo. Hoe staat het daarmee na tien jaar toepassing ?

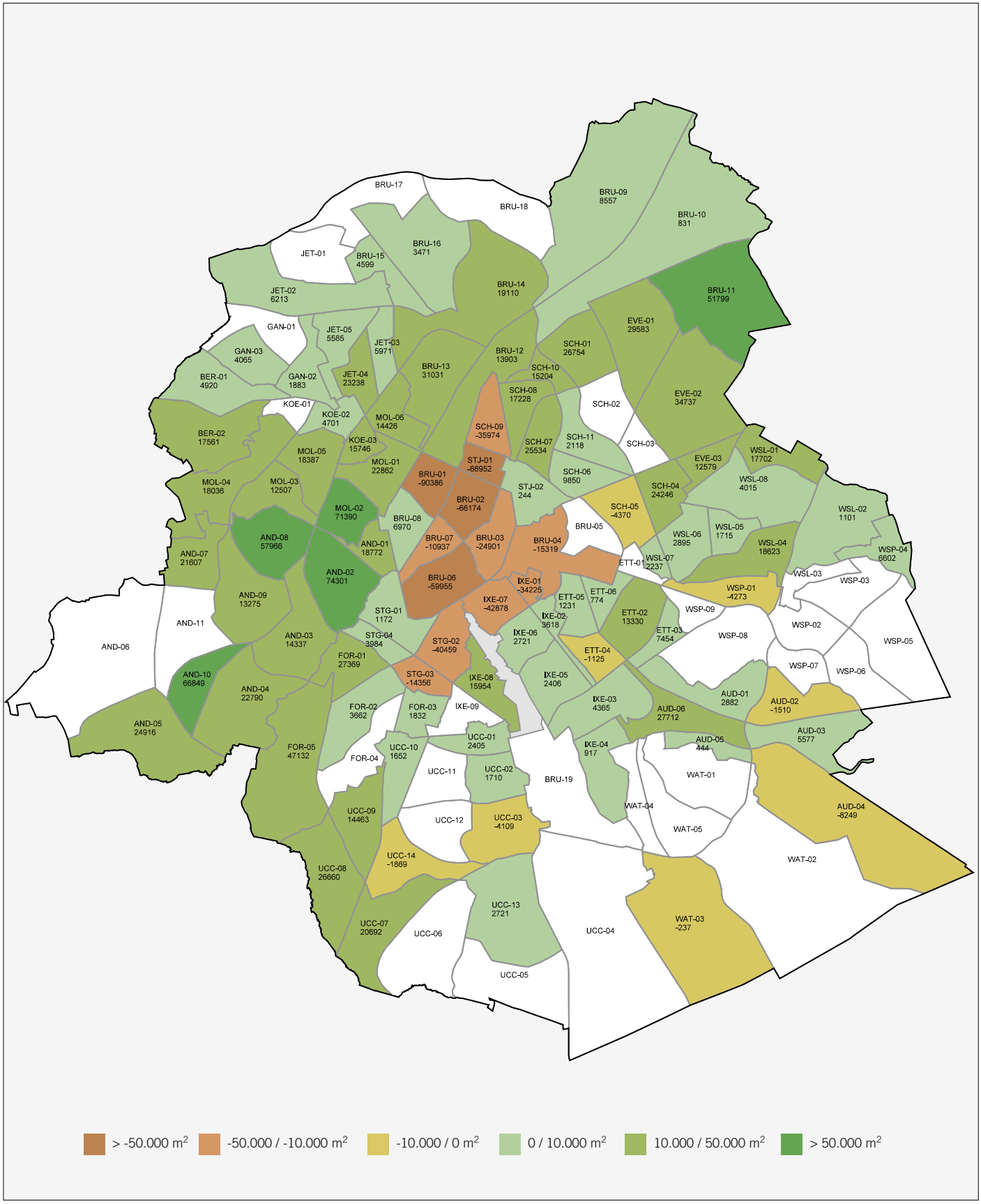
De evolutie van de saldi van de KaSTK, maas per maas (**kaarten 2** tot **5**) werd gemeten over een periode van (iets meer dan) 10 jaar. Omdat de verordenende effecten van het GBP effectief van kracht gingen op 29 juni 2001, werd de berekening van deze evolutie afgesloten op 31 december 2011. Daarin werd uiteraard rekening gehouden met alle positieve cijfers die betrekking hebben op de daadwerkelijk geconverteerde kantooroppervlakten – op grond van de toegekende vergunningen tot eind 2008 [13].

Globaal genomen, en na een vergelijkende lezing van de twee kaarten (2001-2011), zijn er weinig schommelingen [14]. De saldi waren sterk negatief in 2001 in de centrale mazen – die van het stadscentrum en in de buurt van Sint-Gillis, Elsene of Etterbeek (Louizawijk of Europese wijk) in de woongebieden.
Ze bleven nagenoeg onveranderd - plus twee andere in Sint-Joost of Schaarbeek (Noordwijk) - in de gebieden met gemengd karakter. Die saldi ondergingen soms wel eens drastische wijzigingen, maar bleven in 2011 niettemin negatief.

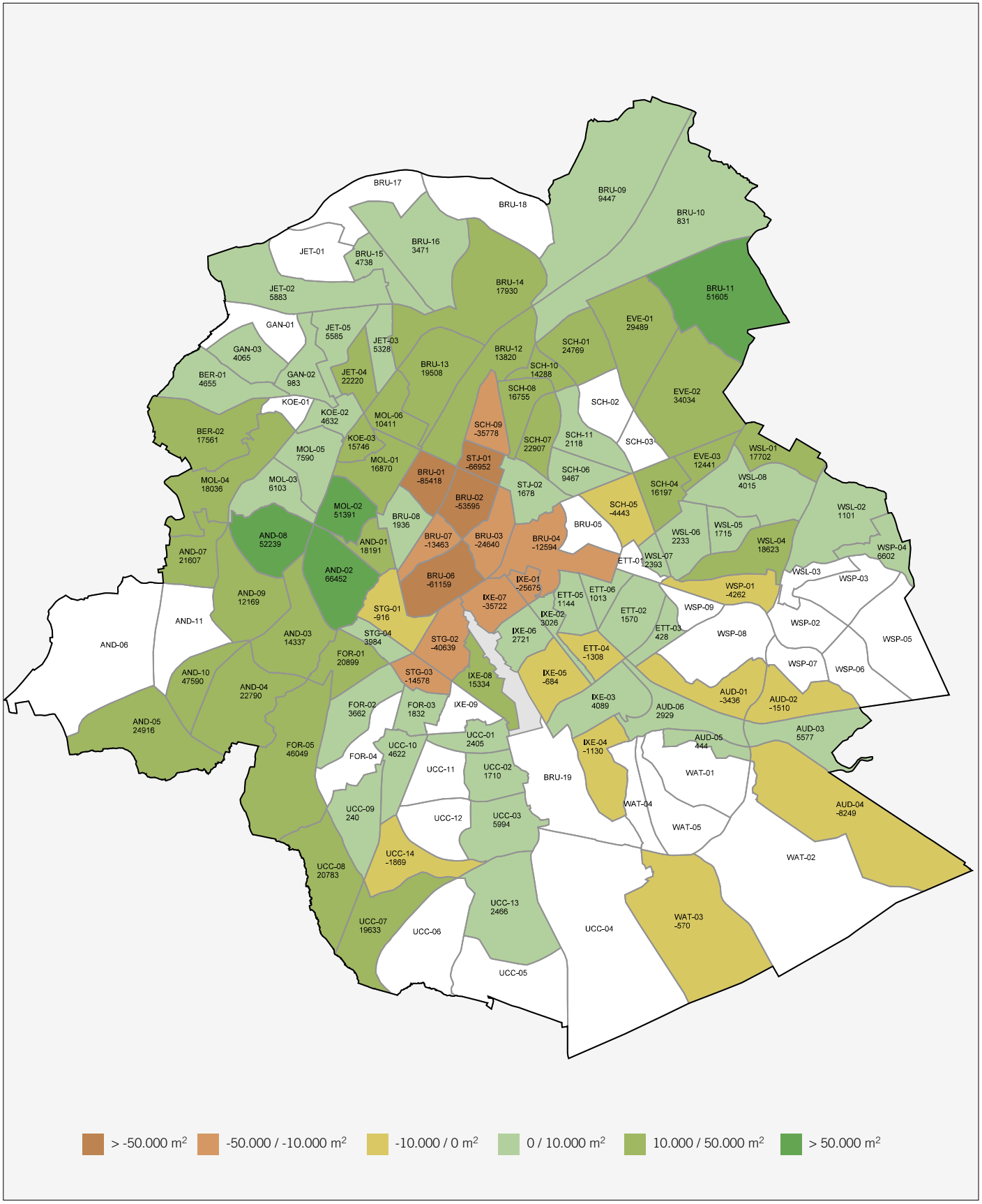
Anderzijds ondergingen de sterk positieve saldi in de decentrale mazen (met name in Anderlecht, Laken, Haren en Evere) geen noemenswaardige verminderingen - met uitzondering van twee mazen (Anderlecht 10, nabij de Ring, in gebied met gemengd karakter, en Oudergem 6, aan de oprit van de snelweg naar Namen, eveneens in gebied met gemengd karakter [15]). Het initiatief om promotoren de kans te bieden om de kantoren te decentraliseren, kende weinig gevolg, afgezien van één van deze twee projecten. De vergunning die werd afgeleverd in 2009 om in Anderlecht (Lenniksebaan) een klein businesspark te bouwen, dat verscheidene kantoorgebouwen moest omvatten met in totaal 17.000 m², werd namelijk onlangs opgegeven.
In een naburig businesspark (Marie Curiesquare), waarvoor de vergunning werd afgeleverd (1999) voordat de KaSTK werd opgesteld, liep de leegstand eind 2012 [16] op tot meer dan 30 % van de 30.000 m² die er werd gebouwd. Het administratief vastgoed in de gedecentraliseerde wijken of in de rand vertoont al jaren een vergelijkbare leegstand [17].

Het enige positieve saldo van een maas in het stadscentrum (Brussel 8, in gebied met gemengd karakter) is dat tien jaar later nog steeds. De aantrekkingskracht van de (zuid-) westelijke Vijfhoek was niet groot genoeg voor de administratieve functie, vergeleken met andere centrale wijken, los van de ontwikkelingsmogelijkheden die worden geboden door de KaSTK.
De wijk van het Zuidstation is daarentegen aantrekkelijker (waardoor het geringe saldo [18] van de maas Sint-Gillis 1, in gebied met gemengd karakter, negatief werd), net als de Europese wijk (in de omgeving van de Tervurenlaan) die ruim 10.000 m² afsnoept van het saldo van de maas Etterbeek 2 (gebied met gemengd karakter). In de naburige maas (Sint-Pieters-Woluwe 1, gebied met gemengd karakter), bevestigt de zwakke evolutie van de saldi de constante tendensen in de bezetting van het vastgoed langs een laan en haar zijstraten waar een sterke residentiële conversie had kunnen plaatsgrijpen en het saldo had kunnen opvoeren, wat niet gebeurde [19].
Bovendien ondergingen de quota van de toelaatbare kantoren in de gebieden van gewestelijk belang waar het GBP dergelijke quota had vastgelegd (GGB nr. 1, 2, 3, 5, 7, 8 en 12) ingrijpende wijzigingen op enkele centrale sites.
Het GGB nr. 3 (Weststation) bleef onbebouwd, net als het GGB nr. 7 (Van Volxemlaan), ondanks de (sinds 2003) derde opeenvolgende reeks van vergunningen (afgeleverd begin 2012) voor de oprichting, in dit laatste GGB, van vijf gebouwen voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen. Maar de werken zijn er nooit verder geraakt dan het stadium van de funderingen.
De structurele leegstand in de stock van

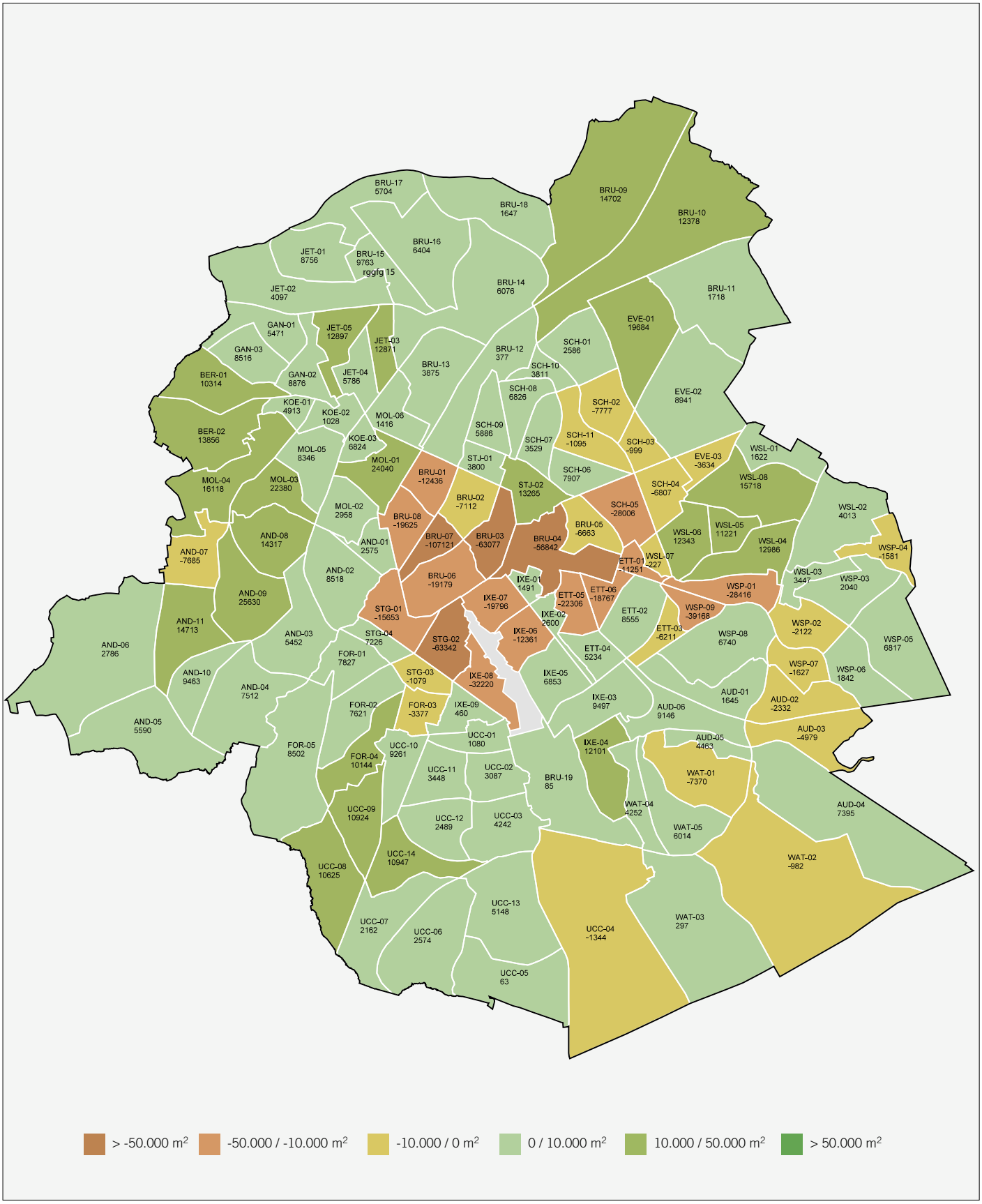
Carte **2** Solde des bureaux admissibles dans les zones de mixité - Situation au **29 juin 2001**.
Kaart Toegestaan kantoorsaldo per maas in gemengd gebied - Situatie op **29 juni 2001**.
Map Balance of eligible office areas in mixed zones - Situation **29th June 2001**.



Carte **3** Solde des bureaux admissibles dans les zones de mixité - Situation au **31 décembre 2011**.
Kaart Toegestaan kantoorsaldo per maas in gemengd gebied - Situatie op **31 december 2011**.
Map Balance of eligible office areas in mixed zones - Situation **31st December 2011**.



Carte **4** Solde des bureaux admissibles dans les zones d'habitat - Situation au **29 juin 2001**.
Kaart Toegestaan kantoorsaldo per maas in woongebied - Situatie op **29 juni 2001**.
Map Balance of eligible office areas in residential zones - Situation **29th June 2001**.



Carte **5** Solde des bureaux admissibles dans les zones d'habitat - Situation au **31 décembre 2011**.
Kaart Toegestaan kantoorsaldo per maas in woongebied - Situatie op **31 december 2011**.
Map Balance of eligible office areas in residential zones - Situation **31st December 2011**.

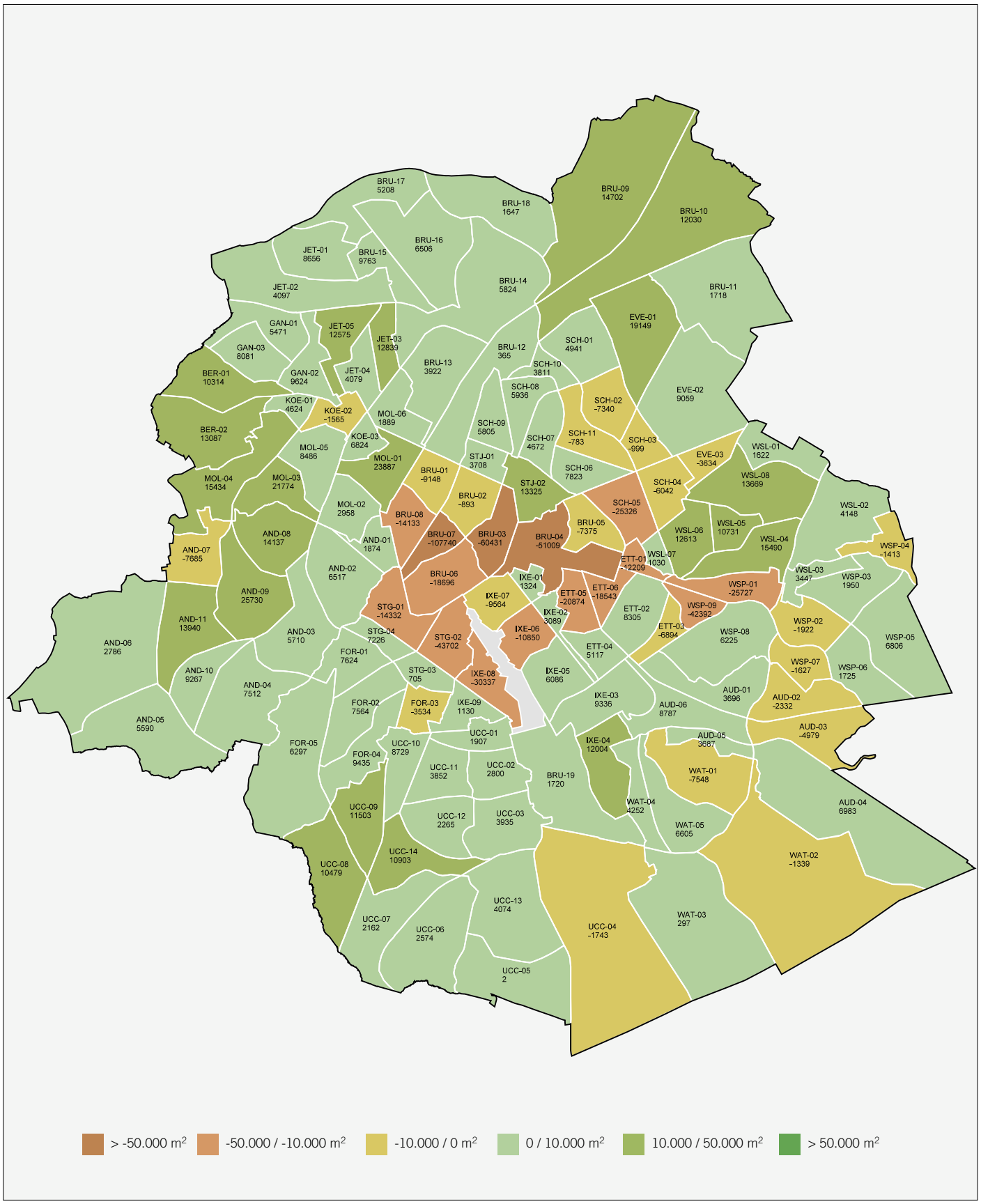
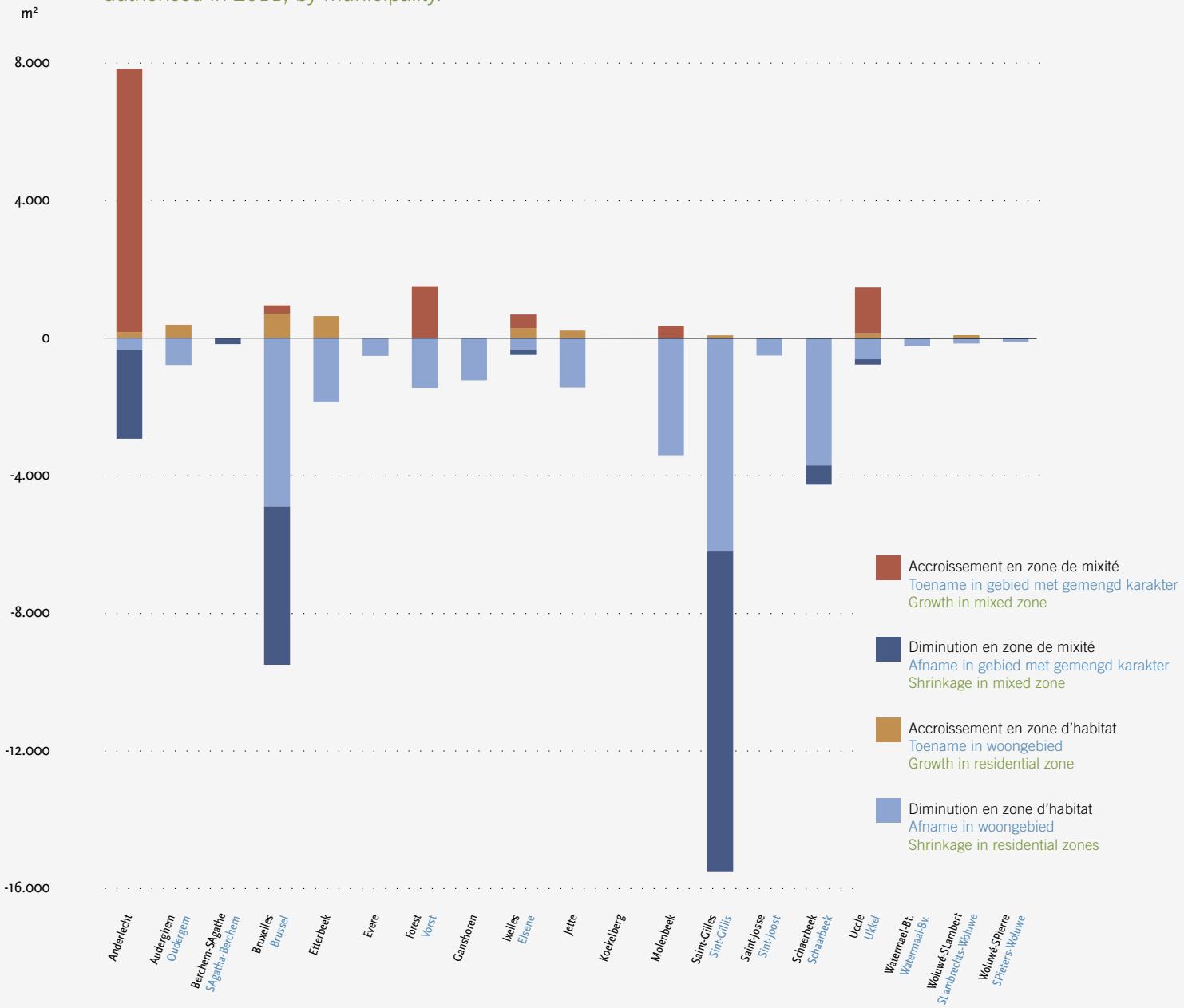


Fig. **16** CaSBA : accroissement et diminution de superficie (de bureaux et production de biens immatériels) autorisée en 2011, par commune. KaSTK : toename en afname van de oppervlakte (van kantoren en vervaardiging van immateriële goederen) toegestaan in 2011, per gemeente. CaSBA : increase and shrinkage in surface area (offices and production of intangible goods) authorised in 2011, by municipality.



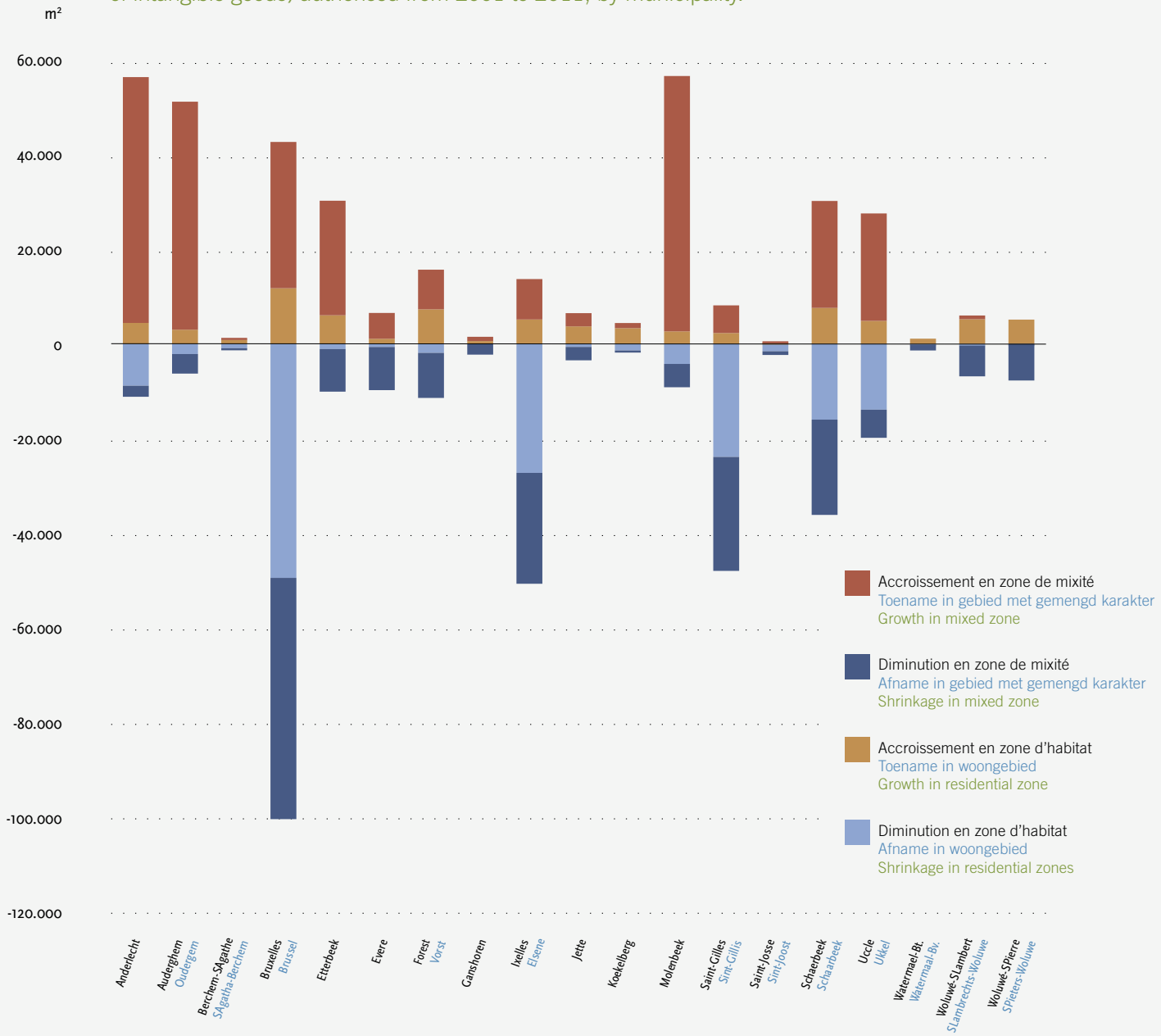
Les accroissements et diminutions de superficie, non fusionnés dans ce graphique, permettent de mesurer l'amplitude réelle des variations au sein de la CaSBA.
De toename en afname van oppervlakte, die in deze grafiek niet zijn samengevoegd, geven een beeld van de reële amplitude van de schommelingen 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.

kantoren is zeker niet vreemd aan deze afwachtende houding, waarbij al negen jaar steeds opnieuw een optie wordt genomen op een groot deel van het quotum.
Daarentegen is het toelaatbaar quotum in de GGB's nr. 1 en 2 (Helihaven en Gaucheret, Noordwijk) sterk afgenomen (met meer dan 70 %) voor het eerstgenoemde en volledig opgebruikt voor het tweede. Idem voor de GGB's nr. 5 en 8 (Prins Albert en Marsveld), als gevolg van de daadwerkelijke uitvoering van kleinschaligere vastgoedprojecten die de beperktere quota hebben opgeslorpt.
Het GGB nr. 12 (Louizalaan) illustreert op zich alleen al de bestendigheid van de tendensen. Immers, toen het GBP werd goedgekeurd, hadden de gewestelijke overheden besloten om daar geen nieuwe kantoren meer toe te staan, behalve wanneer het quotum opnieuw positief werd ingevolge de conversie van bestaande oppervlakten naar andere bestemmingen. Dat quotum steeg de voorbije tien jaar gestaag, want jaar na jaar leidde de conversie tot een verhoging, zonder significante verlagingen door de creatie van nieuwe kantooroppervlakten.
Een vergelijkbare trend zien we in de naburige KaSTK-mazen (Elsene 7 en Sint-Gillis 2, woongebied), waar de quota weliswaar negatief bleven, maar waar door conversie in 10 jaar tijd ruim 10.000 m² werd teruggewonnen voor de ene maas en bijna 20.000 m² voor de andere.

CHANGES IN THE CASBA OVER A TEN-YEAR PERIOD

Figure 17 illustrates the same theme over a little more than ten years, that is, the period since the PRAS came into force on 29 June 2001. Across the Region, there is very nearly a balance between increases in the office surface area (+364,453 m²) and reductions (-338,826 m²). However, this is not the case for the analysis by municipality.

Fig. **17** CaSBA : accroissement et diminution de superficie (de bureaux et production de biens immatériels) autorisée de 2001 à 2011, par commune. KaSTK : toename en afname van de oppervlakte (van kantoren en vervaardiging van immateriële goederen) toegestaan van 2001 tot en met 2011, per gemeente. CaSBA : increase and shrinkage in surface area (offices and production of intangible goods) authorised from 2001 to 2011, by municipality.



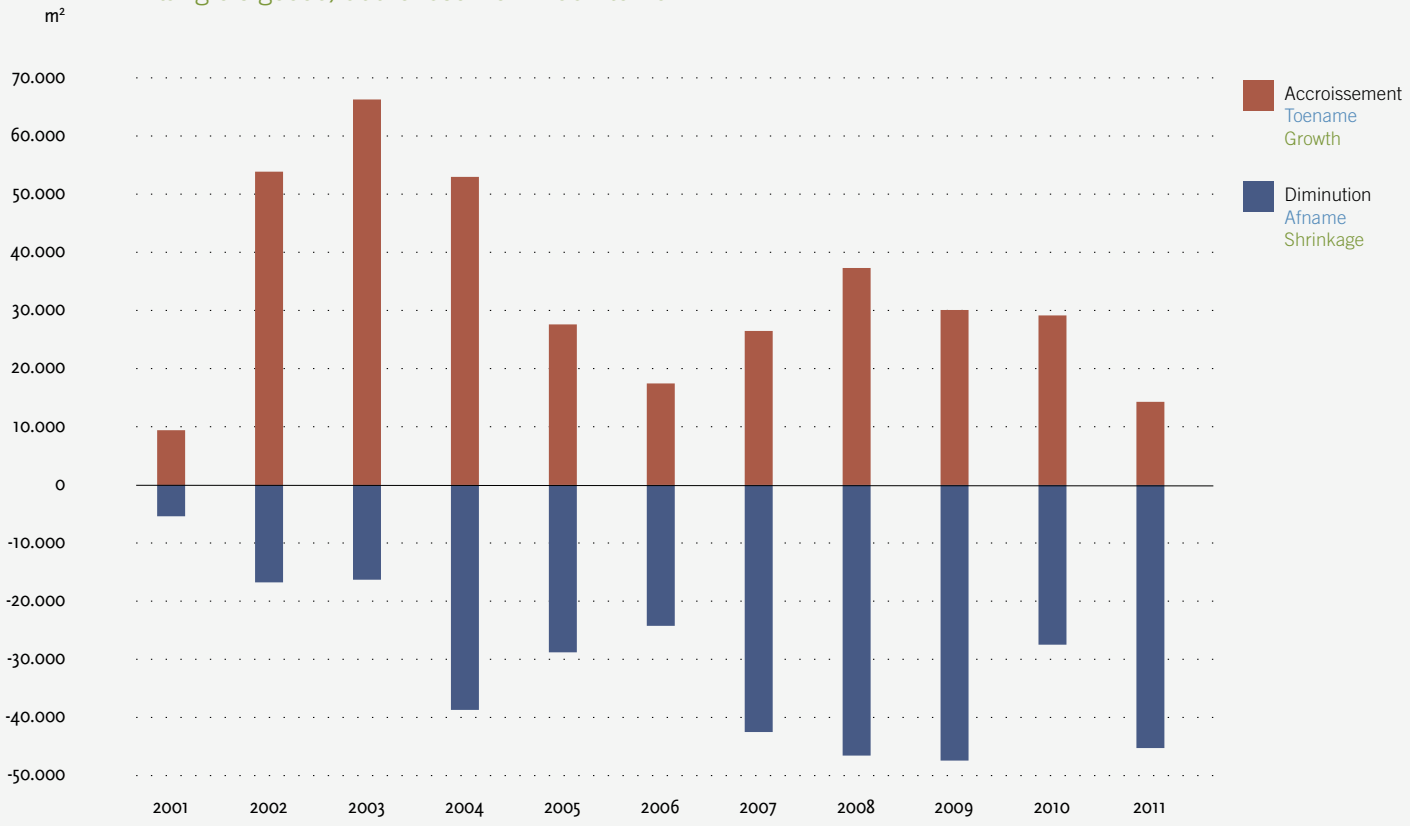
Les accroissements et diminutions de superficie, non fusionnés dans ce graphique, permettent de mesurer l'amplitude réelle des variations au sein de la CaSBA.
De toename en afname van oppervlakte, die in deze grafiek niet zijn samengevoegd, geven een beeld van de reële amplitude van de schommelingen 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.

The municipalities where new surface areas have been authorised (the centre of Molenbeek, the western part of Anderlecht and Auderghem - decentralised districts for these last two municipalities) are not generally those where the most redevelopments have been recorded (Brussels-Town, Ixelles, Saint-Gilles, or the more central municipalities). The two movements are in balance only in Schaerbeek. Turning to annual changes in the balance (**figure 18**), we observe that since 2005 (thought with a slight exception in 2010) reduction exceeds the creation of new office surface areas, to the point where in 2011 there were three times more redevelopments than new surfaces. The residential sector is now sufficiently strong to encourage the redevelopment of offices in residential districts. The CaSBA was introduced to prevent any office development in cells with a negative balance. What is the situation ten years on?

Changes in the cell-by-cell balance of the CaSBA (**maps 2 - 5**) have been measured over a period of a little more than 10 years. The PRAS having taken regulatory effect on 29 June 2001, the calculation of these changes was concluded at 31 December 2011. It obviously includes all the positive figures resulting from the actual redevelopment of office surfaces on the basis of permits issued up to the end of 2008 [13].

Overall, a comparative reading of the two maps (2001-2011) reveals little variation [14]. The balance was very negative in 2001 in the central cells – those in the city centre and those close by in Saint-Gilles, Ixelles and Etterbeek (Louise district or European district) in residential zones. These remain virtually unchanged - plus two others in Saint-Josse and Schaerbeek (Nord district) in mixed use zones. Though these balances have sometimes changed significantly, they are nevertheless still negative in 2011.

Fig. **18** CaSBA : accroissement et diminution de superficie (de bureaux et production de biens immatériels) autorisée de 2001 à 2011. KaSTK : toename en afname van de oppervlakte (van kantoren en vervaardiging van immateriële goederen) toegestaan van 2001 tot en met 2011. CaSBA : increase and shrinkage in surface area (offices and production of intangible goods) authorised from 2001 to 2011.



Les accroissements et diminutions 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 samengevoegd, 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.

Secondly, the very positive balance in decentralised cells (notably in Anderlecht, Laeken, Haren and Evere) has not seen significant a decline – with the exception of two cells (Anderlecht 10, near the Ring, in a mixed use zone, and Auderghem 6, at the entrance to the Namur motorway, also in a mixed use area [15]). The opportunity for developers to decentralise offices was never really acted upon, apart from one of these two projects. The permit granted in 2009 to build a small business park in Anderlecht (Route de Lennik) which would have included several office buildings totalling 17,000 m² has now been abandoned.
In a neighbouring business park (Square Marie Curie), where the permit was granted in 1999 before the introduction of the CaSBA, the vacancy rate recorded at the end of 2012 [16] exceeds 30 % of the 30,000 m² which have been constructed. Office buildings in the decentralised districts or on the periphery have recorded similar vacancy rates for very many years [17].

The only positive balance in a city centre cell (Brussels 8, in a mixed use zone) remains so ten years on. The (south-) west Pentagon district has been insufficiently attractive to administrative users by comparison with other central districts, independently of the development opportunities granted by the CaSBA.
However, the Midi railway station district is more attractive (turning the small positive balance negative [18] in the Saint-Gilles 1 cell, a mixed use zone), as is the European district (in the area around the Avenue de Tervueren) which is responsible for a reduction of more than 10,000 m² in the Etterbeek 2 quota (a mixed use zone). In the neighbouring cell (Woluwe-Saint-Pierre 1, a mixed use zone), the small changes in the balance demonstrate the consistent nature of trends in property occupation along an avenue and its adjacent streets where residential redevelopment could have grown in scale and increased the balance, which has not been the case [19].
However, the quotas of admissible office space in the regional interest zones where the PRAS established these quotas (ZIR numbers 1, 2, 3, 5, 7, 8 and 12) have undergone major changes on some central sites.

The ZIR no 3 (Gare de l'Ouest) is still undeveloped, as is the ZIR no 7 (Van Volxem), despite the third successive series of permits (issued at the start of 2012) since 2003 in an attempt to erect five buildings for offices and the production of intangible goods in this last zone. However, the works have never got past the foundation stage. Structural vacancy in the office stock is not an unfamiliar consequence of this wait-and-see attitude which has kept its options open on a large part of the quota for the past nine years.
In contrast, the admissible quota in ZIR numbers 1 and 2 (Héliport and Gaucheret, Nord district) has fallen steeply (by more than 70 %) in the first case and has been completely exhausted in the second. The same is true of ZIR numbers 5 and 8 (Prince Albert and Champ de Mars), due to the successful completion of smaller property operations which take up less significant quotas.
The ZIR no 12 (Avenue Louise) is a typical example of the on-going trends. When the PRAS was adopted, the regional authorities decided no longer to authorise new offices unless the redevelopment of existing surfaces to other uses rendered the quota positive. This quota has increased steadily

over the ten year period, growing through redevelopment year on year without new office surfaces reducing it significantly. Likewise, the balance in the neighbouring CaSBA cells (Ixelles 7 and Saint-Gilles 2, a residential zone), while still negative, has risen through redevelopment over these ten years by more than 10,000 m² for the one and nearly 20,000 m² for the other.

RÉGULARISATIONS

Les régularisations sur base de l'art 330§3 du CoBAT (qui vise les changements d'affectation effectués sans travaux avant 1992) concernent 2.390 m² de bureaux (5 permis), tous situés en zone d'habitation. Les superficies régularisées sont situées dans des maisons, immeubles à appartements, etc. et relèvent donc d'anciennes mutations fonctionnelles qui ne nécessitaient pas de permis (selon le CoBAT) avant 1992.

117.485 m² de bureaux ont été régularisés depuis la mise en œuvre de cette possibilité prévue par l'ordonnance du 18 juillet 2002. 43 % de ces surfaces se trouvant en zone administrative, cette possibilité de régularisation prend davantage la forme d'une sécurité juridique (particulièrement en cas de mise en vente de l'immeuble), que celle d'une autorisation réglementaire d'aménagement du territoire. 26 % des régularisations sont quant à elles situées en zone d'habitation.

REGULARISATIES

De regularisaties op basis van artikel 330§3 van het BWRO (bestemmingswijzigingen zonder werken van vóór 1992) zijn goed voor 2.390 m² kantoren (5 vergunningen), allemaal in woongebied. De geregulariseerde oppervlakten bevinden zich in huizen, appartementsgebouwen enz. en hebben dus betrekking op vroegere bestemmingswijzigingen waarvoor geen vergunning nodig was (volgens het BWRO) vóór 1992.

Sinds de invoering van deze mogelijkheid door de ordonnantie van 18 juli 2002 werden 117.485 m² kantoren geregulariseerd. Aangezien 43 % van die oppervlakten zich bevindt in administratiegebied, wordt deze mogelijkheid stilaan meer gezien als een vorm van rechtszekerheid (in het bijzonder bij de verkoop van het gebouw), dan als een verordenende maatregel inzake ruimtelijke ordening. 26 % van de regularisaties bevinden zich in woongebied.

REGULARISATIONS

Regularisation under Article 330§3 of the CoBAT (which covers changes in use without works before 1992) affected 2,390 m² of offices (5 permits), all in residential zones. The regularised surfaces are situated in houses, apartment buildings, etc. and thus cover past changes of use which did not require a permit (under the CoBAT) before 1992.

117,485 m² of offices have been regularised since this option was introduced by the Order of 18 July 2002. As 43 % of these surfaces are in administrative zones, this option for regularisation is more a matter of legal security (particularly where the building is offered for sale) than of regulatory planning authorisation. A further 26 % of regularisations are in residential zones.

LA PRODUCTION DE BIENS IMMATÉRIELS

5.035 m² d'activités de production de biens immatériels, dont 4.558 m² de nouvelles implantations, ont été autorisés en 2011 (5 permis). 85 % des surfaces font l'objet d'une rénovation légère, le solde relevant de la rénovation lourde.

Le rapport entre les nouvelles implantations d'activités de production de biens immatériels d'une part, et de bureaux d'autre part, est de 23 % sur la période 1999-2011 [20].
Les 290.172 m² de ces nouvelles implantations sont à 39 % situés en zone de forte mixité, à 32 % en zone d'industries urbaines et à 15 % en ZIR. Aucune nouvelle implantation n'a été enregistrée en zone administrative.

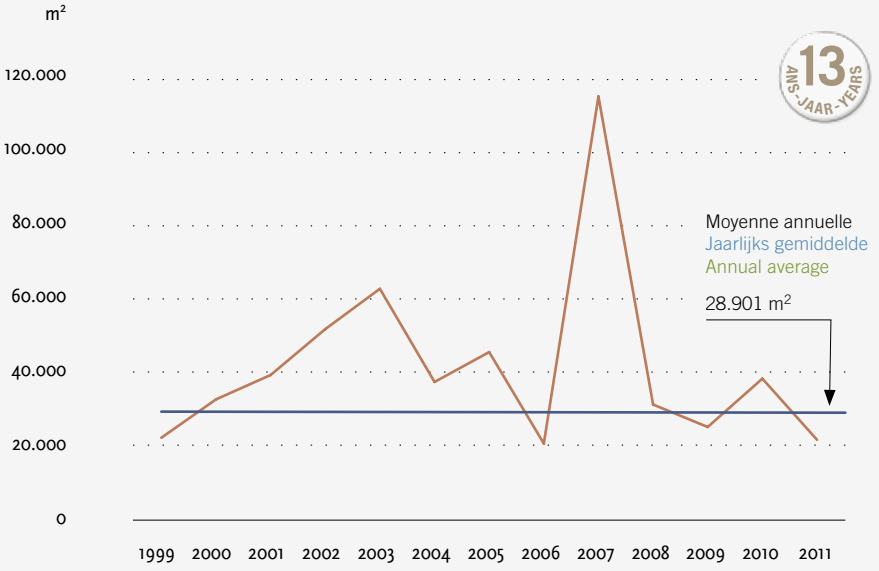
La **figure 19** illustre l'évolution annuelle des surfaces autorisées. L'année 2007 a été exceptionnelle, avec la reconstruction de l'ancien site d'Honeywell (Parc Da Vinci géré par la SDRB à Evere, dont 30.000 m² occupés par Mobistar), la transformation de l'ancienne MBLE-Philips à Anderlecht ou encore la régularisation de l'extension d'Eurocontrol.

La pertinence de la notion d'activité de production de biens immatériels mériterait d'être évaluée, d'autant plus que ce type d'activité se déroule le plus souvent dans des immeubles dont la typologie est bien celle d'immeubles de bureaux.

VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN

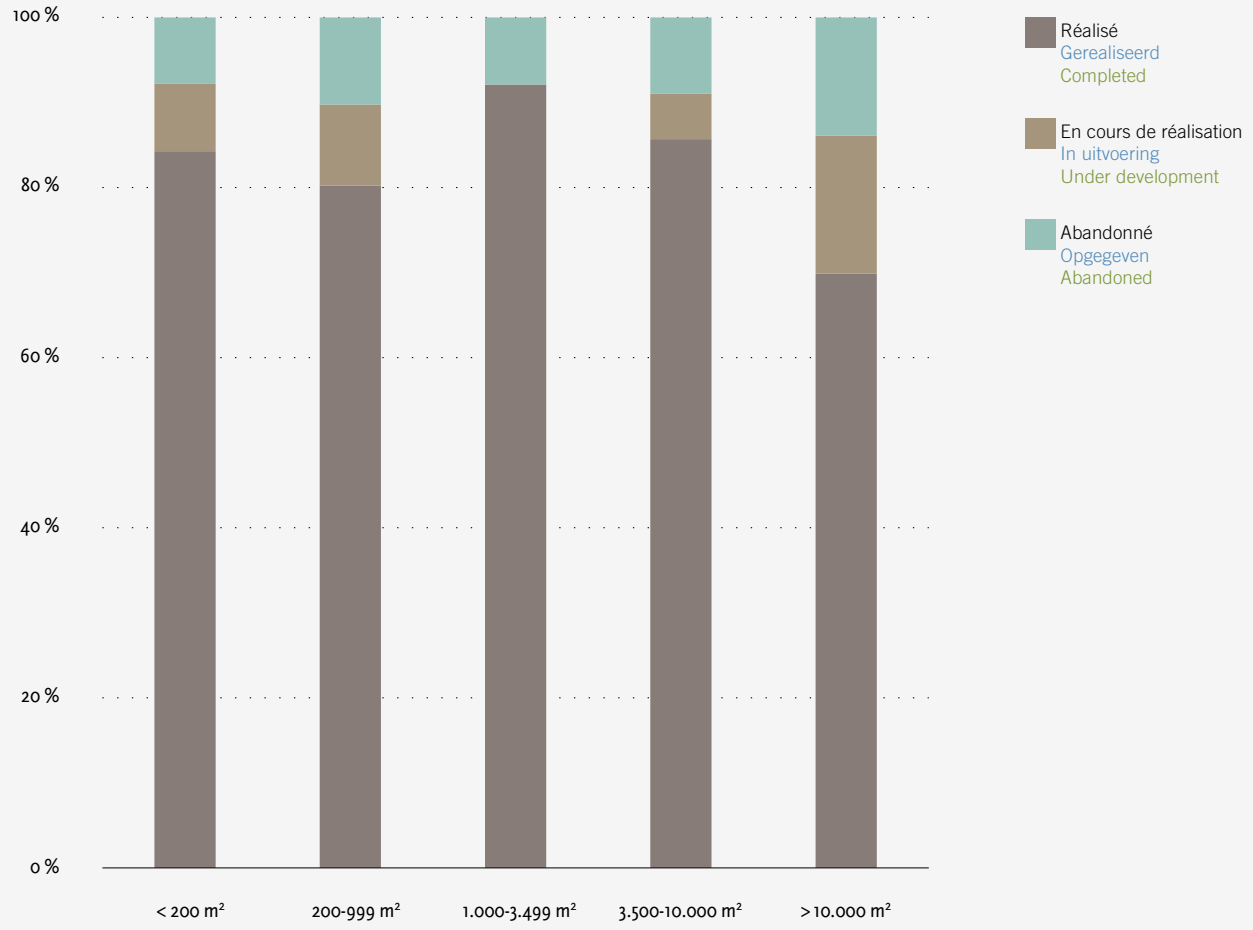
In 2011 werden 5 vergunningen afgeleverd voor een totaal van 5.035 m² activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, waarvan 4.558 m² nieuwe inplantingen. 85 % van de oppervlakten maakt het voorwerp uit van een lichte renovatie, de

Fig. **19** Superficie de production de biens immatériels autorisée de 1999 à 2011. Toegestane oppervlakte van vervaardiging van immateriële goederen van 1999 tot en met 2011. Area for the production of intangible goods authorised from 1999 to 2011.



Cette figure représente la somme des quatre types de superficie autorisée (nouvelle implantation, rénovation sans modification de surface, accroissement et diminution de surface dans les immeubles existants). Deze figuur stelt de som van de vier types toegestane oppervlakte voor (nieuwe vestigingen, renovatie zonder oppervlaktewijziging, toename en afname van de oppervlakte van bestaande gebouwen). This figure represents the sum of the four authorized types of area (new developments, renovation without modification of area, growth and diminution in existing buildings).

Fig. **20** Proportion de superficie de bureaux réalisée sur permis 2007-2008, par taille d'immeubles
Kantooroppervlakte gerealiseerd op basis van vergunningen 2007-2008, volgens gebouwgrootte
Proportion of office area constructed on permits issued in 2007-2008, by building size



rest valt onder de categorie van de zware renovaties.
De verhouding nieuwe inplantingen van activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen ten opzichte van nieuwe kantoren bedraagt 23 % over de periode 1999-2011 [20].
De 290.172 m² nieuwe inplantingen bevinden zich voor 39 % in sterk gemengd gebied, voor 32 % in gebied voor stedelijke industrie en voor 15 % in GGB. Er werd geen enkele nieuwe vestiging geregistreerd in administratiegebied.

Figuur 19 illustreert de jaarlijkse evolutie van de toegestane oppervlakten. Het jaar 2007 was uitzonderlijk, met de wederopbouw van de vroegere Honeywell-site (Park Da Vinci in Evere, beheerd door de GOMB, waarvan 30.000 m² wordt ingenomen door Mobistar), de verbouwing van het vroegere MBLE-Philips in Anderlecht of nog de regularisatie van de uitbreiding van Eurocontrol.

Men zou zich moeten buigen over de relevantie van het begrip "activiteit voor de vervaardiging van immateriële goederen", te meer omdat dit soort activiteiten doorgaans gevestigd is in gebouwen met de typologie van kantoorgebouwen.

THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS

5,035 m² of space has been authorised for the production of intangible goods, including 4,558 m² in new developments, in 2011 (5 permits). 85 % of these surfaces were the subject of minor renovation, the rest being major renovation.

The ratio between new developments for the production of intangible goods on the one hand, and offices on the other is 23 % over the period 1999-2011 [20].
39 % of these 290,172 m² of new developments are situated in very mixed zones, 32 % in urban industrial zones and 15 % in ZIR. No new developments have been recorded in administrative zones.

Figure 19 illustrates the annual changes in surfaces authorised. 2007 was an exceptional year, with the rebuilding of the former Honeywell site (Parc Da Vinci managed by the SDRB at Evere, 30,000 m² of which are occupied by Mobistar), the transformation of the former MBLE-Philips in Anderlecht and the regularisation of the Eurocontrol extension.

The pertinence of the concept of the production of intangible goods should be reassessed, particularly since this type of business activity generally takes place in premises which are essentially office buildings.

RÉALISATION ET PÉREMPTION DES PERMIS 2007-2008

La **figure 20** illustre la réalisation des permis délivrés en 2007 et 2008. Pour l'Observatoire, les permis sont considérés comme périmés après 3 ans (validité + prorogation) si des travaux significatifs n'ont pas été entamés dans ce délai. 76 % des surfaces autorisées sont achevées, 12 % sont en cours de réalisation et 12 % n'ont pas été mises en œuvre (soit 98.848 m²). Dans ces derniers cas, on épinglera le fait que 4 des 9 permis de plus de 1.000 m² non réalisés, pour un total de plus de 54.000 m²,

ont été remplacés par de nouveaux permis pour la réalisation de logements et d'hôtels ; un nouveau projet de rénovation ou de reconstruction en bureau est à l'étude, un permis a été remplacé par un autre en vue de l'installation d'une ambassade (nécessitant obligatoirement un nouveau permis suite au changement d'affectation en équipement) tandis qu'un autre permis a été annulé par le Conseil d'Etat. Enfin, notons qu'un permis portant sur la construction de plus de 17.000 m² d'activités de production de biens immatériels n'a pas été mis en œuvre.

De façon plus générale, deux observations peuvent être tirées du contexte actuel de crise économique et financière, qui ont leur influence sur la mise en œuvre des permis. D'une part, il n'y a plus beaucoup de développements spéculatifs, les opérateurs préférant attendre la vente ou la location des surfaces projetées et déjà autorisées avant d'entamer les travaux afin de limiter les risques : « l*es promoteurs actifs sur le segment des immeubles de bureaux se sont (…) repliés sur les projets 'build-to-suit', c'est-à-dire les immeubles conçus en fonction des besoins d'un occupant identifié préalablement* » [21]. D'autre part, il devient courant que des permis pour des surfaces de bureaux (rénovation ou construction) soient remplacés par des permis de changement d'affectation, en particulier vers le logement. Il devient en effet plus facile de trouver des occupants pour les logements plutôt que pour les bureaux. Cela n'empêche pas non plus les opérateurs de jouer sur les deux tableaux à la fois. C'est ainsi que l'ancien immeuble de Vivaqua, rue aux Laines, a fait l'objet d'un permis délivré en 2011 en vue de sa rénovation en bureaux, tandis qu'une nouvelle demande de permis a été introduite en vue d'une conversion en logements, ceci alors que la commercialisation en bureaux de l'immeuble se poursuit [22].

UITVOERING EN VERVAL VAN DE VERGUNNINGEN 2007-2008

Figuur 20 illustreert de uitvoering van de vergunningen van 2007 en 2008. Voor het Overzicht worden vergunningen als vervallen beschouwd na 3 jaar (geldigheid + verlenging) als er binnen die termijn geen betekenisvolle werken zijn gestart. 76 % van de vergunde oppervlakten werd voltooid, 12 % is nog in uitvoering en nog eens 12 % werd niet uitgevoerd (zijnde 98.848 m²). Wat die laatste categorie betreft, onderstrepen we het feit dat 4 van de 9 niet-uitgevoerde vergunningen van meer dan 1.000 m², in totaal goed voor ruim 54.000 m², werden vervangen door nieuwe vergunningen voor de realisatie van woningen en hotels; er ligt een nieuw renovatie- of wederopbouwproject voor kantoren ter studie, één vergunning werd vervangen door een andere voor de vestiging van een ambassade (waarvoor een nieuwe vergunning vereist is ingevolgde de bestemmingswijziging in voorzieningen), terwijl nog een andere vergunning nietig verklaard werd door de Raad van State. Tot slot vermelden we dat een vergunning met betrekking tot de bouw van meer dan 17.000 m² activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen niet werd uitgevoerd.

Meer algemeen kunnen we twee opmerkingen formuleren met betrekking tot de huidige context van de economische en financiële crisis, die uiteraard een invloed hebben op de uitvoering van de vergunningen. Enerzijds zijn er niet zoveel speculatieve ontwikkelingen meer : de promotoren wachten liever tot de geplande oppervlakten al verhuurd of verkocht zijn alvorens de werken daadwerkelijk te starten, om aldus de risico's te beperken; "*de promotoren die actief zijn in het segment van de kantoorgebouwen hebben zich toegespitst op de projecten van het type 'build-to-suit'. Dat zijn gebouwen die ontworpen worden op grond van de behoeften van een vooraf bepaalde gebruiker*" [21]. Anderzijds zien we steeds vaker dat vergunningen voor kantooroppervlakten (renovatie of bouw) worden vervangen door vergunningen voor bestemmingswijzigingen, in het bijzonder naar huisvesting. Het wordt immers makkelijker om bewoners voor woningen te vinden dan gebruikers voor kantoren. Dat belet de operatoren evenwel niet om op beide paarden tegelijk te wedden. Zo maakte het vroegere gebouw van Vivaqua in de Wolstraat het voorwerp uit van een vergunning die in 2011 werd afgeleverd voor de renovatie tot kantoren, terwijl een nieuwe vergunningsaanvraag werd ingediend voor een conversie in woningen. Maar intussen wordt het gebouw ook wel verder gecommercialiseerd op de kantoormarkt [22].

EXECUTION AND EXPIRATION OF 2007 AND 2008 PERMITS

Figure 20 illustrates the execution of permits issued in 2007 and 2008. The Office Property Review regards permits as having expired after three years (validity + extension) if no significant works have been begun during this period. 76 % of the surfaces authorised have been completed, 12 % are in the process of execution and 12 % have not been implemented (98,848 m²). In these last cases, four of the nine unimplemented permits for more than 1,000 m², covering a total of more than 54,000 m², have been replaced by new permits for the creation of houses and hotels; a new project for renovation or rebuilding as offices is under study, one permit has been replaced by another for establishing an embassy (this requires a new permit following the change of use to a public facility) while another permit has been annulled by the Council of State. Finally, one permit for the construction of more than 17,000 m² for the production of intangible goods has not been implemented.

More generally, two observations can be drawn from the current circumstances of economic and financial crisis which have an impact on the implementation of permits. Firstly, there is no longer much speculative development, as operators prefer to wait until the proposed and authorised surface areas are sold or leased before starting the works, in order to limit the risks: "*developers active in the office property segment have [...] fallen back on 'build-to-suit' projects, that is to say, buildings designed to meet the needs of a previously identified occupant*" [21]. Secondly, it is becoming common for permits for the renovation or construction of office premises to be replaced by change of use permits, in particular as housing. In fact, it is becoming easier to find occupants for housing than for offices. This does not prevent operators from trying to get the best of both worlds. For example, though the Vivaqua building on Rue aux Laines was the subject of a 2011 permit for renovation as offices, a fresh application has been submitted for conversion to housing, even as the building continues to be marketed as offices [22].

Rue des Aduatiques 71-75 Aduatiekersstraat

Pipeline
Pipeline
Pipeline

Le pipeline traduit l'état d'avancement des projets et surtout leur arrivée sur le marché à court terme [23], que leur occupant soit connu ou non.

Le pipeline est estimé à 175.000 m² pour l'année 2012 (cf. tableau en fin de publication). Il est essentiellement alimenté par les permis 2009 et 2010, particulièrement par les gros travaux menés sur le site de BNP-Paribas Fortis rue Montagne du Parc et par le projet du square Frère-Orban. Le pipeline de 2013 sera quant à lui très fortement influencé par la mise sur le marché des projets Belair (ancienne Cité Administrative de l'Etat) et Pole Star, boulevard Bolivar.

Le pipeline ne peut être comparé à la vacance disponible (telle qu'elle a été calculée dans le numéro précédent de l'Observatoire) pour deux raisons. La première, c'est que la vacance n'est pas liée à l'existence d'un permis. Ainsi, un immeuble quitté par ses occupants et tout de suite remis sur le marché (sans travaux nécessitant permis) ne figurera pas dans le pipeline mais bien dans la vacance. La seconde raison relève de la source d'information de la vacance : à savoir les agents immobiliers ou les propriétaires des immeubles désireux de trouver un occupant. Les occupations pour compte propre, les transactions déjà finalisées avant livraison du bâtiment et les transactions hors champ d'action des agences immobilières ne figurent pas dans la vacance, à l'inverse du pipeline calculé dans cet observatoire.

Pour résumer la démarche, l'enregistrement des permis dans l'Observatoire constitue l'entrée dans le pipeline, puis vient le suivi de leur mise en œuvre (progression dans le pipeline) et enfin l'extrémité du pipeline (qui correspond à la fin des parachèvements), laquelle est illustrée par le tableau. L'étape suivante, une fois que l'immeuble est à disposition, est enregistrée par le Service *Inventimmo* de la SDRB (pour autant que l'immeuble soit mis en vente ou en location).

De pipeline belicht de vordering van de projecten en vooral hun lancering op de markt op korte termijn [23], ongeacht of de toekomstige gebruiker al dan niet bekend is.

De pipeline wordt geschat op 175.000 m² voor het jaar 2012 (zie tabel op het einde van de publicatie). Deze wordt hoofdzakelijk gevoed

door de vergunningen van 2009 en 2010, meer bepaald door de grote werken op de site van BNP-Paribas Fortis in de Warandeberg en door het project op de Frère-Orbansquare. De pipeline van 2013 zal dan weer sterk beïnvloed worden door de verschijning op de markt van de projecten Belair (het vroeger Rijksadministratief Centrum) en Pole Star, op de Bolivarlaan.

We wijzen erop dat de pipeline niet vergeleken kan worden met de beschikbare leegstaande oppervlakten (zoals die werden berekend in het vorige nummer van het Overzicht), en dit om twee redenen. Om te beginnen wordt bij leegstand geen rekening gehouden met het feit of er al dan niet een stedenbouwkundige vergunning voorhanden is. Bijvoorbeeld : een gebouw dat door zijn gebruikers wordt verlaten en meteen weer op de markt wordt gebracht (zonder werken waarvoor een vergunning is vereist), zal niet in de pipeline terechtkomen maar wordt wel meegerekend in de leegstand. De tweede reden heeft te maken met de informatiebron voor de leegstand : dat zijn namelijk de vastgoedmakelaars of eigenaars van gebouwen die op zoek zijn naar een gebruiker. Gebouwen die voor eigen rekening worden gebruikt, transacties die reeds waren voltooid vóór de levering van het gebouw en transacties buiten het werkterrein van de vastgoedmakelaars komen dan weer niet voor in de leegstand, en wel in de pipeline die in het kader van dit overzicht wordt geanalyseerd.

We schetsen even de werkwijze : bij de registratie van de vergunningen in het Overzicht komen ze in de pipeline terecht. Daarna wordt hun uitvoering opgevolgd (vooruitgang in de pipeline) en ten slotte belanden ze in het uiteinde van de pipeline (wat dus betekent dat de werken voltooid zijn), zoals wordt geïllustreerd in de tabel. De volgende fase, als het gebouw eenmaal beschikbaar is, wordt geregistreerd door de Dienst *Inventimmo* van de GOMB (voor zover het gebouw te huur of te koop wordt aangeboden).

The pipeline reflects the progress of projects and in particular their arrival on the market in the short term [23], whether or not the occupant is known.

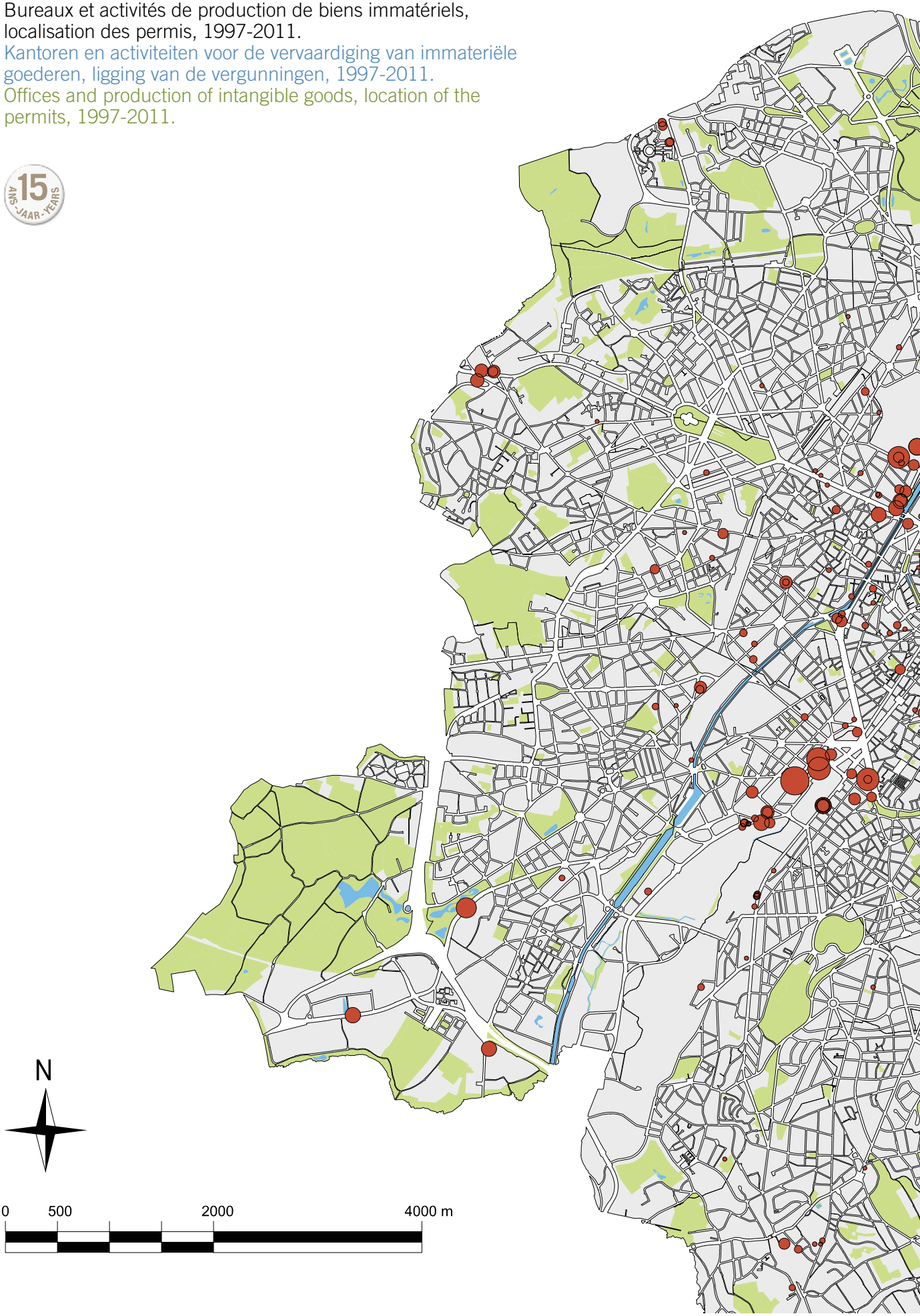
The pipeline is estimated at 175,000 m² in 2012 (see the table at the end of this publication). It mainly comprises projects resulting from 2009 and 2010 permits, particularly the major works on the BNP-Paribas Fortis site on Rue Montagne du Parc and the project in Square Frère-Orban. The 2013 pipeline will be heavily influenced by the arrival on the market of the Belair project (the former Cité Administrative) and Pole Star on Boulevard Bolivar.

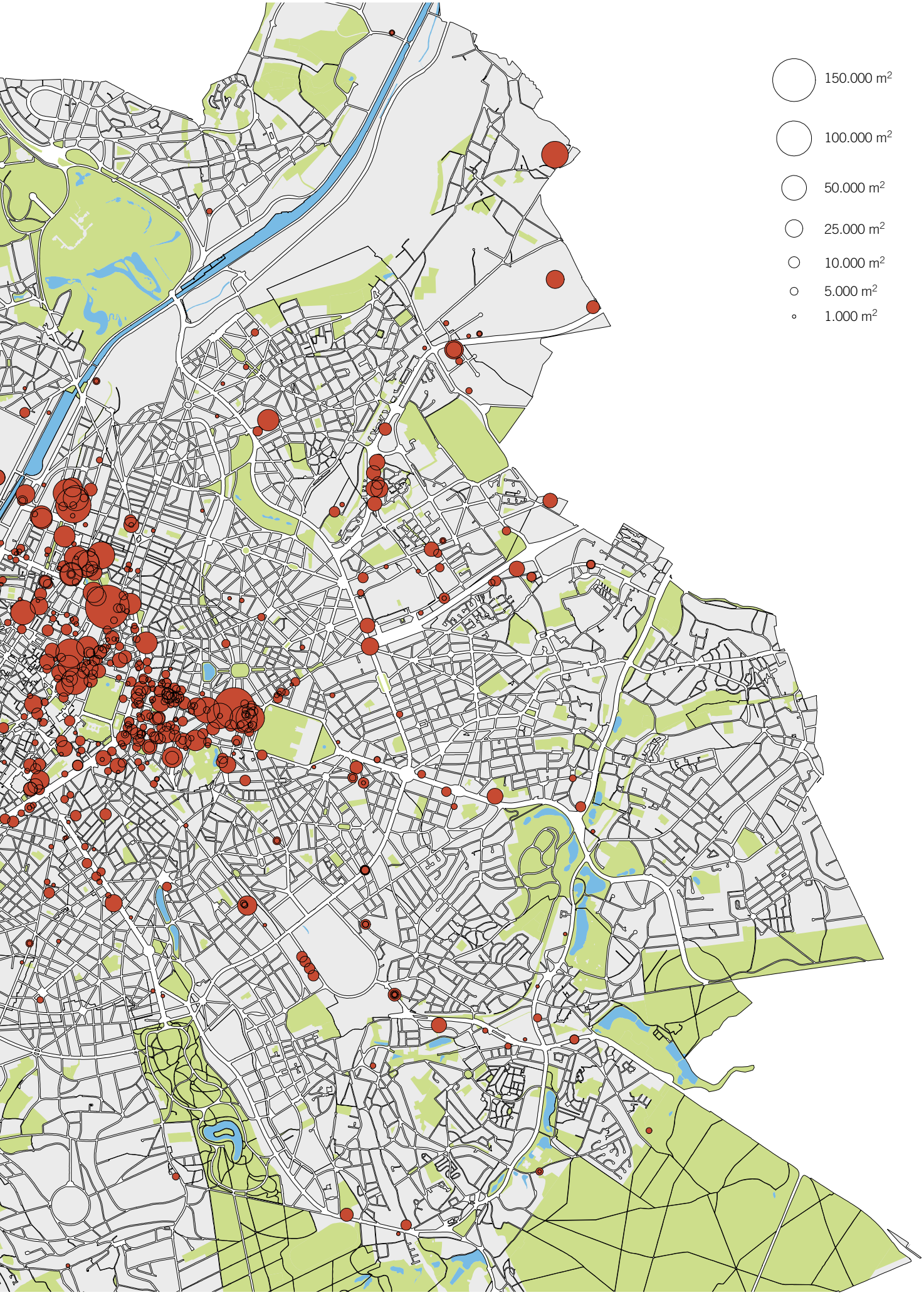
The pipeline should not be compared with the vacancy rate (as calculated in the previous edition of the Review) for two reasons. The first is that the vacancy rate is not linked to the existence of a permit. Thus a building which has been vacated by its occupants and immediately returned to the market (without works requiring a permit) does not appear in the pipeline, but does have an impact on the vacancy rate. The second reason relates to the source of information on vacancy rates: estate agents and property owners seeking tenants. Owner occupation, transactions finalised before delivery of the building, and transactions outside the scope of estate agencies do not feature in the vacancy rate, but they do affect the pipeline calculated in this Review.

To return to the methodology: the registration of permits in the Review constitutes the point of entry into the pipeline; their execution is then monitored (progression in the pipeline) and finally there comes the end of the pipeline (the completion of finishing works), which is illustrated in the table. The following stage, once the building is available, is recorded by *Inventimmo,* the SDRB service (whether the building is looking for a buyer or tenant).

Carte **6**
Kaart
Map

Bureaux et activités de production de biens immatériels, localisation des permis, 1997-2011.
Kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, ligging van de vergunningen, 1997-2011.
Offices and production of intangible goods, location of the permits, 1997-2011.




150.000 m²
100.000 m²
50.000 m²
25.000 m²
10.000 m²
5.000 m²
1.000 m²

Conclusion
Conclusie
Conclusion

On retiendra surtout des permis 2011 :

- la quasi absence de nouvelles implantations de bureaux dans une conjoncture plus que défavorable ;
- une diminution du parc total de bureaux, et ce pour la deuxième fois (la première s'était produite en 2009) ;
- le maintien du rythme de conversions en d'autres fonctions (logements, seniories, écoles supérieures) et leur plus grande dispersion dans la Région ;
- la forte prédominance du Pentagone dans les permis délivrés ;
- une augmentation des soldes CaSBA disponibles (suite aux conversions) plus de trois fois supérieure à leur diminution (suite à de nouvelles autorisations de bureaux) ;
- une rénovation des immeubles existants inférieure à la moyenne des 15 années observées jusqu'à présent.

L'investissement dans le secteur des bureaux est à la baisse. On a vu par exemple que certaines sicafi ont entamé des politiques de diversification ou de réorientation stratégique de leurs portefeuilles [24].

Le bilan des permis 2010 s'était terminé sur le constat paradoxal d'une augmentation significative des nouvelles surfaces autorisées (au quartier Nord) et de la difficulté croissante pour les opérateurs d'obtenir les financements requis. Le bilan des permis 2011 montre un '*retour à la raison*' [25]. Pour un courtier bruxellois, « *on assiste à une redistribution des rôles. La périphérie est et va rester un marché de bureaux pour des raisons d'accessibilité en voiture, le décentralisé va se convertir en logements et au centre de Bruxelles aussi on va assister à une reconversion partielle en écoles, en hôtels et en logement, mais avec un maintien des surfaces de bureaux près des gares. Le marché immobilier bruxellois ne sera plus jamais comme avant* »[26].

Met betrekking tot de vergunningen 2011 onthouden we vooral het volgende :

- er zijn nagenoeg geen nieuwe inplantingen van kantoren in een bijzonder ongunstige conjunctuur;
- een vermindering van het totale kantorenpark, en dit al voor de tweede keer (de eerste maal deed dit zich voor in 2009);
- een aanhoudend ritme van conversies in andere functies (woningen, bejaardentehuizen, hogescholen) en hun sterkere verspreiding in het Gewest;
- een sterk overwicht van de Vijfhoek inzake de afgeleverde vergunningen;
- een toename van de beschikbare KaSTK-saldi (als gevolg van conversies) die drie keer hoger ligt dan de afname van de saldi (als gevolg van nieuwe kantoorvergunningen);
- een renovatie van bestaande gebouwen onder het gemiddelde van de voorbije 15 jaar.

De investeringen in de sector van de kantoren gaan in dalende lijn. Zo zagen we bijvoorbeeld dat bepaalde bevaks werk maken van de diversifiëring van hun aanpak of een strategische heroriëntering van hun portefeuilles [24].

De balans van de vergunningen 2010 werd afgerond met de paradoxale vaststelling van een sterke toename van de toegestane nieuwe oppervlakten (in de Noordwijk) en het feit dat het voor de operatoren steeds moeilijker wordt om de vereiste financiering te bekomen. De balans van de vergunningen 2011 wijst erop dat men weer wat *rationeler gaat nadenken* [25]. Een Brusselse makelaar ziet het als volgt : "*getuigen van een nieuwe rolverdeling. De rand is en blijft een kantorenmarkt, om redenen die te maken hebben met de toegankelijkheid per auto. De decentrale zone zal het voorwerp uitmaken van conversies in huisvesting en het centrum van Brussel zal eveneens gekenmerkt worden door een reconversie in scholen, hotels en woningen, maar met de instandhouding van de kantoren nabij de stations. De Brusselse vastgoedmarkt wordt nooit meer als tevoren*" [26].

What stands out particularly from the 2011 permits is:

- the near absence of new office developments in a very difficult economic context;
- a reduction in the total office stock, for the second time (this first occurred in 2009);
- the maintenance of the pace of redevelopment to other uses (housing, rest homes, higher education) and the greater dispersion of this phenomenon across the Region;
- the heavy predominance of the Pentagon in the permits issued;
- an increase in the available CaSBA balance (following redevelopment) more than three times greater than its reduction (as a result of new office authorisations);
- a rate of renovation of existing buildings which is under the average for the 15 years so far recorded.

Investment in the office sector is down. For example, some property investment funds have launched policies for the diversification or strategic realignment of their portfolios [24].

The 2010 report concluded with a paradox: a significant rise in new authorised surface areas (in the Nord district) and the increasing difficulty for developers of obtaining the necessary finance. The 2011 report instead records a '*return to reason*' [25]. For one Brussels broker, *"we are witnessing a redistribution of roles. The periphery is and will remain an office market for reasons of accessibility by car, the decentralised areas will be redeveloped for housing and in the centre of Brussels we'll see a partial redevelopment as schools, hotels and housing, but with a continuing presence for office surfaces near the railway stations. The Brussels property market will never be the same again"* [26].

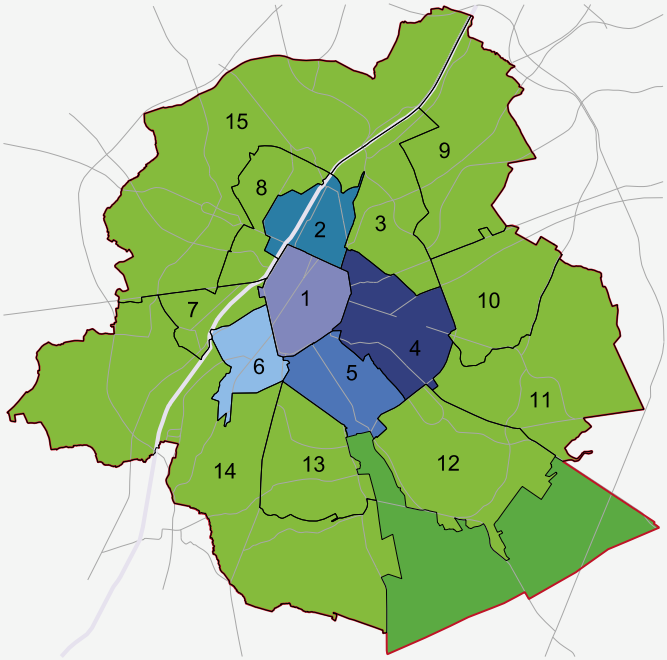
Notes
Voetnoten
Notes

1. Cf. Observatoire des bureaux n°29 'Vacance 2011 à Bruxelles', p. 5.
2. La Libre Belgique, 21/05/2012, p. 39.
3. Le Soir Immo, 29/03/2012, p. 5*.
4. Pour rappel, lorsqu'un immeuble de bureau est occupé par une ambassade ou une représentation diplomatique, il change d'affectation selon le PRAS pour être qualifié d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.
5. La référence aux zones d'affectation du PRAS a pour point de départ l'année 1999, soit celle qui suit l'entrée en vigueur du 1er projet de PRAS.
6. Cf. Expertise n°442, 14/09/2012, p. 3 ; n°440, 13/07/2012, p. 3 ; n°446, 11/05/2012, p. 4.
7. Date de construction ou date de la première affectation en bureau.
8. Les conversions en ambassade ne sont pas incluses dans ces chiffres.
9. Rappelons que les surfaces de bureaux inférieures à 500 m² sont très souvent insérées dans des immeubles résidentiels et qu'il y a peu de difficultés architecturales à les convertir.
10. Cf. Observatoire des bureaux n°26 (2010), pp. 26-27.
11. En cas de doute, l'identification plus détaillée du maître d'ouvrage et la détermination de l'appartenance ou non au secteur des banques & assurances sont effectuées par le CRISP (Centre de Recherche et d'Information Sociopolitique).
12. Cf. www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm
13. Les permis délivrés entre début 2009 et fin 2011 sont toujours valides à cette date et donc susceptibles de réalisation. Les travaux résultant de permis antérieurs sont quant à eux soit réalisés, soit abandonnés. Rappelons que la conversion de superficies de bureaux est effectivement enregistrée dans les soldes de la CaSBA lors du constat de la réalisation des travaux qui s'effectue lorsque les permis sont périmés, après trois ans de validité.
14. Bien évidemment, les soldes en zones d'habitat ont encore moins évolué – si ce n'est par conversion – que leurs correspondants en zone de mixité, à cause des plus petites surfaces maximales de bureaux admises par le PRAS.
15. Et, dans une bien moindre mesure, sa correspondante voisine, la maille Auderghem 1.
16. D'après le Service *Inventimmo* (SDRB).
17. Voir les n°27 et 29 de l'Observatoire des bureaux.
18. Les autres variations de la CaSBA sur faibles soldes (telles les mailles Bruxelles 1, Koekelberg 2 ou Saint-Gilles 3 en zone d'habitat, Ixelles 4 et 5 en zone de mixité) n'ont pas été commentées car ces variations, étalées sur 10 ans, sont en moyenne fort petites.
19. Il en va tout autant pour la même maille en zone d'habitat.
20. Cf. la note 5 ci-dessus. C'est le PRAS qui introduit la notion d'activité de production de biens immatériels.
21. Expertise n°437, 25/05/2012, p. 6.
22. Expertise n°444, 12/10/2012, p. 3.
23. Le pipeline ne porte que sur les superficies destinées aux bureaux et aux activités de production de biens immatériels, les conversions ne sont pas concernées. S'il est évident que le présent pipeline concerne des permis délivrés non seulement en 2011 mais aussi les années antérieures, il n'inclut par contre pas les éventuels chantiers déjà entamés en 2012 sur base de permis 2012. Ceux-là seront pris en compte dans le prochain numéro de l'Observatoire traitant des permis et du pipeline (n°32, examen des permis 2012).
24. La Libre Belgique, 20/02/2012, pp. 22-23 ; La Libre Belgique, 22/12/2011, p. 27.
25. Supplément de La Libre Belgique 'Mipim 2012', 03/2012, p. 3.
26. Kim Verdonck, cité par l'Écho, 13/12/2011, p. 8.

1. Zie Overzicht van het kantorenpark nr. 29 'Leegstand 2011 in Brussel', p. 5.
2. La Libre Belgique, 21/05/2012, p. 39.
3. Le Soir Immo, 29/03/2012, p. 5*.
4. Ter herinnering : wanneer een kantoorgebouw in gebruik wordt genomen door een ambassade of een diplomatieke vertegenwoordiging, verandert het van bestemming volgens het GBP en wordt het gekwalificeerd als voorziening van collectief belang of van openbare diensten.
5. De verwijzing naar de bestemmingsgebieden van het GBP geldt vanaf het jaar 1999, het jaar waarin het eerste ontwerp van GBP in voege trad.
6. Zie Expertise, nr. 442, 14/ 09/2012, p. 3 ; nr. 440, 13/07/2012, p. 3 ; nr. 446, 11/05/2012, p. 4.
7. Oprichtingsdatum of datum van de eerste kantoorbestemming.
8. De conversies in ambassades zijn niet meegerekend in deze cijfers.
9. We herinneren eraan dat de kantooroppervlakten van minder dan 500 m² zeer vaak ondergebracht zijn in woongebouwen, zodat daar bij hun conversie weinig architecturale problemen opduiken.
10. Zie Overzicht van het kantorenpark nr. 26 (2010), p. 26-27.
11. In geval van twijfel gebeurt de meest gedetailleerde identificatie van de bouwheer en de bepaling of die al dan niet tot de sector van banken en verzekeringen hoort, door het CRISP (Centrum voor socio-politiek onderzoek en informatie).
12. Zie www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm
13. De vergunningen afgeleverd tussen begin 2009 en eind 2011 zijn vandaag nog steeds geldig en kunnen dus nog verwezenlijkt worden. De werken die voortvloeien uit vergunningen van vóór die datum, zijn ofwel uitgevoerd, ofwel opgegeven. We herinneren eraan dat de conversie van kantooroppervlakten effectief geregistreerd wordt in de saldi van de KaSTK bij de vaststelling van de uitvoering der werken, die gebeurt wanneer de vergunningen vervallen, na een geldigheidsperiode van drie jaar.
14. Het ligt voor de hand dat de saldi in woongebieden nog minder geëvolueerd zijn - tenzij via conversie - dan die in gebieden met gemengd karakter, wat te maken heeft met de kleinere maximale kantooroppervlakten die er toegestaan zijn door het GBP.
15. En, in veel mindere mate, de naburige overeenkomstige maas, Oudergem 1.
16. Volgens de Dienst *Inventimmo* (GOMB).
17. Zie nr. 27 en 29 van het Overzicht van het kantorenpark.
18. We gaan hier niet dieper in op andere variaties van de KaSTK met betrekking tot geringe saldi (zoals de mazen Brussel 1, Koekelberg 2 of Sint-Gillis 3 in woongebied, Elsene 4 en 5 in gebied met gemengd karakter), omdat die schommelingen, gezien over een periode 10 jaar, gemiddeld zeer klein zijn.
19. Hetzelfde geldt voor deze maas in woongebied.
20. Zie voetnoot 5 hierboven. Het GBP introduceerde het begrip «activiteit voor de vervaardiging van immateriële goederen».
21. Expertise, nr. 437, 25/05/2012, p. 6. (vrije vertaling)
22. Expertise, nr. 444, 12/10/2012, p. 3.
23. De pipeline heeft enkel betrekking op de oppervlakten bestemd voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen; de conversies worden hierbij niet in aanmerking genomen. Het ligt voor de hand dat deze pipeline niet alleen de vergunningen bevat die in 2011 werden afgeleverd, maar ook die van de vorige jaren. Daarentegen wordt hier geen rekening gehouden met eventuele werven die reeds werden gestart in 2012 op basis van vergunningen van 2012. Die projecten worden in aanmerking genomen in het volgende nummer van het Overzicht waarin de vergunningen en de pipeline bestudeerd zullen worden (nr. 32, analyse van de vergunningen 2012).
24. La Libre Belgique, 20/02/2012, p. 22-23 ; La Libre Belgique, 22/12/2011, p. 27.
25. Bijlage van La Libre Belgique 'MIPIM 2012', 03/2012, p. 3. (vrije vertaling)
26. Kim Verdonck, in L'Écho, 13/12/2011, p. 8. (vrije vertaling)

1. See Office Property Review No 29, 'Vacancy 2011 in Brussels', p. 5.
2. La Libre Belgique, 21/05/2012, p. 39
3. Le Soir Immo, 29/03/2012, p. 5*.
4. It should be remembered that when an office building is occupied by an embassy or a diplomatic representation the PRAS records a change of use and reclassifies it as a public service or public facility.
5. The reference to PRAS land use zones dates from 1999, the year in which the first draft PRAS came into force.
6. See Expertise no 442, 14/09/2012, p. 3; no 440, 13/07/2012, p. 3; no 446, 11/05/2012, p. 4.
7. Date of construction or of first office use.
8. Redevelopment projects for use as embassies are not included in these figures.
9. It should be remembered that office surface areas below 500 m² are very often present in residential buildings, and there are few architectural difficulties in converting them.
10. See Office Property Review no 26 (2010), pp. 26-27.
11. In the event of doubt, the exact identification of the project owner and whether it falls into the banking and insurance sector are determined by the CRISP (the centre for socio-political research and information).
12. See www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm
13. Permits issued between the beginning of 2009 and the end of 2011 are still valid at this date and thus likely to be executed. Works resulting from earlier permits have either been completed or abandoned. It should be remembered that the redevelopment of office premises is actually registered in the CaSBA's balance at the point when the completion of the works is recorded when their permits expire after three years of validity.
14. Quite clearly, the balance has changed even less in residential zones – except in the case of redevelopment – than it has in mixed use zones, because of the smaller maximum office surface areas admitted by the PRAS.
15. And, to a much lesser extent, in the neighbouring cell, Auderghem 1.
16. According to the *Inventimmo* Service (SDRB).
17. See the Office Property Review numbers 27 and 29.
18. Other variations in the CaSBA affecting weak balances (such as the cells Brussels 1, Koekelberg 2 and Saint-Gilles 3 in residential zones, or Ixelles 4 and 5 in mixed use zones) have not been discussed, since these changes, spread over ten years, are on average very small.
19. The same applies to the residential zone in the same cell.
20. See note 5 above. It was the PRAS which introduced the notion of activities for the production of intangible goods.
21. Expertise no 437, 25/05/2012, p. 6.
22. Expertise no 444, 12/10/2012, p. 3.
23. The pipeline only applies to surface areas intended for offices and the production of intangible goods; redevelopment projects are excluded. Though the present pipeline obviously relates to permits issued not just in 2011 but also in earlier years, it does not include any sites on which work has already begun in 2012 on the basis of 2012 permits. These will be taken into account in the next issue of the Review in which permits and the pipeline are studied (no 32, analysis of 2012 permits).
24. La Libre Belgique, 20/02/2012, pp. 22-23; La Libre Belgique, 22/12/2011, p. 27.
25. Supplement to La Libre Belgique 'Mipim 2012', 03/2012, p. 3.
26. Kim Verdonck, quoted by L'Écho, 13/12/2011, p. 8.

Rappels méthodologiques
Methodologische herinneringen
Methodological reminders



1. Pentagone / Centre
   Vijfhoek / Centrum
   Pentagon / Centre
2. Q. Nord & TT.
   Noordwijk & TT.
   Nord & TT. District
3. 1ère Couronne NE / Q. Lambermont/Rogier
   1ste Stadskroon NO / Wijk Lambermontlaan/Rogierlaan
   Inner metropolitan ring NE / Lambermont/Rogier District
4. Q. Européen
   Europawijk
   European District
5. Q. Louise
   Louizawijk
   Louise District
6. Q. du Midi
   Zuidwijk
   Midi District
7. 1ère Couronne SO / Q. Birmingham/Aumale
   1ste Stadskroon ZW / Wijk Birminghamstraat/Aumalestraat
   Inner metropolitan ring SW / Birmingham/Aumale District
8. 1ère Couronne NO
   1ste Stadskroon NW
   Inner metropolitan ring NW
9. 2de Couronne NE / Q. Léopold III
   2de Stadskroon NO / Wijk Leopold III-laan
   Outer metropolitan ring NE / Léopold III District
10. 2de Couronne E / Q. Woluwe/Tervueren
    2de Stadskroon O / Wijk Woluwelaan/Tervurenlaan
    Outer metropolitan ring E / Woluwe/Tervueren District
11. 2de Couronne SE / Q. Madoux/Orban
    2de Stadskroon ZO / Wijk Madouxlaan/Orbanlaan
    Outer metropolitan ring SE / Madoux/Orban District
12. 2de Couronne S / Q. Plaine/Souverain
    2de Stadskroon Z / Wijk Pleinlaan/Vorstlaan
    Outer metropolitan ring S / Plaine/Souverain District
13. 1ère Couronne Sud / Q. Molière/Observatoire
    1ste Stadskroon Z / Wijk Molièrelaan/Sterrewachtlaan
    Inner metropolitan ring S / Molière/Observatory District
14. 2ème Couronne SO
    2de Stadskroon ZW
    Outer metropolitan ring SW
15. 2ème Couronne NO
    2de Stadskroon NW
    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.

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.

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 (totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts).

Les nouvelles implantations ne concernent que les superficies de planchers >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.
Une nouvelle implantation peut être soit une construction sur un terrain non bâti, soit un changement significatif de destination dans un ensemble immobilier.
La rénovation du parc de bureaux existants comptabilise toutes les superficies admises dans le passé pour lesquelles une reconversion ou une transformation (rénovation, démolition-reconstruction) a été autorisée. La diminution du parc résulte de la reconversion et de transformation engendrant des surfaces inférieures à celles initialement autorisées.
L'accroissement compte les augmentations de surface, les nouvelles superficies >500 m² et celles acceptées via l'article 330 § 3 du CoBAT.
Quand il est fait mention de superficies de bureaux autorisées, il s'agit aussi bien des nouvelles superficies que des surfaces existantes (auxquelles sont soustraites les surfaces supprimées) qui ont fait l'objet d'une rénovation substantielle voire d'une démolition-reconstruction.

L'aménagement résulte d'un simple changement de destination d'un immeuble (ou d'une partie) sans travaux confortatifs majeurs. La rénovation légère, suivant le principe du développement durable, conduit à la modernisation de l'équipement immobilier (cloisons, sanitaires, électricité,…) sans pour autant modifier le gros-œuvre. Elle comprend également les travaux de renouvellement de façade non portante (dans un parc spécifique où prédominent les bâtiments de ce type).
La rénovation lourde induit une modification majeure dans le volume bâti (ou à tout le moins sa disposition spatiale interne).

La Région bruxelloise a fait l'objet d'une délimitation en 5 quartiers de bureaux dans sa partie centrale et en 10 autres quartiers pour le reste, ces derniers étant regroupés sous l'appellation « décentralisé » (cf. carte) ceci afin de simplifier la lecture des graphiques.
Ce découpage est fonction d'une typologie urbanistique qui 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 begrip kantoor werd gedefinieerd in het glossarium van het GBP. Het gaat om een lokaal bestemd:

1° hetzij voor beheers- of administratiewerkzaamheden 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.

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.

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 brutovloeroppervlakten. De ondergrondse kantooroppervlakten werden eveneens opgenomen, overeenkomstig de reglementaire bepaling (alle overdekte vloeroppervlakten met een vrije hoogte van minstens 2,20 m in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen onder het terreinniveau bestemd voor parkeerplaats, kelders, technische uitrustingen en opslagplaatsen).

De nieuwe inplantingen omvatten enkel de vloeroppervlakten van meer dan 500 m². Onder deze grootte worden kantoren immers vaak geïntegreerd in projecten waarbij het residentiële of handelskarakter van de gebouwen primeert op hun administratief karakter. Een nieuwe inplanting kan ofwel een bouwwerk op een onbebouwd terrein zijn, of een ingrijpende bestemmingswijziging in een vastgoedgeheel.
In de renovatie van het bestaande kantorenpark worden alle in het verleden toegestane oppervlakten verrekend waarvoor een reconversie of een verbouwing (renovatie, afbraak-wederopbouw) werd vergund. De vermindering van het park vloeit voort uit de reconversie en de verbouwing van kleinere oppervlakten dan die welke aanvankelijk werden vergund. De uitbreiding omvat de oppervlaktetoenamen, de nieuwe oppervlakten >500 m² en de oppervlakten die werden toegestaan krachtens artikel 330 § 3 van het BWRO.
Wanneer melding wordt gemaakt van toegestane kantooroppervlakten, gaat het zowel om de nieuwe oppervlakten als om de bestaande oppervlakten (mits aftrek van de oppervlakten die zijn weggevallen) die het voorwerp uitmaken van een ingrijpende renovatie of een afbraak-wederopbouw.

De inrichting is het resultaat van een eenvoudige bestemmingswijziging van een gebouw (of een gedeelte ervan) zonder grote comfortverbeterende werken. De lichte renovatie, volgens het principe van de duurzame ontwikkeling, omvat de modernisering van de onroerende uitrusting (wanden, sanitaire installaties, elektriciteit,…) zonder wijzigingen aan de ruwbouw. Ze omvat eveneens de werken voor de vernieuwing van een niet-dragende gevel (in een specifiek park waar gebouwen van dit type overheersen). De zware renovatie heeft betrekking op een ingrijpende wijziging van het bebouwde volume (of op zijn minst de inwendige ruimtelijke indeling).

Het Brussels Gewest werd ingedeeld in 5 kantoorwijken voor het centrale gedeelte en nog eens 10 wijken voor de rest; die laatste 10 zijn gegroepeerd onder de noemer 'gedecentraliseerd' (zie kaart) om de lezing van de grafieken te vereenvoudigen .
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.

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. for 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 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.

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 totality of covered surfaces with a ceiling height of at least 2.20 m in all areas, excluding those basement premises used for parking, cellars, technical installations
and storage).

Newly established offices only include surfaces > 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. Newly established offices may be either a construction on a bare plot, or a significant change of use in an existing complex of buildings.

The renovation of the existing office stock includes all the surfaces admitted in the past for which redevelopment or transformation (renovation, demolition/reconstruction) has been authorised. A reduction in the stock results from redevelopment and transformation producing surfaces below those initially authorised. Growth includes the increases in surface, new surfaces >500 m² and those admitted under Article 330 § 3 of the CoBAT.
Authorised office surfaces include both new and existing surfaces (minus surfaces which have been eliminated) which have undergone substantial renovation or demolition-reconstruction.

Refitting results from a simple change of use of a building (or a part of a building) without any major improvements. Minor renovation, following the principle of sustainable development, results in the modernisation of internal equipment (partitions, sanitary installations, electricity etc.) without structural alterations. It also includes non-structural alterations to facades (in a stock where buildings of this type predominate). Major renovation involves significant changes to the built volume (or at least to its internal spatial arrangement).

The Brussels region has been demarcated into five office districts in the central area and ten other districts in the remainder, known as the 'decentralised' districts (see map) in order to simplify reading of the graphics. This distinction reflects a planning typology which 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.

Superficies ≥ 1.000 m² autorisées en 2011, arrondies au millier de m².
Oppervlakten ≥ 1.000 m² toegestaan in 2011, afgerond naar duizendtallen m².
Surfaces ≥ 1.000 m² authorised in 2011, rounded to the nearest 1.000 m².

RÉNOVATION LÉGÈRE DE BUREAUX LICHTE RENOVATIE VAN KANTOREN MINOR RENOVATION OF OFFICES

Bruxelles - Brussel	Avenue Louise - Louizalaan, 60-62	1.000
Bruxelles - Brussel	Rue de Laeken - Lakensestraat, 76	1.000
Bruxelles - Brussel	Avenue Louise - Louizalaan, 120	4.000
Bruxelles - Brussel	Boulevard Bischoffsheim - Bischoffsheimlaan, 23-25	5.000
Bruxelles - Brussel	Rue de la Régence - Regentschapsstraat, 4	10.000
Evere	Rue de Genève - Genèvestraat, 10	22.000
Saint-Gilles - Sint-Gillis	*Chaussée de Charleroi - Charleroisesteenweg, 81*	2.000
Uccle - Ukkel	Chaussée de Waterloo - Waterloosesteenweg, 1135	4.000
		49.000

Les nouvelles implantations apparaissent en italiques.
De nieuwe inplantingen staan cursief gedrukt.
New developments appear in italics.

Les adresses sont celles indiquées dans le permis.
De adressen zijn deze vermeld in de vergunning.
Adresses are those given in the permit.

RÉNOVATION LOURDE DE BUREAUX ZWARE RENOVATIE VAN KANTOREN MAJOR RENOVATION OF OFFICES

Anderlecht	Avenue de Saïo - Saïolaan, 16-18	2.000
Bruxelles - Brussel	Rue Watteeu - Watteeustraat, 2-8	3.000
Bruxelles - Brussel	Place Fontainas - Fontainasplein, 9-11	7.000
Bruxelles - Brussel	Avenue Louise - Louizalaan, 139-143	8.000
Bruxelles - Brussel	Rue aux Laines - Wolstraat, 68-72	16.000
Bruxelles - Brussel	Rue de la Banque - Bankstraat, 7	38.000
Ixelles - Elsene	Avenue de la Couronne - Kroonlaan, 6	2.000
Saint-Josse - Sint-Joost	Rue des Croisades - Kruisvaartenstraat, 23-25A	2.000
		78.000

En cas de permis succédant à un permis encore valable, seules sont enregistrées les modifications de superficies qui en résultent.
In het geval van een vergunning die volgt op een nog geldige vergunning, worden enkel de oppervlaktewijzigingen geregistreerd die daaruit voortvloeien.
Where a permit has replaced another permit which is still valid, only the resulting changes in surface area are recorded.

(RE)CONSTRUCTION DE BUREAUX (HEROP)BOUW VAN KANTOREN BUILDING OR REBUILDING OF OFFICES

Anderlecht	Avenue Clémenceau - Clémenceaulaan, 87	3.000
Bruxelles - Brussel	Rue Montoyer - Montoyerstraat, 15	11.000
		14.000

RÉNOVATION LÉGÈRE DE SUPERFICIES AFFECTÉES À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATÉRIELS LICHTE RENOVATIE VAN OPPERVLAKTEN GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN MINOR RENOVATION OF SURFACE AREAS USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS

Anderlecht	*Rue de l'Agrafe - Gespstraat, 68-70*	*3.000*
		3.000

144.000

Date (estimée) de fin des travaux des superficies ≥ 1.000 m² (arrondies au millier de m²) autorisées antérieurement.
Geschatte einddatum van de werken van oppervlakten ≥ 1.000 m² (afgerond naar duizendtallen m²) eerder toegestaan.
Estimated date of completion of works for surfaces ≥ 1.000 m² (rounded to the nearest 1.000 m²) authorised previously.

RÉNOVATION LÉGÈRE DE BUREAUX LICHTE RENOVATIE VAN KANTOREN MINOR RENOVATION OF OFFICES

		FIN EINDE END 2012	2013
Bruxelles - Brussel	Cantersteen - Kantersteen, 39-55	25.000	-
Bruxelles - Brussel	Avenue des Arts - Kunstlaan, 58	18.000	-
Bruxelles - Brussel	Rue Royale - Koningsstraat, 145	7.000	-
Bruxelles - Brussel	Rue Belliard - Belliardstraat, 45	6.000	-
Bruxelles - Brussel	Avenue Louise - Louizalaan, 120	4.000	-
Bruxelles - Brussel	Rue Royale - Koningsstraat, 52	2.000	-
Bruxelles - Brussel	Avenue Louise - Louizalaan, 60-62	1.000	-
Bruxelles - Brussel	Rue du Congrès - Congresstraat,18	1.000	-
Bruxelles - Brussel	Rue de Laeken - Lakensestraat, 76	1.000	-
Bruxelles - Brussel	Rue de la Régence - Regentschapsstraat, 4	-	10.000
Etterbeek	Avenue de Tervueren - Tervurenlaan, 72	-	3.000
Molenbeek-Saint-Jean - Sint-Jans-Molenbeek	Rue De Bonne - De Bonnestraat, 66	4.000	-
Uccle - Ukkel	Chaussée de Waterloo - Waterloosesteenweg, 1135	4.000	-
Saint-Gilles - Sint-Gillis	Chaussée de Charleroi - Charleroisesteenweg, 81	-	2.000

Les adresses sont celles indiquées dans le permis.
De adressen zijn deze vermeld in de vergunning.
Adresses are those given in the permit.

(RE)CONSTRUCTION DE BUREAUX (HEROP)BOUW VAN KANTOREN BUILDING OR REBUILDING OF OFFICES

Bruxelles - Brussel	Rue Montagne du Parc - Warandeberg, 3	57.000	-
Bruxelles - Brussel	Square Frère-Orban - Frère-Orbansquare, 7	25.000	-
Bruxelles - Brussel	Quai de Willebroeck - Willebroekkaai, 35 (bât. - geb. B3 & B4)	14.000	-
Bruxelles - Brussel	Rue de l'Industrie - Nijverheidsstraat, 6	6.000	-
Bruxelles - Brussel	Rue Royale - Koningstraat (CAE bât. D & F - RAC geb. D & F)	-	60.000
Bruxelles - Brussel	Boulevard Simon Bolivar - Simon Bolivarlaan	-	39.000
Bruxelles - Brussel	Rue de Louvain - Leuvenseweg, 44-46	-	18.000
Bruxelles - Brussel	Quai de Willebroeck - Willebroekkaai, 35 (bât. - geb. B1 & B2)	-	16.000
Bruxelles - Brussel	Rue de Ligne - de Lignestraat (CAE bât. C - RAC geb. C)	-	10.000
Bruxelles - Brussel	Avenue Louise - Louizalaan, 139-143	-	8.000
Bruxelles - Brussel	Place Saint-Jean - Sint-Jansplein	-	2.000
Evere	Avenue Henri Matisse - Henri Matisselaan, 16	-	1.000

En cas de permis succédant à un permis encore valable, seules sont enregistrées les modifications de superficies qui en résultent.
In het geval van een vergunning die volgt op een nog geldige vergunning, worden enkel de oppervlaktewijzigingen geregistreerd die daaruit voortvloeien.
Where a permit has replaced another permit which is still valid, only the resulting changes in surface area are recorded.

AMÉNAGEMENT OU RÉNOVATION LÉGÈRE DE SUPERFICIES AFFECTÉES À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATÉRIELS INRICHTING OF LICHTE RENOVATIE VAN OPPERVLAKTEN GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN REFFITING OR MINOR RENOVATION OF SURFACE AREAS USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS

Anderlecht	Rue de l'Agrafe - Gespstraat, 68-70	-	3.000
		175.000	**172.000**

Cet immeuble de bureaux de la rue Royale a fait l'objet de deux permis de démolition / reconstruction. Le premier en 2008, conservant l'affectation bureaux, le second en 2011 de conversion en hôtel.
Twee aanvragen tot afbraak/heropbouw werden ingediend voor dit kantoorgebouw langs de Koningsstraat. Het eerste in 2008 (behoud van de kantoorbestemming), het tweede in 2011 met ombouw tot hotel.
This office building located Rue Royale has been subject to two demolition/ rebuilding permits : the first one in 2008 (maintaining the office occupation), the second one in 2011 associated to a conversion to an hotel.

Recherches et réalisation
Administration de l'Aménagement
du Territoire et du Logement
Direction Études et Planification,
Sophie COEKELBERGHS
et Michel DE BEULE

Source
Direction de l'Urbanisme,
Albert GOFFART

Information
Sophie COEKELBERGHS
T : 02.204.20.93
F : 02.204.15.34
scoekelberghs@mrbc.irisnet.be

Informations pratiques
aatl.communication@mrbc.irisnet.be

Editeur responsable
Arlette VERKRUYSSEN
Rue du Progrès 80, 1035 Bruxelles

Mise en page : Tarmak
Traduction NL/UK : Dynamics Translations
Photos : Marcel Vanhulst
Impression : Wilmart&Gilles

www.urbanisme.irisnet.be/publications

À l'initiative du Ministre-Président
de la Région de Bruxelles-Capitale
Charles PICQUÉ

Onderzoeken en realisatie
Bestuur Ruimtelijke Ordening
en Huisvesting
Directie Studies en Planning,
Sophie COEKELBERGHS
en Michel DE BEULE

Bron
Directie van Stedenbouw,
Albert GOFFART

Informatie
Ben DEWITTE
T : 02.204.23.95
F : 02.204.15.34
bdewitte@mbhg.irisnet.be

Praktische informatie
broh.communicatie@mbhg.irisnet.be

Verantwoordelijke uitgever
Arlette VERKRUYSSEN
Vooruitgangstraat 80, 1035 Brussel

Vormgeving : Tarmak
Vertaling NL/UK : Dynamics Translations
Foto's : Marcel Vanhulst
Druk : Wilmart&Gilles

www.stedenbouw.irisnet.be/studiesenpublicaties

Op initiatief van Minister-President
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Charles PICQUÉ

Researches and realisation
Department of Land Use Planning
and Housing
Studies and Planning Service,
Sophie COEKELBERGHS
and Michel DE BEULE

Source
Town-Planning Service,
Albert GOFFART

Information
Ben DEWITTE
T : 02.204.23.95
F : 02.204.15.34
bdewitte@mbhg.irisnet.be

General informations
broh.communicatie@mbhg.irisnet.be

Responsible editor
Arlette VERKRUYSSEN
Rue du Progrès 80, B - 1035 Brussels

Lay-out : Tarmak
Translation NL/UK : Dynamics Translations
Photographs : Marcel Vanhulst
Print : Wilmart&Gilles

www.urbanisme.irisnet.be/publications

Under the initiative of the Minister-President
of the Brussels Capital Region
Charles PICQUÉ

Tous droits réservés, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Alle rechten voorbehouden, Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
All rights reserved, Ministry of the Brussels-Capital Region

Dépôt légal – D/2012/9210/5 – Wettelijk depot

FSC
www.fsc.org
MIX
Paper from responsible sources
Papier issu de sources responsables
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C008551