



OBSERVATOIRE DES BUREAUX BILAN 2002
OVERZICHT VAN HET KANTORENPARK BALANS 2002
REVIEW OF OFFICE PROPERTY REPORT 2002

16

2003

M. Vanhulst



BILAN 2002**BALANS 2002****REPORT 2002****sommaire**

Le marché immobilier des bureaux en Région de Bruxelles-Capitale se porte bien, mieux en tout cas que les autres marchés en Europe. Plusieurs éléments ont contribué à cette tendance.

Tout d'abord au niveau de l'offre qui a été réduite suite à l'entrée en vigueur du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) le 29 juin 2001. Ce plan a en outre rétabli une sécurité juridique après plusieurs années d'incertitude planologique. Cet objectif a également été renforcé à l'occasion de la révision de la législation bruxelloise en matière d'aménagement du territoire tout en privilégiant une simplification des procédures.

Ensuite, au niveau de la demande en immobilier de bureaux qui a augmenté, en grande partie, grâce à la présence des institutions européennes et des administrations belges.

En 2002, l'évolution du marché immobilier de bureaux a été caractérisé par la modernisation continue du parc existant de bureaux, qui s'élève aujourd'hui à plus de 12 millions de m² dans les 19 communes.

Le renouvellement d'un parc d'une telle ampleur, en libérant des surfaces pour de nouveaux occupants, justifie la résolution unanime¹ de la commission de l'aménagement du territoire du parlement bruxellois. Il est inutile, d'après celle-ci, d'envisager un nouveau pôle administratif tant que l'Europe ne comptera pas plus de 28 pays².

La recommandation est d'autant plus pertinente que deux nouveaux pôles commencent à être (ré)investis, à savoir le site de Tour & Taxis et celui de la Cité administrative de l'Etat (même si son avenir doit encore être réesquisé après une cession complète au secteur privé en avril 2003)³, que leur rénovation sera étalée au minimum sur plusieurs années et que les potentialités planologiques du PRAS sont loin d'être épuisées (quartiers Nord, Midi, zones d'intérêt régional).

Les années 2001 et 2002 se ressemblent par la même superficie de bureaux autorisée et diffèrent par l'augmentation en 2002 des superficies réservées à la production de biens matériels.

inhoud

De vastgoedmarkt van de kantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stelt het goed, beter dan elders in Europa in elk geval. Verscheidene elementen hebben bijgedragen tot deze tendens.

Allereerst op het niveau van het aanbod, dat afnam ingevolge de invoeging van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) op 29 juni 2001. Dat plan bracht tevens een rechtszekerheid terug na verscheidene jaren van onzekerheid op planologisch vlak. Deze doelstelling werd nog versterkt door de herziening van de Brusselse wetgeving inzake ruimtelijke ordening, die tegelijkertijd een vereenvoudiging van de procedures in de hand werkte.

Vervolgens ook op het niveau van de vraag op de kantorenmarkt, die gestegen is, wat grotendeels toe te schrijven is aan de aanwezigheid van de Europese instellingen en de Belgische administraties.

In 2002 werd de evolutie van de kantorenmarkt gekenmerkt door de gestage modernisering van het bestaande kantorenpark, dat vandaag meer dan 12 miljoen m² beslaat in de 19 gemeenten.

De vernieuwing van zo'n omvangrijk park, waarbij ruimte vrijkomt voor nieuwe gebruikers, verantwoordt de unanieme resolutie van de commissie ruimtelijke ordening van het Brussels parlement. Volgens die resolutie¹ heeft het geen zin om een nieuwe administratiepool te overwegen zolang Europa niet meer dan 28 landen telt².

De aanbeveling is des te relevanter als men weet dat er twee nieuwe polen zijn die steeds meer (opnieuw) in gebruik worden genomen, met name de site Thurn & Taxis en het Rijksadministratief Centrum (ook al moet de toekomst van deze site nog opnieuw uitgestipeld worden nadat deze in april 2003 volledig werd overgedragen aan de privé-sector)³, dat de renovatie van die polen minstens gespreid zal worden over verscheidene jaren en dat het planologisch potentieel van het GBP nog lang niet opgebruikt is (Noordwijk, Zuidwijk, gebieden van gewestelijk belang).

De jaren 2001 en 2002 zijn vergelijkbaar wat betreft de toegelaten kantooppervlakte, maar 2002 onderscheidt zich dan weer door een toename van de ruimte die werd voorbehouden

summary

The office market property in the Brussels-Capital Region is a healthy one, or at least healthier than other markets in Europe. Several factors have contributed to this trend.

The first of these factors is the reduction in supply when the regional land use plan (PRAS) came into force on 29 June 2001. The plan has also brought about legal clarity after several years of planning uncertainty. This objective has also been assisted by the revision of the Brussels regional planning legislation, entailing a simplification of procedures.

The second factor is the rising demand for office property, largely due to the presence of the European institutions and Belgian administrative offices.

In 2002, the office property market was characterised by the ongoing modernisation of the existing office stock, which now stands at more than 12 million m² in the 19 municipal areas.

The renovation of such a large stock, freeing space for new occupants, justifies the unanimous resolution¹ passed by the Brussels parliamentary regional planning committee stating that there is no point in considering a new administrative centre as long as there are no more than 28 countries in the European Union².

The recommendation is the more pertinent given that two new centres have begun to be (re) developed, the Tour & Taxis site and the government administrative centre (though its future must now be considered afresh after the complete transfer to the private sector in April 2003)³; that their renovation will be phased over several years at least; and that the planning potential of the PRAS is far from exhausted (Nord and Midi districts, regional interest zones).

The years 2001 and 2002 are alike in terms of the office area authorised, but differ in that 2002 saw a rise in the surface area scheduled for the production of intangible goods.

The year 2002 has enabled us to measure the effects of the PRAS over a full a year and these do not differ overall from those noted previously. The distribution of offices by type of use under the plan remains similar except in some regional interest zones, which are proving attractive.



L'année 2002 a permis de mesurer les effets du PRAS sur une année entière et ne sont pas globalement divergents de ceux relevés antérieurement. La répartition des bureaux par type d'affectation du plan reste similaire sauf dans quelques zones d'intérêt régional qui s'avèrent attrayantes.

L'influence des prescriptions générales 0.8 (clause patrimoniale), 0.9 (clause de sauvegarde) et 0.10 (réutilisation de bâtiments inexploités) n'est pas négligeable car ces prescriptions concernent ensemble le tiers des superficies venant en déduction des soldes de la CaSBA⁴. L'influence de la prescription 4.4 (résorption de chancres urbains et hors comptabilité CaSBA) a été nulle.

La rénovation légère dans le parc de bureaux existant est plus importante en 2002 qu'en 2001. Mais c'est la qualité de la rénovation dans l'extension du parc qui doit être mise en exergue. La réutilisation de l'Entrepôt B sur le site Tour & Taxis peut être comparée, sans que le bâtiment ne soit classé, à celle autorisée l'année précédente pour l'ancienne Ecole vétérinaire. Du succès de cette opération importante dépendra sans doute un changement d'attitude du secteur immobilier vis-à-vis d'un patrimoine architectural non protégé (réglementairement).

L'attraction de l'investissement vers les quartiers centraux se maintient ou s'accroît mais les quartiers périphériques ne sont pas délaissés pour autant par les constructeurs de bureaux, de préférence aux abords des grandes voies de communication.

Quant aux emplacements de stationnement, leur nombre tend à s'aligner sur les recommandations publiées à la fin de l'année dans la nouvelle circulaire n° 18. Il faudra toutefois attendre 2003 pour faire un relevé complet de son application.

Mais un bilan ne se réduit pas uniquement à des chiffres et certaines orientations qu'ils expriment, résumées dans l'analyse et la conclusion, pourront seulement être mesurées à terme.

den voor de vervaardiging van immateriële goederen. In 2002 konden de gevolgen van het GBP worden gemeten over een volledig jaar en die weken in grote lijnen niet af van de eerder geregistreerde effecten. De verdeling van de kantoren per bestemmingstype van het Plan blijft gelijkaardig, behalve in enkele gebieden van gewestelijk belang die een grotere aantrekkingskracht blijken te hebben.

De invloed van de algemene voorschriften 0.8 (erfgoedclausule), 0.9 (bewaringsclausule) en 0.10 (hergebruik van niet-uitgebate gebouwen) is niet verwaarloosbaar, aangezien die voorschriften samen betrekking hebben op een derde van de oppervlakten die in mindering worden gebracht van de saldi van de KaSTK⁴. De invloed van voorschrift 4.4 (opsorping van stadskankers die niet in aanmerking komen voor de KaSTK) was nihil.

De lichte renovatie in het bestaande kantorenpark is omvangrijker in 2002 dan in 2001. Maar het is vooral de kwaliteit van de renovatie in de uitbreiding van het park die moet worden aangestipt.

De heringebruikname van Pakhuis B van de site Thurn & Taxis kan worden vergeleken met de toestemming die vorig jaar werd gegeven voor de vroegere Veeartsenijschool, ook al gaat het dan om een onbeschermde gebouw. Het succes van die grote operatie zal bepalend zijn voor een verandering in de houding van de vastgoedsector met betrekking tot architecturaal erfgoed dat niet (reglementair) beschermd is.

De aantrekking van investeringen naar de centrale wijken blijft behouden of neemt zelfs toe, maar de wijken in de rand worden daarom niet verwaarloosd door de kantoorbouwers, zeker niet in de nabije omgeving van de grote verkeersassen.

Het aantal parkeerplaatsen lijkt te stroken met de aanbevelingen die op het einde van het jaar werden gepubliceerd in de nieuwe omzendbrief nr. 18. Men zal echter tot 2003 moeten wachten om een volledig inzicht te krijgen in de toepassing ervan.

Maar een balans is niet louter beperkt tot cijfers, en bepaalde oriëntaties die daaraan gekoppeld kunnen worden, samengevat in de analyse en de conclusie, kunnen slechts op termijn worden gemeten.

The general provisions 0.8 (heritage clause), 0.9 (protection clause) and 0.10 (re-use of unused buildings) have not been without impact, since together they affect one third of the surface area that has been deducted from the remainder of the CaSBA⁴. The impact of clause 4.4 (renovation of derelict urban sites outside the scope of the CaSBA) has been nil.

Minor renovation in the existing office stock is more significant in 2002 than in 2001. But it is the quality of renovation in the extension of the stock which should be highlighted. Although the building is not classified, the re-use of Warehouse B on the Tour & Taxis site may be compared with that authorised in the previous year at the former veterinary college. A change in property sector attitudes to architectural heritage lacking regulatory protection will doubtless depend on the success of this major project.

The gravitation of investment towards the central districts has been maintained or increased, though the outer districts continue to attract office construction, predominantly around major communication routes.

The number of parking spaces is tending to come into line with the recommendations published at the end of the year in the new circular no 18. However, we will have to wait until 2003 to assess the extent of its application.

However, an overview cannot be reduced simply to figures, and some of the trends which they suggest, summarised in the analysis and conclusion, can only be assessed in the long term.

Analyse des statistiques

Analyse van de statistieken

Statistical analysis

Plus de rénovation, moins de construction

L'année 2002 n'a pas été une année aussi calme (en ce qui concerne les permis) que ne l'ont prétendu les agences immobilières (pour les prises en occupation) ⁵; elle a été différente de la précédente: extension moindre du parc de bureaux mais accroissement des superficies rénovées ou reconstruites dans le parc existant (figure 1).

Au total la superficie admise, légèrement supérieure à celle de l'an dernier, passe de 434.524 m² en 2001 à 463.383 m² en 2002.

En 2002, 163 permis relatifs à une utilisation administrative de l'immobilier ont délivrés en Région de Bruxelles-Capitale (98 permis en 2001). La plupart de ces permis portent sur la transformation du parc existant composé principalement d'immeubles inférieurs à 10.000 m² ou assurent la transformation de bureaux pour d'autres utilisations, phénomène en expansion comme nous le verrons plus loin.

Meer renovatie, minder bouw

Het jaar 2002 was niet zo rustig (wat de vergunningen betreft) als de vastgoedkantoren beweerden (voor de ingebruiknames) ⁵; er waren verschillen met het voorgaande jaar : een beperktere uitbreiding van het kantorenpark maar een toename van de gerenoveerde of wederopgebouwde oppervlakte binnen het bestaande park (figuur 1).

In totaal evolueerde de toegestane oppervlakte, die lichtjes steeg ten opzichte van het voorgaande jaar, van 434.524 m² in 2001 naar 463.383 m² in 2002.

In 2002 werden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 163 vergunningen afgeleverd met betrekking tot een administratief gebruik van gebouwen (98 vergunningen in 2001). De meeste van die vergunningen hebben betrekking op de verbouwing van het bestaande park, dat in hoofdzaak bestaat uit gebouwen van minder dan 10.000 m², of op de verbouwing van kantoren voor andere bestemmingen, een fenomeen dat in opmars is, zoals we verder nog zullen zien.

More renovation, less construction

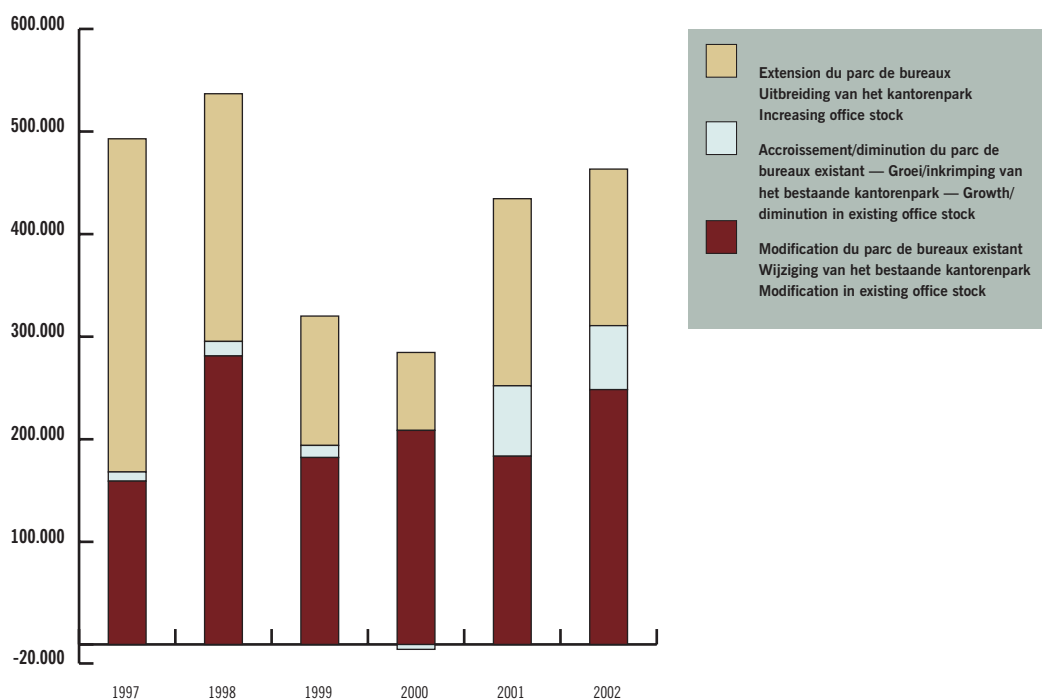
2002 was not as quiet a year (in terms of permits) as property agencies claimed (referring to new occupations) ⁵. It contrasted with the previous year, recording less increase in the office stock, but an rise in the renovated or rebuilt surface area in the existing stock (figure 1).

In total the area affected, slightly greater than last year's, rose from 434 524 m² in 2001 to 463 383 m² in 2002.

In 2002, 163 permits relating to office premises were issued in the Brussels-Capital Region (98 permits in 2001). Most of these permits related to the conversion of the existing stock, mainly buildings of less than 10 000 m², or to the conversion of offices to other uses, an increasing phenomenon, as we shall see below.

fig. 1

TYPE DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 2002 — TUSSEN 1997 EN 2002 GOEDGEKEURD TYPE KANTOOROPPERVLAKTE — TYPE OF OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 1997 TO 2002



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



Une autre caractéristique est venue se greffer qui a, elle aussi, tendance à multiplier le nombre de permis sans grande incidence sur le total: 14 autorisations remplacent en 2002 des permis toujours valides tout en ne modifiant souvent que de manière mineure les demandes antérieures. Elles influent peu sur les résultats qui – il faut rappeler la méthode de travail – n'enregistrent que les modifications de superficie, mais augmentent un peu artificiellement le chiffre des permis.

Quatre communes (**figure 1bis**) concentrent l'essentiel de la superficie admise (79%). Malgré leur territoire réduit, Saint-Gilles et Saint-Josse sont à citer comme chaque année avec Bruxelles-Ville (41%). Ixelles remplace en 2002 Anderlecht dans ce quatuor de tête.

Daar komt nog een ander element bij dat het aantal vergunningen doet stijgen zonder veel invloed te hebben op het totaal: 14 vergunningen vervangen in 2002 vergunningen die nog steeds geldig waren, waarbij vaak slechts minieme wijzigingen werden aangebracht in de vroegere aanvragen. Deze hebben weinig invloed op de resultaten, die – we verwijzen hierbij nog eens naar de werkmethode – slechts de wijzigingen in oppervlakte registreren, maar ze zorgen voor een ietwat artificiële stijging van het aantal vergunningen.

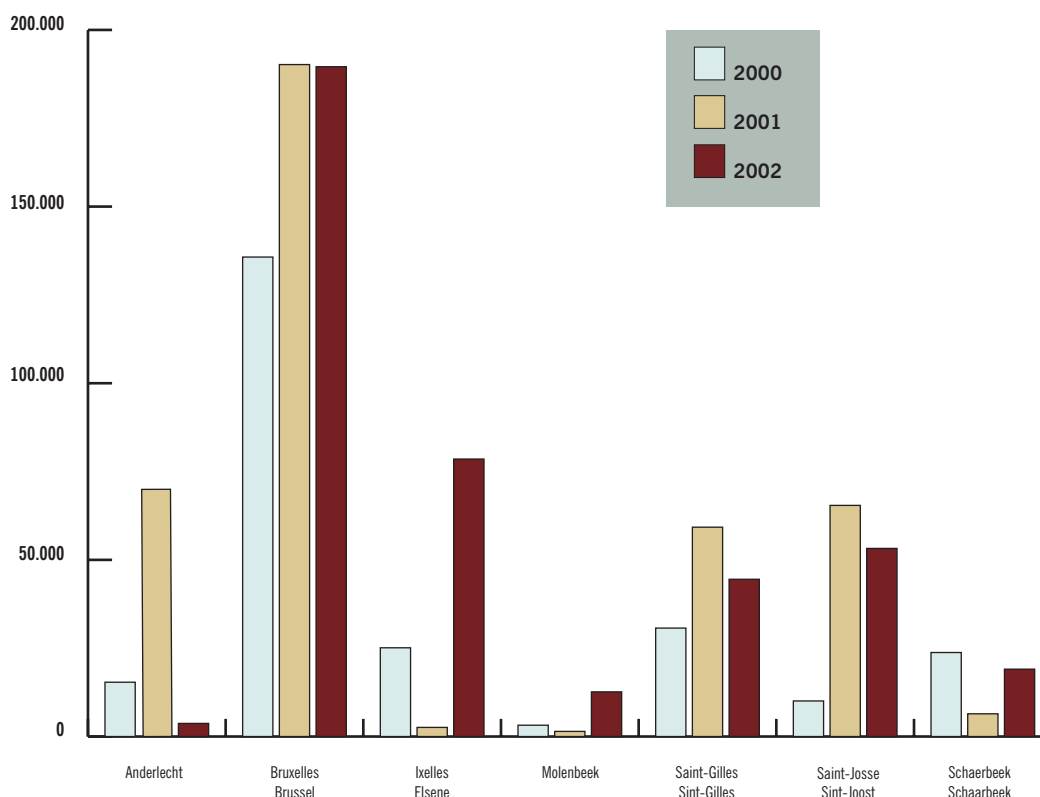
Vier gemeenten (**figuur 1bis**) groeperen het gros van de toegestane kantooroppervlakte (79%). Ondanks hun beperkt grondgebied behoren Sint-Gillis en Sint-Joost zoals elk jaar tot deze kopgroep, samen met Brussel-Stad (41%). Anderlecht moet in 2002 zijn plaats in dit lijstje afstaan aan Elsene.

Another feature has emerged which also tends to swell the number of permits without having much impact on the area total: in 2002, 14 authorisations replaced still-valid permits, often only modifying the earlier applications to a slight extent. These have little influence on the results which – because of the methodology adopted – only record changes in surface area, but they inflate the permit figures somewhat artificially.

Four municipal areas (**figure 1b**) represent most of the admitted surface area (79%). As in previous years, the four include Saint-Gilles and Saint-Josse, despite their small size, along with Brussels-City (41%). Ixelles replaces Anderlecht in 2002 in this leading foursome.

fig. 1bis

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 2000 À 2002, PAR PRINCIPALES COMMUNES — TUSSEN 2000 EN 2002 GOEDGEKEURDE KANTOOROPPERVLAKTE, PER BELANGRIJKSTE GEMEENTEN — OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 2000 TO 2002, BY PRINCIPAL MUNICIPALITIES

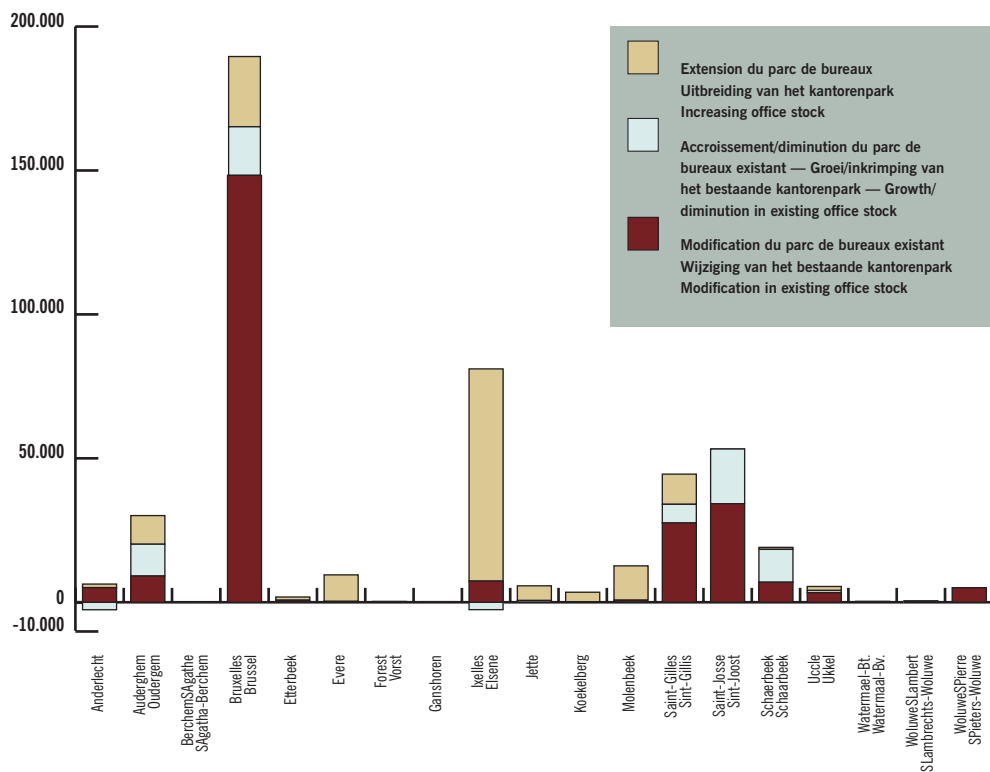


La superficie de bureaux représentée est celle autorisée par permis d'urbanisme, tout en excluant les bureaux accessoires à d'autres fonctions ainsi que les activités de production de biens immatériels. — De voorgestelde kantooroppervlakte is die waarvoor een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd werd, met uitzondering van de kantoren horend bij andere functies, evenals de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen. — The office area represented is that authorised by building permits, excluding offices used for other purposes, as well as the production of intangible goods. © A.A.T.L. — B.R.O.H.

fig. 2

TYPE DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2002, PAR COMMUNE — TYPE KANTOOROPPERVLAKTE GOEDGEKEURD IN 2002, PER GEMEENTE — TYPE OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2002, BY MUNICIPALITY

| | ■ | □ | ■ |
|-------------------------------------|---------|--------|--------|
| Anderlecht | 5.085 | -2.605 | 1.232 |
| Auderghem — Oudergem | 9.119 | 11.039 | 9.951 |
| Berchem-SAgathe — SAgatha-Berchem | 0 | 0 | 0 |
| Bruxelles — Brussel | 148.303 | 16.878 | 24.409 |
| Etterbeek | 513 | 208 | 1.105 |
| Evere | 0 | 307 | 9.208 |
| Forest — Vorst | 0 | 250 | 0 |
| Ganshoren | 105 | -105 | 0 |
| Ixelles — Elsene | 7.371 | -2.569 | 73.735 |
| Jette | 0 | 615 | 5.102 |
| Koekelberg | 120 | -42 | 3.324 |
| Molenbeek | 630 | 26 | 11.993 |
| Saint-Gilles — Sint-Gillis | 27.554 | 6.477 | 10.482 |
| Saint-Josse — Sint-Joost | 34.248 | 18.995 | 0 |
| Schaerbeek — Schaerbeek | 6.956 | 11.422 | 690 |
| Uccle — Ukkel | 3.338 | 758 | 1.389 |
| Watermael-Bt. — Watermaal-Bv. | 0 | 272 | 0 |
| WoluweSLambert — SLambrechts-Woluwe | 0 | 440 | 0 |
| WoluweSPierre — SPIeters-Woluwe | 5.060 | -5 | 0 |



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



La **figure 2** précise la première observation: modification du parc existant dans les trois communes déjà relevées et nouvelles extensions du parc à Ixelles, sur le site de l'ancien hôpital militaire ⁶ mais également à côté de l'ancienne gare du quartier Léopold (bâtiments D4 et D5), ainsi qu'à Auderghem où la reconstruction du parc existant va de pair avec son extension.

Diminution du parc existant et reconversion

Le phénomène de reconversion, évoqué dans les précédents numéros de l'observatoire, se poursuit même si l'accroissement de superficie dans le parc existant l'emporte largement sur sa diminution (**figure 3**).

Sur les 33 permis qui ont entraîné la reconversion de 14.678 m² de bureaux (toutes zones du PRAS confondues), 85% de cette surface retournent au logement, 12 % seront réoccupés par une activité commerciale et 3% par de l'équipement.

Figuur 2 preciseerd de eerste vaststelling: wijziging van het bestaande park in de drie eerder aangehaalde gemeenten en een nieuwe uitbreiding van het park in Elsene, op de site van het vroeger militair hospitaal ⁶ maar ook naast het oude station van de Leopoldwijk (gebouwen D4 en D5), en in Oudergem, waar de wederopbouw van het bestaande park gepaard gaat met de uitbreiding ervan.

Vermindering van het bestaande park en reconversie

Het fenomeen van de reconversie, dat reeds werd aangehaald in de voorgaande nummers van dit rapport, zet zich verder, ook al overtreft de toename van de oppervlakte in het bestaande park ruimschoots de vermindering (**figuur 3**). Samen vertegenwoordigen 33 vergunningen de reconversie van 14.678 m² kantoren (alle gebieden van het GBP bij elkaar genomen). 85% van die oppervlakte wordt herbestemd als woningen, 12 % zal worden gebruikt voor een handelsactiviteit en 3% voor voorzieningen.

Figure 2 illustrates the first observation: changes in the existing stock in the three municipal areas already mentioned and new extensions of the stock in Ixelles, on the site of the former military hospital ⁶, but also beside the former station in the Léopold district (buildings D4 and D5), and in Auderghem where reconstruction of the existing stock is matched by its extension.

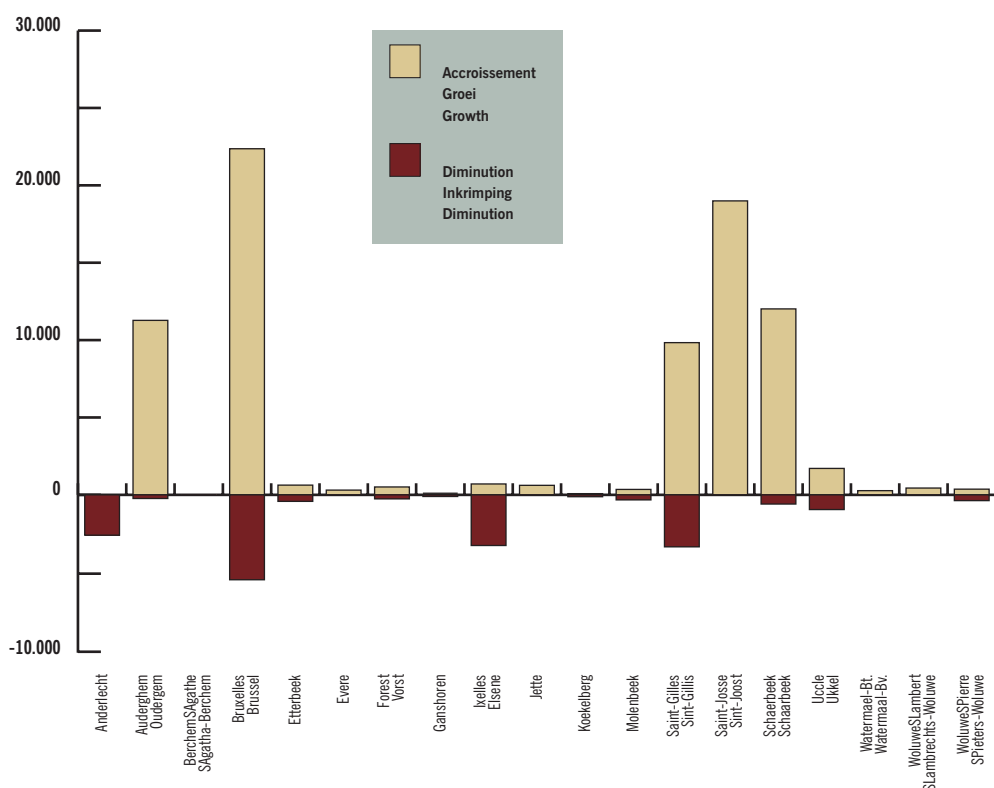
Reduction of the existing stock and redevelopment

Redevelopment, mentioned in previous editions of the Review, continues, although the increase in surface area in the existing stock largely exceeds its reduction (**figure 3**).

In the 33 permits relating to the redevelopment of 14 678 m² of offices (all PRAS zones taken together), 85% of the surface is being turned over to housing, 12 % will be reoccupied by a commercial activity and 3% by facilities.

fig. 3

ACCROISSEMENT ET DIMINUTION DE SUPERFICIE AUTORISÉE EN 2002 DANS LE PARC DE BUREAUX EXISTANT, PAR COMMUNE — TOENAME EN AFNAME VAN TOEGELATEN OPPERVLAKTE IN 2002 IN HET BESTAANDE KANTORENPARK, PER GEMEENTE — GROWTH AND SHRINKAGE OF FLOOR AREA AUTHORISED IN 2002 IN THE EXISTING OFFICE STOCK, BY MUNICIPALITY



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

La tendance se confirme: lors de rénovation, les emplacements judicieux s'accroissent quelque peu et les localisations moins adéquates, parfois décidées il y a plusieurs dizaines d'années, sont abandonnées. Mais ce qui est devenu inadéquat pour une affectation administrative ne l'est pas pour d'autres usages qui renouent souvent avec la destination originelle des bâtiments dans les quartiers prisés de Saint-Gilles, Ixelles ou Bruxelles-Ville.

Accroissement différencié

La rénovation légère intervient plus que les autres années dans l'accroissement (général) des superficies (figure 4).

Des anciens bâtiments industriels dans la 2ème couronne et la reconversion⁷ de l'Entrepôt B (Tour & Taxis) lui assurent une part plus substantielle qui indique pour les uns une réutilisation pragmatique et pour l'autre une restauration d'un patrimoine architectural aujourd'hui tout particulièrement apprécié⁸.

La construction se poursuit dans les quartiers en chantier (quartiers européen, du Midi) mais également dans les quartiers Plaine/Souverain et Louise (voir rappels méthodologiques en page 27 pour le découpage territorial). Seuls les abords immédiats de l'avenue Louise sont l'objet d'une reconversion d'affectation constante qui n'est compensée par aucun accroissement.

Autonomie communale

Le nombre de permis délivrés cette année par les communes sans avis du fonctionnaire délégué est en diminution par rapport aux années précédentes. 6% de la superficie totale (32.902 m²) ont été admis sans avis de l'autorité de tutelle, vu leur conformité avec les plans particuliers d'affectation du sol (PPAS), et 9% (41.402 m²) après autorisation sur dérogation(s) à ces mêmes plans.

Ce dernier pourcentage aurait pu être similaire à celui enregistré les autres années si le permis pour construire les bâtiments D4 et D5 (35.000 m²) n'avait pas été finalement octroyé par le Gouvernement (sur recours après saisine du fonctionnaire délégué).

De tendens wordt bevestigd: bij de renovatie wordt iets meer gekozen voor de beste plaatsen, terwijl de minder geschikte locaties, waartoe soms tientallen jaren geleden werd beslist, worden verlaten. Maar wat ongeschikt is geworden voor een administratieve bestemming is daarom niet altijd ongeschikt voor andere gebruiksbestemmingen, die vaak teruggrijpen naar de oorspronkelijke bestemming van de gebouwen in de gegeerde wijken van Sint-Gillis, Elsene of Brussel-Stad.

Gedifferentieerde groei

De lichte renovatie speelt een grotere rol in de (algemene) groei van de oppervlakten dan de voorgaande jaren (figuur 4).

Door een aantal oude industriegebouwen in de 2de stadskroon en de reconversie⁷ van Pakhuis B (Thurn & Taxis) vertegenwoordigt de lichte renovatie een groter aandeel. Bij de industriegebouwen gaat het om een pragmatisch hergebruik, en voor het pakhuis om de restauratie van een architecturaal erfgoed dat vandaag bijzonder wordt gewaardeerd⁸.

De bouw gaat verder in de wijken waar werken aan de gang zijn (Europese wijk, Zuidwijk) maar ook in de wijk Pleinlaan/Vorstlaan en de Louizawijk (zie methodologische opmerkingen op bladzijde 27 voor de territoriale indeling). Alleen de onmiddellijke omgevingen van de Louizalaan maken het voorwerp uit van een constante bestemmingsreconversie die door geen enkele toename wordt gecompenseerd.

Gemeentelijke autonomie

Het aantal vergunningen dat dit jaar werd afgeleverd door de gemeenten zonder advies van de gemachtigde ambtenaar is gedaald ten opzichte van de voorgaande jaren. 6% van de totale oppervlakte (32.902 m²) werd vergund zonder advies van de voogdijoverheden, gezien hun conformiteit met de bijzondere bestemmingsplannen (BBP), en 9% (41.402 m²) na toestemming tot afwijking van diezelfde plannen. Dat laatste percentage had vergelijkbaar kunnen zijn met dat van de andere jaren als de vergunning voor de bouw van de gebouwen D4 en D5 (35.000 m²) niet was toegekend door de Regering (in beroep na aanhangigmaking van de gemachtigde ambtenaar).

This confirms the trend: for the purposes of renovation, well-chosen locations are growing somewhat and less appropriate areas, sometimes chosen several decades earlier, are abandoned. But what has become unsuitable for office use is not so for other purposes, and buildings in the popular districts of Saint-Gilles, Ixelles or Brussels-City often revert to their original use.

Differentiated growth

Minor renovation plays a bigger part than in other years in the (general) increase in surface area (figure 4).

Former industrial buildings in the outer metropolitan ring and the redevelopment⁷ of Warehouse B (Tour & Taxis) are ensuring that this plays a more significant role, in the former indicating pragmatic re-use, in the latter the restoration of an architectural heritage which is particularly prized today⁸.

Building is continuing in the construction districts (the European, Midi districts) and also in the Plaine/Souverain and Louise districts (see methodological notes on page 27 for the territorial distribution). Only the immediate surroundings of the Avenue Louise are subject to continuous changes of use uncompensated by any growth.

Municipal independence

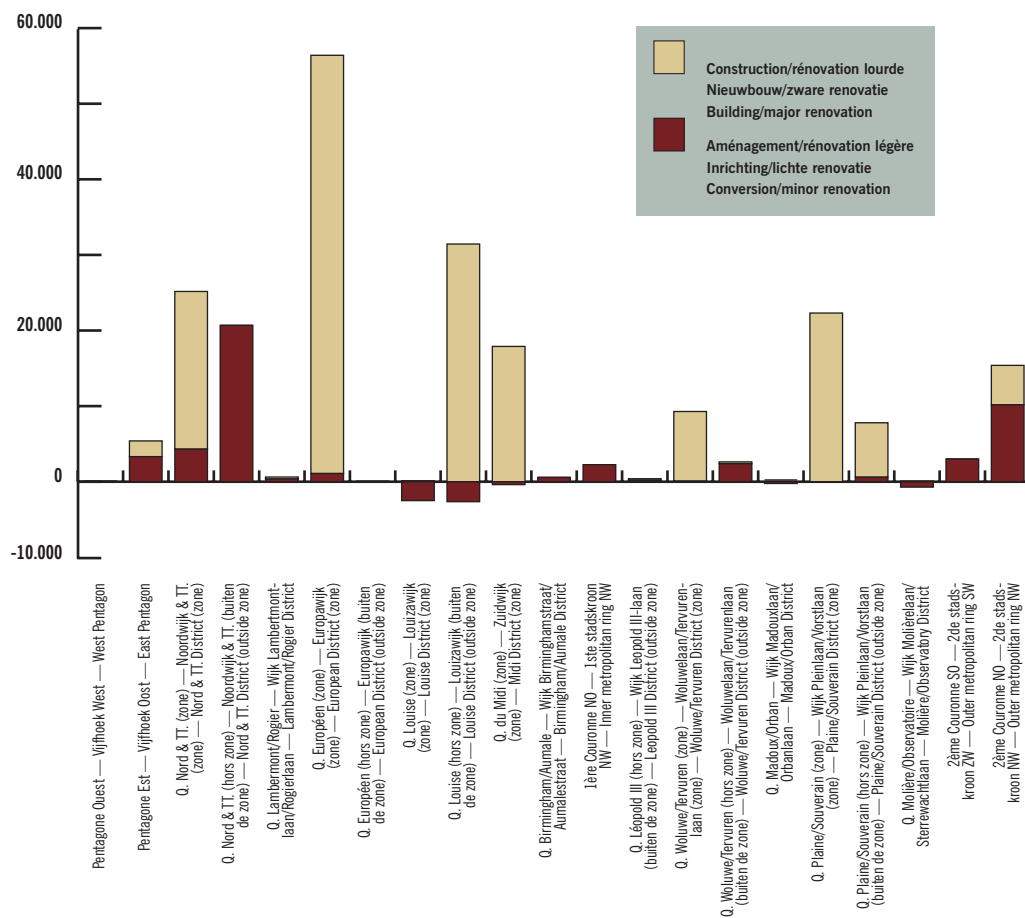
The number of permits issued this year by the municipal areas without submission to the official responsible is down on previous years. 6% of the total surface area (32 902 m²) was authorised without recourse to the monitoring authority, given that they complied with the special land use plans (PPAS), and 9% (41 402 m²) after receiving exemption to these plans.

This last percentage might have been similar to that recorded in other years if the Government had not finally granted the permit for the construction of buildings D4 and D5 (35 000 m²) (on appeal after referral to the official responsible).



fig. 4

ACCROISSEMENT DE LA SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2002, PAR TYPE DE TRAVAUX ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — GROEI VAN DE TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2002, PER TYPE WERKEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — GROWTH OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2002, ACCORDING TO THE TYPE OF WORKS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



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

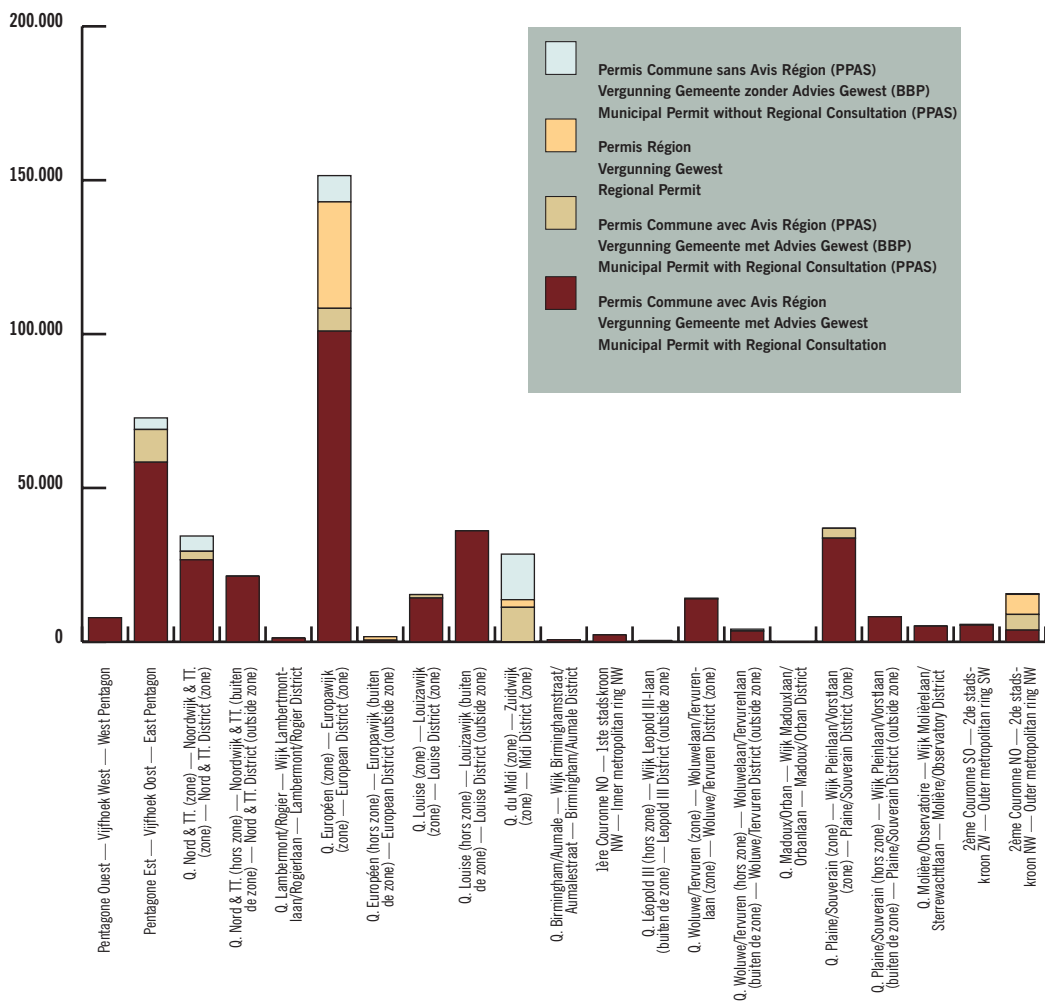
D'une manière générale, lorsque la rénovation du parc existant prime dans les chiffres, la part de permis délivrés par les communes régresse car elle intervient surtout dans l'extension du parc qui a été très souvent définie par PPAS. Le quartier du Midi (circonscrit à son périmètre où les bureaux prédominent) confirme le constat (figure 5).

Daar waar de renovatie van het bestaande park primeert in de cijfers, neemt het aandeel van de door de gemeenten afgeleverde vergunningen doorgaans af, omdat dit vooral een rol speelt in de uitbreiding van het park die zeer vaak wordt bepaald door BBP's. De Zuidwijk (meer bepaald de perimeter waar de kantoren overheersen) staft deze vaststelling (figuur 5).

Overall, while renovation of the existing stock predominates in the figures, the proportion of permits granted by municipal areas has fallen, as this mainly applies to the extension of the stock which in very many instances is subject to PPAS. The Midi district (restricted to the zone where offices predominate) confirms this observation (figure 5).

fig. 5

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2002, PAR TYPE DE PERMIS ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2002, PER TYPE VERGUNNING EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2002, ACCORDING TO THE TYPE OF PERMIT AND LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



Non intégré dans le graphique, un permis concernant 240 m² a également été accordé par le Collège d'Urbanisme. — Er werd ook een vergunning voor 240 m² goedgekeurd door het Stedenbouwkundig College, die niet in de grafiek is opgenomen. — A permit for 240 m², not included in the graphic, was also granted by the Planning Board. © A.A.T.L. — B.R.O.H.



Charges d'urbanisme

La constance dans l'imposition des charges d'urbanisme varie toujours d'une année à l'autre (figure 6) et le pourcentage de superficies qui n'ont pas été mentionnées avec charges repasse à nouveau la barre des 30%, soit 74.224 m² sur un total de 223.516 m² (15% en 2001 et 30% en 2000).

Les sommes imposées par les autorités communales atteignent 10.336.267 euros et 4.263.880 euros pour celles décidées par les autorités régionales (dans le cadre du permis qu'elles ont accordé pour la construction des bâtiments D4 et D5).

Quelques communes seulement avantagent la construction/rénovation de logement (41% du total) par les sommes qu'elles lui allouent. A Bruxelles-Ville, l'amélioration des espaces publics grâce aux charges d'urbanisme est favorisée, y compris pour la création/rénovation d'espaces verts⁹.

Stedenbouwkundige lasten

De constante in het opleggen van stedenbouwkundige lasten varieert van jaar tot jaar (figuur 6) en het percentage van de oppervlakten die niet onderworpen zijn aan lasten, overschrijdt opnieuw de 30%, met name 74.224 m² op een totaal van 223.516 m² (15% in 2001 en 30% in 2000).

De door de gemeentebesturen opgelegde bedragen zijn goed voor 10.336.267 euro, terwijl de gewestelijke overheden 4.263.880 euro aan lasten oplegden (in het kader van de vergunning die ze afleverden voor de gebouwen D4 en D5).

Slechts enkele gemeenten bevorderen de bouw/renovatie van woningen (41% van het totaal) door de bedragen die ze ervoor uittrekken. In Brussel-Stad worden de stedenbouwkundige lasten bij voorkeur gependend aan de verbetering van de openbare ruimten, met inbegrip van de aanleg/renovatie van groene ruimten⁹.

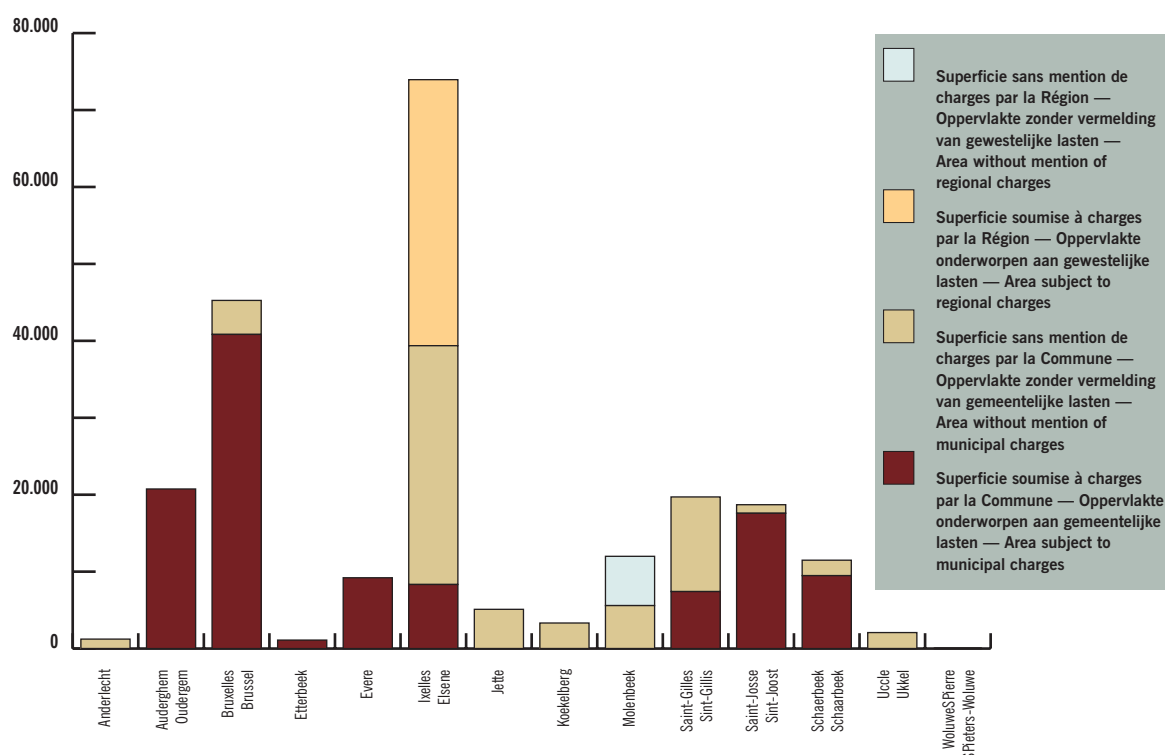
Planning charges

The imposition of planning charges is not consistent from one year to the next (figure 6), and the percentage of surface areas for which no charges are mentioned has once again exceeded 30%, or 74 224 m² of a total of 223 516 m² (15% in 2001 and 30% in 2000).

The sums levied by municipal authorities totalled € 10 336 267 and by regional authorities € 4 263 880 (for the permits granted for the construction of the D4 and D5 buildings). Some municipal areas only benefit housing construction and renovation (41% of the total) in their allocation of these sums. In Brussels-City, the improvement of public areas is encouraged through planning charges, including the creation or renovation of green areas⁹.

fig. 6

SUPERFICIE DE BUREAUX SOUMISE EN 2002 À CHARGES D'URBANISME, PAR COMMUNE — IN 2002 AAN STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN ONDERWORPEN KANTOOROPPERVLAKTE, PER GEMEENTE — OFFICE SPACE SUBJECT TO PLANNING CHARGES IN 2002, BY MUNICIPALITY

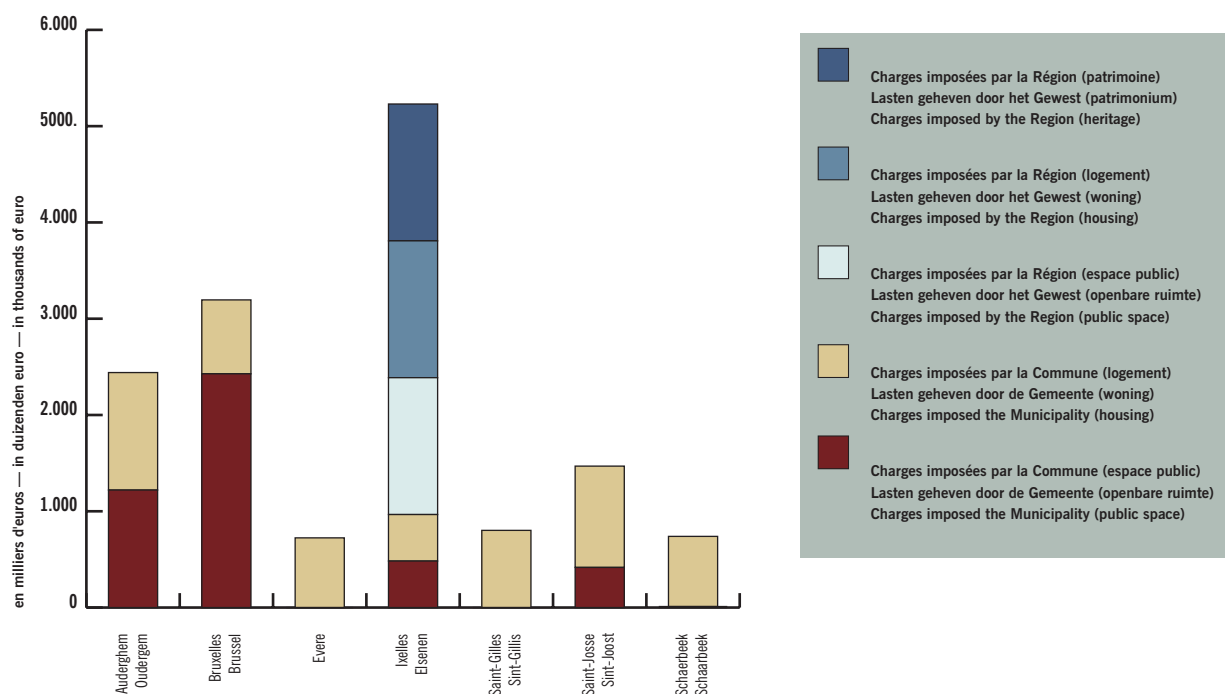


La superficie sans mention explicite de charges dans les permis d'urbanisme a peut-être été l'objet de charges définies par plans particuliers. Concerne toutes les superficies nouvelles dans les immeubles > 500 m². — De oppervlakte zonder expliciete vermelding van lasten in de stedenbouwkundige vergunningen vormde misschien het voorwerp van lasten die werden opgelegd krachtens bijzondere plannen. Betreft alle nieuwe oppervlakten in gebouwen > 500 m². — Floor area without explicit mention of charges in the building permits may have been subject to charges under special plans. Includes all new floor areas in buildings > 500 m². © A.A.T.L. — B.R.O.H.

fig. 7

MONTANT ET ATTRIBUTION DES CHARGES D'URBANISME IMPOSÉES EN 2002, PAR COMMUNE ET PAR AUTORITÉ DÉCIDANTE — BEDRAG EN TOEWIJZING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN GEHEVEN IN 2002, PER GEMEENTE EN PER BESLISSENDE OVERHEID — AMOUNT AND ALLOCATION OF PLANNING CHARGES IMPOSED IN 2002, BY MUNICIPALITY AND DECIDING AUTHORITY

| | ■ | ■ | □ | ■ | ■ |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Auderghem — Oudergem | 1.220 | 1.220 | | | |
| Bruxelles — Brussel | 2.428 | 767 | | | |
| Evere | | 724 | | | |
| Ixelles — Elsene | 483 | 483 | 1.421 | 1.421 | 1.421 |
| Saint-Gilles — Sint-Gillis | | 802 | | | |
| Saint-Josse — Sint-Joost | 417 | 1.052 | | | |
| Schaerbeek — Schaarbeek | 10 | 729 | | | |



Sans mention d'une attribution (précise), le montant des charges a été réparti en parts égales (théoriques) pour les espaces publics et le logement, ainsi que pour le patrimoine (charge régionale). — Bij gebrek aan de vermelding van een (precieze) toewijzing werd het bedrag van de lasten verdeeld in gelijke (theoretische) delen voor de openbare ruimten en de huisvesting, alsook voor het erfgoed (gewestelijke lasten). — Without giving the exact distribution, the charges were divided in (theoretically) equal proportions between public areas and housing, as well as heritage (regional charge). © A.A.T.L. — B.R.O.H.

Mais l'attribution des charges d'urbanisme dans les permis reste peu précisée et il faut se garder de trop interpréter la **figure 7** sachant qu'elle résulte parfois d'une répartition théorique des montants en parts égales pour permettre à l'AATL de présenter malgré tout un bilan le plus complet possible.

Maar de toewijzing van de stedenbouwkundige lasten in de vergunningen blijft vaag. Daarom moet **figuur 7** met de nodige behoedzaamheid worden geïnterpreteerd, wetende dat deze soms resulteert uit een theoretische gelijke verdeling van de bedragen om het BROH in staat te stellen ondanks alles een zo compleet mogelijke balans voor te leggen.

But the attribution of the planning charges in permits remains largely unspecified, and care should be taken in interpreting **figure 7** given that it sometimes represents a theoretical distribution of the sum in equal parts to enable the Land-Use Planning and Housing Administration (AATL) to present the most complete possible balance sheet.



Grands immeubles et rénovation légère

Par rapport à 2001, la part des grands et très grands immeubles (à partir de 3.500 m²) a diminué (de 93% à 85%).

Par ailleurs, la part de la construction/rénovation lourde est globalement moins prépondérante et passe de 78% en 2001 à 65% en 2002.

Pour les grandes entités administratives, la rénovation légère touche 27% des superficies autorisées dans les deux catégories (figure 8) et est plus particulièrement présente pour améliorer le confort des bâtiments de 3.500 à 10.000 m² (61% des surfaces dans cette catégorie).

Le constat, déjà émis dans les numéros précédents de cet observatoire, confirme la pérennité plus forte des immeubles insérés dans la trame parcellaire par rapport aux très grands immeubles, étrangers à cette trame, qui tentent par rénovation lourde ou reconstruction de présenter une silhouette plus acceptable (Tour du Lotto) ou plus proche des standards architecturaux actuels (Tour Madou) lors de leur modernisation.

Grote gebouwen en lichte renovatie

In vergelijking met 2001 is het aandeel van de grote en zeer grote gebouwen (vanaf 3.500 m²) afgenomen (van 93% naar 85%).

Verder heeft ook de bouw/zware renovatie globaal beschouwd aan belang ingeboet, met een daling van 78% in 2001 naar 65% in 2002.

Bij de grote administratieve entiteiten heeft de lichte renovatie betrekking op 27% van de toegestane oppervlakten in beide categorieën (figure 8) en dient ze meer in het bijzonder voor de verbetering van het comfort van de gebouwen van 3.500 tot 10.000 m² (61% van de oppervlakte in deze categorie).

Deze vaststelling, die reeds werd geformuleerd in de voorgaande nummers van dit overzicht, bevestigt de grotere duurzaamheid van gebouwen die passen in het perceelsraster ten opzichte van zeer grote gebouwen, die niet passen in dat raster en die bij hun modernisering trachten om zich via zware renovatie of wederopbouw een aanvaardbaarder profiel aan te meten (Lotto-toren) of beter aan te sluiten bij de huidige architecturale standaarden (Madou-toren).

Large buildings and minor renovation

In comparison with 2001, the proportion of large and very large buildings (over 3 500 m²) has fallen (from 93% to 85%).

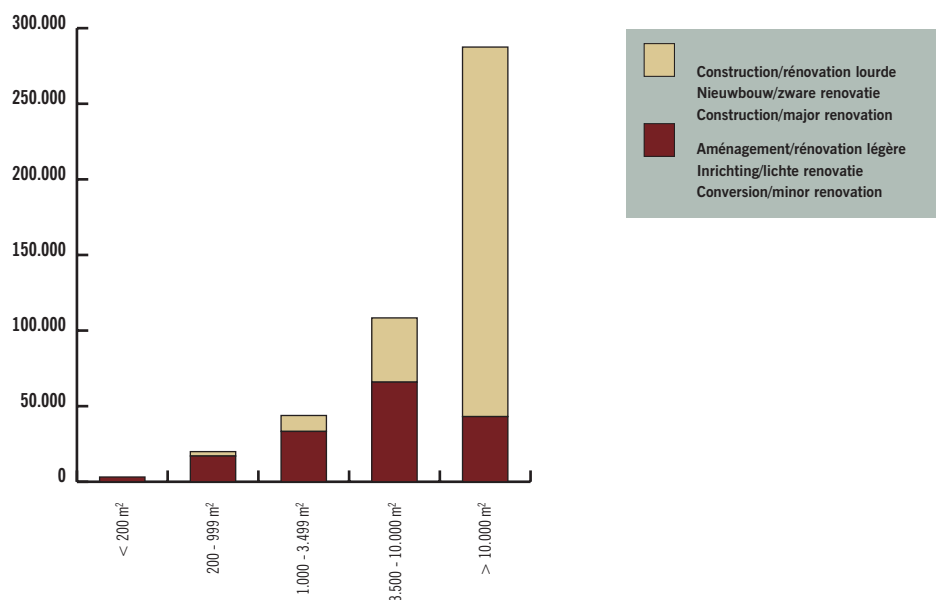
Furthermore, the proportion of major construction/renovation has also fallen from 78% in 2001 to 65% in 2002.

For large office blocks, minor renovation affects 27% of the surface area authorised in these two categories (figure 8) and mainly relates to improving the comfort of buildings between 3 500 and 10 000 m² (61% of the surface area in this category).

This trend, already noted in previous editions of the Review, confirms the greater longevity of the buildings within the urban pattern, as compared to that of very large buildings outside this framework, which are trying, through major renovation or rebuilding, to present a more acceptable outline (the Lotto Tower) or one closer to current architectural standards (the Madou Tower) during the course of modernisation.

fig. 8

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2002, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET TYPE DE TRAVAUX — GOEDGEKEURDE KANTOOROPPERSVLAKTE IN 2002, VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN TYPE WERKEN — OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2002, BY SIZE OF BUILDINGS AND TYPE OF WORKS



Quartiers centraux et périphériques

Contrairement au constat d'occupation avancé par une grande agence immobilière¹⁰, les communes de la 2ème couronne ne subissent aucune désaffectation de la part des constructeurs de bureaux. Leurs projets admis en 2002 s'inscrivent dans les quartiers Plaine/Souverain et Woluwe/Tervuren tout autant que dans la 2ème Couronne NO (figure 9) – dans une proportion qui ne rejoint pas, bien sûr, celle des quartiers centraux.

Dans les quartiers centraux, les différentes tailles d'immeubles, perceptibles à travers les permis délivrés, assurent une variété dans la forme urbaine à l'exception du quartier Nord et Tour & Taxis.

Les futurs plans d'urbanisation pour les deux sites (zones d'intérêt régional n° 1 Héliport et n° 6A Tour & Taxis) pourraient apporter un remède à cette monotonie architecturale. C'est ce que

Centrale wijken en randwijken

In tegenstelling tot wat een groot vastgoedkantoor naar voor schoof over de bezetting¹⁰, hebben de gemeenten van de 2de stadskroon helemaal niet te kampen met een verminderde belangstelling vanwege de kantoorbouwers. Hun in 2002 vergunde projecten situeren zich zowel in de wijken Pleinlaan/Vorstlaan en Woluwelaan/Tervurenlaan als in de noordwestelijke 2de stadskroon (figure 9) – zij het weliswaar niet in dezelfde proportie als in de centrale wijken.

In de centrale wijken zorgen de verschillende gebouwgroottes, waarneembaar op grond van de afgeleverde vergunningen, voor een verscheidenheid in de stedelijke vormgeving, met uitzondering van de Noordwijk en Thurn & Taxis.

De toekomstige stedenbouwkundige plannen voor de twee sites (gebieden van gewestelijk belang nr. 1 Helihaven en nr. 6A Thurn & Taxis) zouden een oplossing kunnen brengen voor die

Central and outlying districts

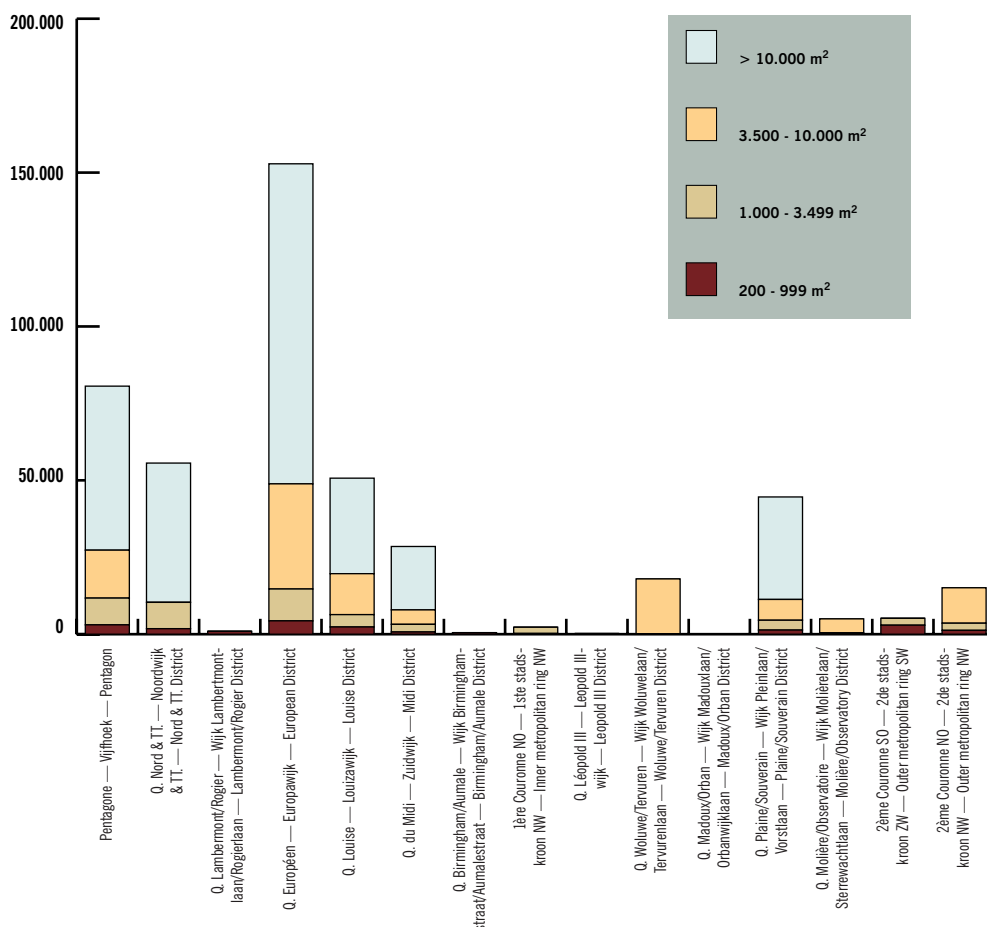
Contrary to the pattern of occupation suggested by one large property agency¹⁰, the municipal areas in the outer metropolitan ring are not being deserted by office construction. Projects admitted in 2002 include those in the Plaine/Souverain and Woluwe/Tervuren districts, as well as in the NW outer metropolitan ring, (figure 9) – though naturally in a proportion which does not match that of central districts.

In the central districts, the different building sizes recorded in the permits issued ensure variety in the urban pattern, except in the Nord /Tour & Taxis district.

Plans for the future development of these two sites (regional interest zones no 1, Héliport and no 6A, Tour & Taxis) could provide some relief from this architectural monotony. This is what the recent Government Decision appears to recommend when it refers, for the purposes of

fig. 9

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2002, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2002, VOLGENS GROOTTE EN LIGGING VAN DE GEBOUWEN IN HET BRUSSELS GEWEST — OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2002, ACCORDING TO THE SIZE OF BUILDINGS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION





semble préconiser le récent arrêté du Gouvernement qui se réfère, pour assurer l'élaboration du PPAS pour le site de Tour & Taxis, aux densités bâties des quartiers voisins ¹¹.

Par type de travaux, ces mêmes quartiers voient leurs bâtiments administratifs modernisés de manière plus égale que les autres années. Le Pentagone (près de 40.000 m²), le quartier Nord et Tour & Taxis, le quartier européen (environ 30.000 m² chacun) mais aussi le quartier Louise (20.000 m²) ¹² sont l'objet d'importants projets de rénovation légère (figure 10).

architecturale monotonie. In die richting lijkt alvast het recente Regeringsbesluit te wijzen, dat verwijst naar de bebouwingsdichtheid van de nabijgelegen wijken om te pleiten voor de uitwerking van het BBP voor de site Thurn & Taxis ¹¹.

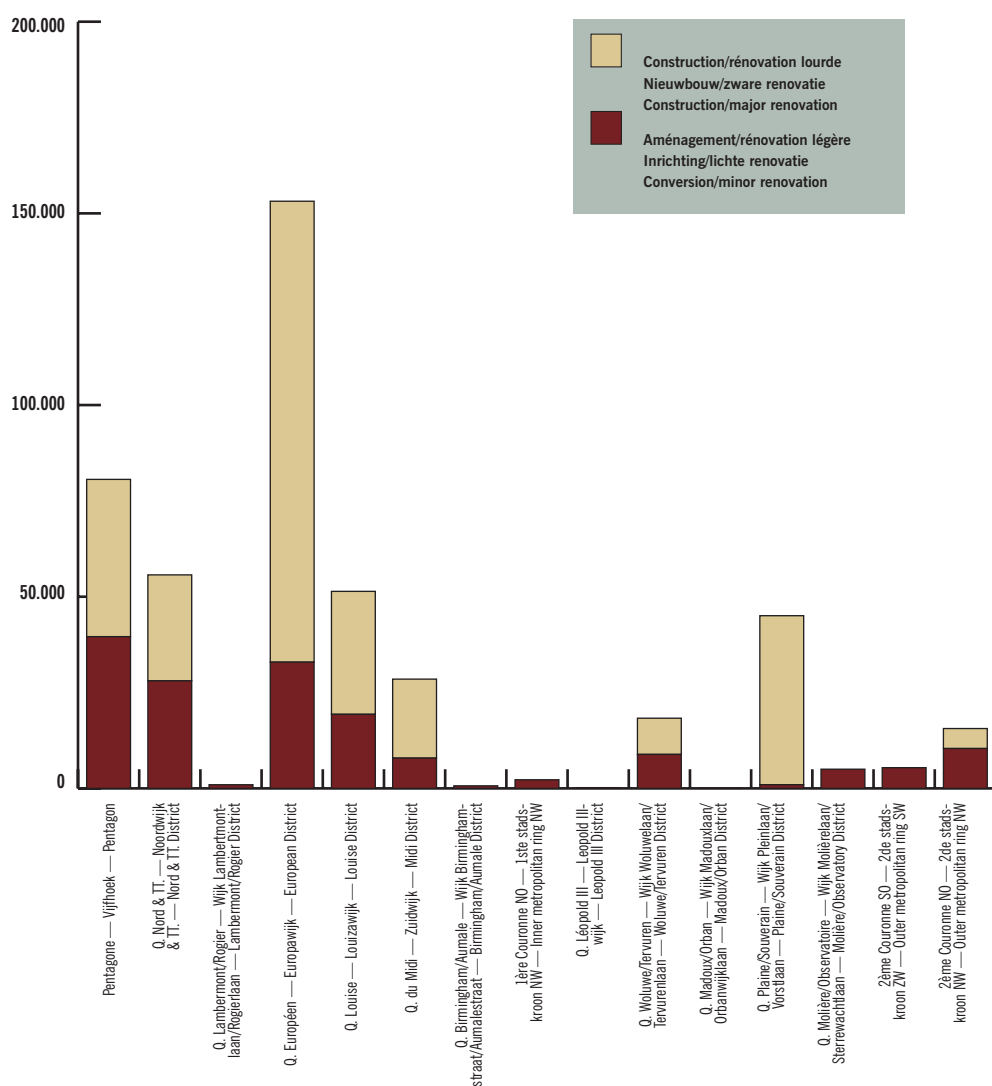
Als we naar het type werken kijken, verloopt de modernisering van de administratiegebouwen in die wijken gelijkmatiger dan in de andere jaren. De Vijfhoek (bijna 40.000 m²), de Noordwijk en Thurn & Taxis, de Europese wijk (elk ongeveer 30.000 m²) maar ook de Louizawijk (20.000 m²) ¹² maken het voorwerp uit van grote projecten voor lichte renovatie (figuur 10).

drafting the PPAS for the Tour & Taxis site, to building densities in neighbouring districts ¹¹.

By type of works, office buildings in these same districts are being modernised at a steadier rate than in other years. The Pentagon (nearly 40 000 m²), the Nord and Tour & Taxis district, the European district (around 30 000 m² each) and the Louise district (20 000 m²) ¹² are all the subject of significant minor renovation projects (figure 10).

fig. 10

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2002, PAR TYPE DE TRAVAUX ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2002, PER TYPE WERKEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2002, ACCORDING TO THE TYPE OF WORKS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



La superficie de bureaux prend en compte les surfaces administratives installées dans les immeubles de toutes tailles. — De kantooroppervlakte houdt rekening met de administratieve oppervlakten gevestigd in gebouwen van om het even welke afmeting. — The office space area includes administrative floor areas installed in buildings of all sizes. © A.A.T.L. — B.R.O.H.

L'investissement se renforce systématiquement dans les quartiers centraux, d'après l'avis concordant de plusieurs promoteurs immobiliers ¹³. Il n'est pas limité à Bruxelles mais est aussi perceptible à Anvers ¹⁴.

Les avantages de la proximité sont reconnus par les spécialistes du secteur privé qui réinventent la filière par type d'activités ¹⁵ (*spatial clustering*) et formulent en équations la force d'attraction du rond-point Schuman, épicerie européenne ¹⁶.

Le record de prix locatif (275 euros/an/m²), cette fois encore à proximité immédiate du Berlaymont, a été souligné par la presse spécialisée ¹⁷.

In de centrale wijken nemen de investeringen systematisch toe, althans volgens verscheidene vastgoedpromotoren ¹³. Deze trend is niet beperkt tot Brussel maar is ook merkbaar in Antwerpen ¹⁴.

De voordelen van de nabijheid worden algemeen erkend door de specialisten van de privé-sector, die teruggrijpen naar de filièrestructuur volgens activiteitstype ¹⁵ (*spatial clustering*) en de aantrekkingskracht van het Schumanplein, het epicentrum van de Europese wijk, formuleren in de vorm van wiskundige vergelijkingen ¹⁶. Het record inzake huurprijzen (275 euro/jaar/m²), dat ook deze keer in de onmiddellijke nabijheid van het Berlaymont-gebouw werd genoteerd, werd ondersteunt door de vakpers ¹⁷.

Several property developers are agreed that investment is increasing steadily in the central districts ¹³. This is not limited to Brussels but can also be observed in Antwerp ¹⁴.

The benefits of proximity are recognised by private sector specialists who have managed to reinvent ¹⁵ spatial clustering and who draw up complex equations to express the gravitational pull of the Rond-point Schuman, at the heart of the European district ¹⁶.

The record rental levels (€ 275 /year/m²), again in the proximity immediate of Berlaymont, were highlighted in the specialist press ¹⁷.

fig. 11

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2002, AVEC OU SANS MIXITÉ ET PAR TAILLE D'IMMEUBLES — VERHOUDING VAN DE TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2002, MET OF ZONDER VERMENGING VAN FUNCTIES EN VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN — PROPORTION OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2002, WITH OR WITHOUT MIXED USE AND BY BUILDING SIZE

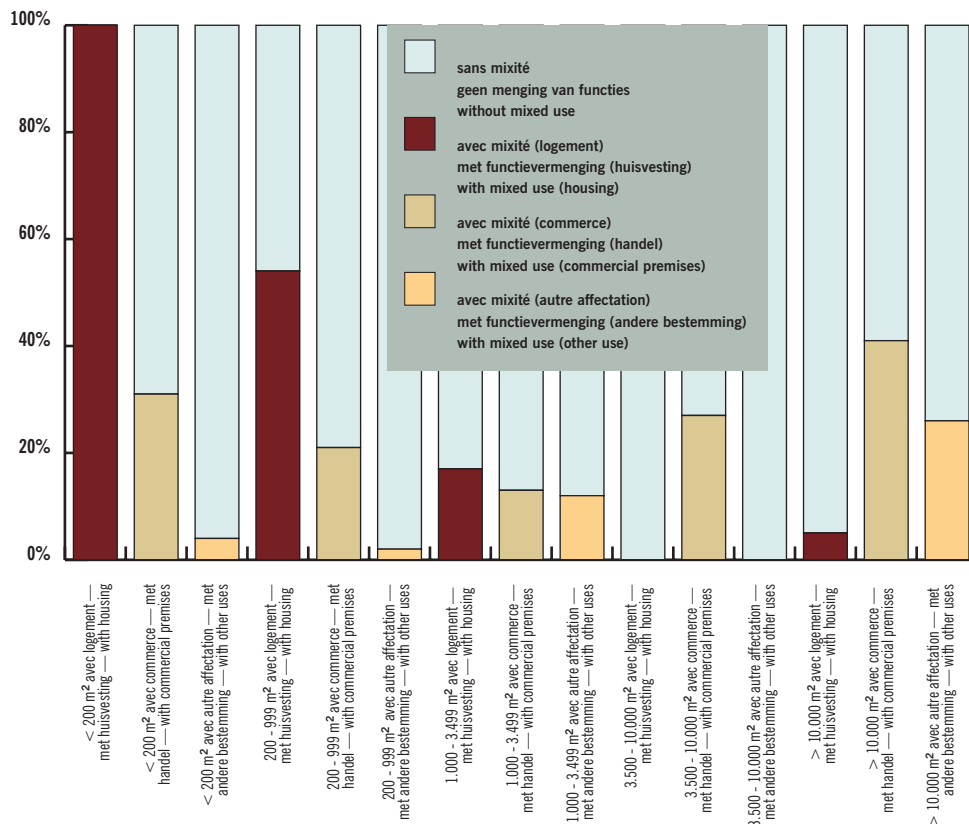
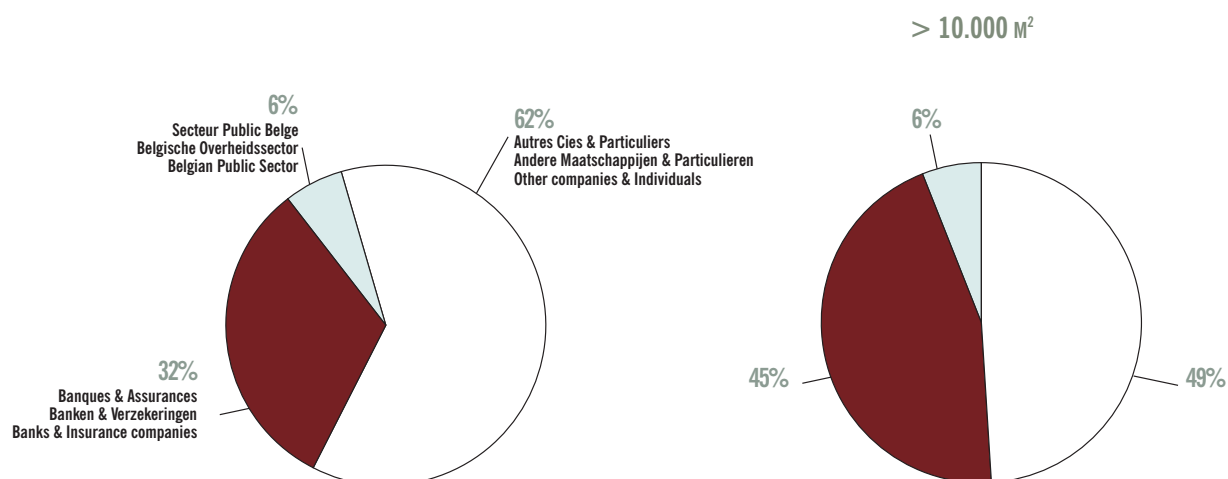




fig. 12/12bis

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2002, PAR TYPE DE DEMANDEURS — VERHOUDING VAN DE TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2002, VOLGENS TYPE AANVRAGERS — PROPORTION OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2002, BY TYPE OF APPLICANTS



Le demandeur est parfois officieux, dans le cas du secteur public international ou de l'Union Européenne. Il en a été tenu compte dans les statistiques. Il n'y a aucune superficie admise en 2002 pour ces deux catégories de demandeurs. — In de internationale overheidssector of de Europese Unie gaat het soms om officieuze aanvragers. Hiermee werd in de statistieken rekening gehouden. In 2002 werd geen enkele oppervlakte toegestaan voor deze twee categorieën van aanvragers. — The potential occupant is sometimes unofficial, in the case of the international public sector or the European Union. This has been taken into account in the statistics. No surface area was admitted in 2002 for these two types of applicants. © A.A.T.L. — B.R.O.H.

Mixité – Demandeurs

La mixité avec d'autres activités au sein des entités administratives ne varie guère avec les années (figure 11) et il est étonnant de constater que si la traditionnelle présence commerciale au rez des très grands bâtiments (> 10.000 m²) est toujours fort significative, la mixité n'est jamais pensée différemment à l'image des exemples parisiens qui réservent leurs étages supérieurs au logement.

Seule la rénovation de l'ancien immeuble de la RTT à la rue des Palais à Schaerbeek (permise en 2000 et réalisée) s'est écartée d'une unicité de gestion que les demandeurs de permis considèrent comme indiscutable.

Le secteur des banques & assurances¹⁸ consolide l'orientation qu'il donne, surtout lorsque la conjoncture boursière est mauvaise, à ses réserves financières (figures 12 et 12bis).

Gemengd karakter – De aanvragers

De combinatie met andere activiteiten binnen de administratieve entiteiten varieert nauwelijks door de jaren heen (figuur 11) en het is verbazingwekkend dat, terwijl de traditionele vestiging van handelszaken op de benedenverdieping van zeer grote gebouwen (> 10.000 m²) nog steeds erg frequent is, het gemengd karakter nooit anders werd bekeken zoals bijvoorbeeld in Parijs, waar de bovenverdiepingen voor huisvesting worden voorbehouden.

Alleen bij de renovatie van het vroegere RTT-gebouw in de Paleizenstraat in Schaerbeek (vergund in 2000 en intussen gerealiseerd) werd afgeweken van dat strikte "eenheidsbeleid" dat door de aanvragers van vergunningen als een must wordt beschouwd.

De bank- en verzekeringssector¹⁸ consolideert de oriëntatie die hij geeft aan zijn financiële reserves, vooral wanneer de beursconjunctuur slecht is (figures 12 en 12bis).

Mixed use - Potential tenants

Mixed use in administrative buildings varies little from one year to the next (figure 11) and it is astonishing to note that although the traditional use of the ground floor in very large buildings (> 10 000 m²) for commercial purposes is still a major factor, mixed use is never conceived on different lines, such as the Parisian example of reserving the upper floors for housing.

Only the renovation of the former RTT building in rue des Palais at Schaerbeek (accepted in 2000 and now complete) marks a departure from the single-use management pattern which permit applicants assume to be self-evident.

The banking and insurance sector¹⁸ is consolidating the approach it takes, particularly when the stock market is performing badly, to its financial reserves (figures 12 and 12bis).

Sous-sols et parkings

La comparaison entre les figures 13 de ce numéro et du numéro 13 indique, sur des périodes de trois ans (1997-1999 et 2000-2002), une diminution (10% environ) des superficies de sous-sols dans le total des surfaces neuves qui correspond plus ou moins à la diminution progressive du nombre d'emplacements de stationnement accordé.

De même, les locaux de travail¹⁹ en sous-sol (qui présentent une moindre qualité d'éclairage) ne représentent plus pour cette même période de trois ans que 2% des superficies de bureaux autorisées, alors qu'ils regroupaient près de 4% de celles-ci entre 1997 et 1999.

Les moyennes enregistrées pour l'année 2002 confirment l'évolution des capacités de parcage déjà perçue l'an dernier. Si la moyenne passe de 98 m² à 124 m² de bureaux par emplacement de stationnement couvert dans les nouveaux immeubles de 3.500 à 10.000 m², elle passe de 146 m² à 110 m² dans les immeubles supérieurs à 10.000 m².

Ondergrondse ruimten en parkeerplaatsen

De vergelijking tussen de figuren 13 van dit nummer en van het nummer 13 wijst, over driejaarlijkse periodes (1997-1999 en 2000-2002), op een vermindering (ongeveer 10%) van de ondergrondse oppervlakten in de totale nieuwe oppervlakten die min of meer overeenkomt met de geleidelijke vermindering van het aantal toegestane parkeerplaatsen.

De ondergrondse werklokalen¹⁹ (die duidelijk van lagere kwaliteit zijn) vertegenwoordigen voor diezelfde driejarenperiode nog slechts 2% van de toegestane kantooroppervlakten, terwijl ze tussen 1997 en 1999 bijna 4 % van die ruimten uitmaakten.

De gemiddelden die werden geregistreerd voor het jaar 2002, bevestigen de evolutie van de parkeergelegenheid die het jaar voordien reeds werd vastgesteld. Dat gemiddelde evolueerde van 98 m² naar 124 m² kantoren per overdekte parkeerplaats in de nieuwe gebouwen van 3.500 tot 10.000 m², en van 146 m² naar 110 m² in de gebouwen van meer dan 10.000 m².

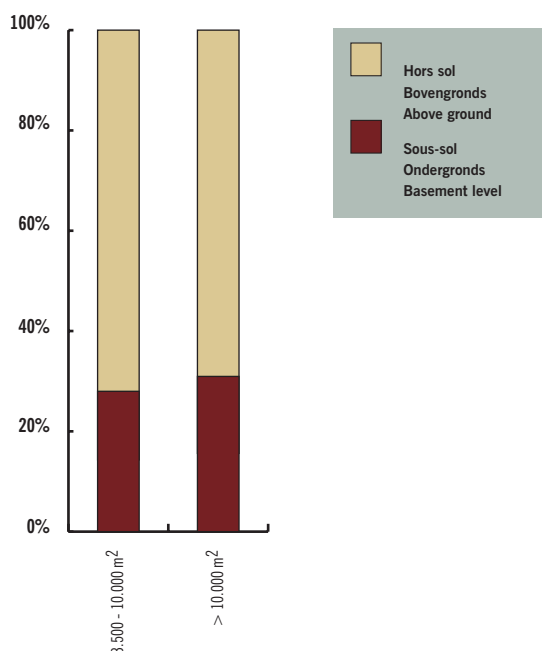
Basement areas and car parks

The comparison between figures 13 in this edition and in edition 13 suggests that over the three-year periods (1997-1999 and 2000-2002) there has been a reduction of around 10% in basement areas in the total of new surface areas, broadly corresponding to the gradual fall in the number of parking spaces agreed. Similarly, basement accommodation¹⁹ (which has poorer lighting) for the same three-year period represents only 2% of the office surface authorised, though it accounted for almost 4% between 1997 and 1999.

The averages recorded for 2002 confirm the trend in parking facilities that was noted last year. Though the average has risen from 98 m² to 124 m² of office surface per covered parking space in new buildings between 3 500 and 10 000 m², it has fallen from 146 m² to 110 m² in buildings larger than 10 000 m².

fig. 13

PROPORTION DE SUPERFICIE EN SOUS-SOL ET HORS SOL, POUR LES BUREAUX AUTORISÉS DE 2000 À 2002, PAR TAILLE DE GRANDS IMMEUBLES — VERHOUDING ONDERGRONDSE/BOVENGRONDSE OPPERVLAKTE VOOR DE TUSSEN 2000 EN 2002 GOEDGEKEURDE KANTOREN, VOLGENS GROOTTE VAN DE GROTE GEBOUWEN — PROPORTION OF SURFACE AREA ABOVE GROUND AND AT BASEMENT LEVEL, FOR OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 2000 TO 2002, BY SIZE OF LARGE BUILDINGS



Les superficies prises en compte concernent uniquement les travaux de construction ou de rénovation lourde. — Enkel de oppervlakten voor werken van nieuwbouw of ingrijpende renovatie werden in aanmerking genomen. — The areas taken into account only concern buildings under construction or major renovation. © A.A.T.L. — B.R.O.H.



La régression de cette dernière moyenne n'est pas due à la rénovation lourde dans le parc existant (qui conserve souvent le nombre d'emplacements originellement prévu) mais est à mettre au compte de la moyenne dans l'extension du parc.

La **figure 14**, grâce à sa répartition géographique des moyennes, l'explique, avec en filigrane les recommandations inscrites dans la circulaire n° 18 qui conditionnent l'importance des parkings en fonction de l'accessibilité des lieux par les transports en commun. A l'accessibilité plus faible en 2ème couronne correspond un nombre plus élevé d'emplacements de stationnement. Ceci explique cela, la plus grande superficie de bureaux ayant été autorisée dans cette partie de l'agglomération en 2002 par rapport à l'année précédente et des permis dépassant les recommandations de la circulaire avant qu'elles ne soient publiées au Moniteur belge en février 2003 ont influencé conséquemment la moyenne régionale en question.

De daling van dat laatste gemiddelde is niet het gevolg van de zware renovatie in het bestaande park (waarbij vaak het oorspronkelijk voorziene aantal parkeerplaatsen wordt behouden), maar is vooral toe te schrijven aan het gemiddelde in de uitbreiding van het park.

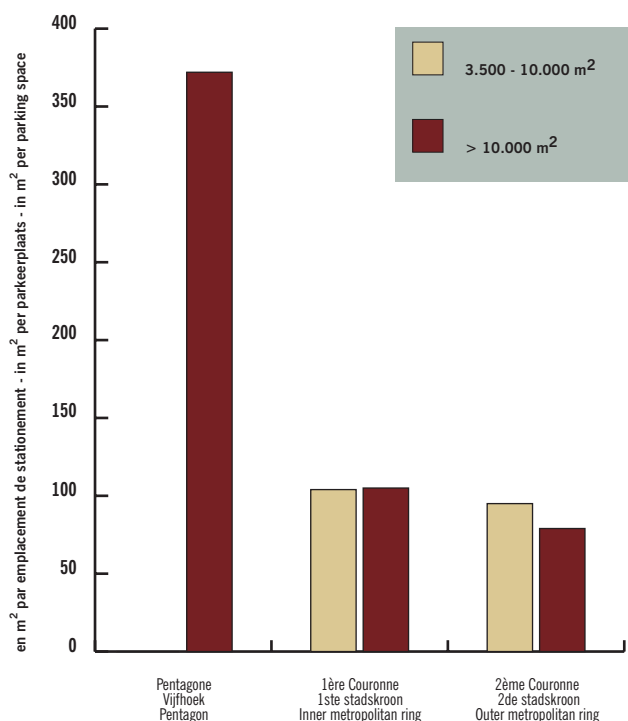
Figuur 14, dat de geografische spreiding van de gemiddelden weergeeft, licht dit fenomeen toe, met in het achterhoofd de aanbevelingen van omzendbrief nr. 18 die het belang van de parkeerplaatsen koppelen aan de toegankelijkheid van de plaatsen via het openbaar vervoer. Aan de zwakkere toegankelijkheid in de 2de stadskroon wordt een groter aantal parkeerplaatsen gekoppeld. Het één verklaart dus het ander. In 2002 werd immers een groter aandeel van de kantooroppervlakte toegestaan in dit deel van de agglomeratie dan het jaar voordien, en er werden een aantal vergunningen afgeleverd die de normen van de omzendbrief overschreden voordat die in het Belgisch Staatsblad verscheen in februari 2003. Dat alles heeft het gewestelijk gemiddelde in kwestie danig beïnvloed.

The decline in this last average is not due to major renovation of the existing stock (where the original numbers of parking spaces is retained) but is due to the average in extension of the stock.

Figure 14, showing the geographic distribution of the averages, illustrates this in the light of the recommendations of Circular no 18, which states that the provision of parking facilities should be determined by accessibility by public transport. More parking spaces in the outer metropolitan ring reflects the lesser accessibility of these areas. This explains why the greater office surface area which was authorised in this part of the metropolitan area in comparison with the previous year, and permits exceeding the circular recommendations in advance of its publication in the Moniteur belge in February 2003, have impacted on the regional average.

fig.14

SUPERFICIE MOYENNE DE BUREAUX AUTORISÉS EN 2002 PAR EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT, PAR TAILLE DE GRANDS IMMEUBLES ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — GEMIDDELDE KANTOOROPPERVLAKTE GOEDGEKEURD IN 2002 PER PARKEERPLAATS, VOLGENS GROOTTE VAN DE GROTE GEBOUWEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — AVERAGE OFFICE AREA AUTHORISED IN 2002 PER PARKING SPACE, ACCORDING TO THE SIZE OF LARGE BUILDINGS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



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

Hausse des gabarits et insertion urbaine

Pour la période 2000-2002, la **figure 15** montre une hausse tendancielle des immeubles de bureaux lorsqu'elle est comparée avec la figure 17 insérée dans le n° 13 de l'observatoire.

La quantité de superficie autorisée dans la tranche des immeubles de 8 et 9 niveaux prédomine toujours mais s'étale aussi plus fortement dans la tranche des immeubles contenant 1 ou 2 niveaux supplémentaires.

La quantité dans la tranche inférieure en hauteur (4 à 7 niveaux) est plus ou moins similaire durant les deux périodes.

Les tours de bureaux restent des exceptions.

Verhoging van de gebouwen en stedelijke integratie

Voor de periode 2000-2002 toont **figuur 15** een gestage verhoging van de kantoorgebouwen in vergelijking met figuur 17 van nr. 13 van het overzicht.

De toegestane oppervlakte in de categorie gebouwen van 8 en 9 verdiepingen overweegt nog steeds, maar er is ook een duidelijke stijgende tendens in de gebouwencategorie van 1 of 2 verdiepingen meer.

De toegestane oppervlakte in de lagere categorie (4 tot 7 verdiepingen) is min of meer vergelijkbaar in beide periodes.

Kantoortorens blijven uitzonderingen.

Increase in height and urban integration

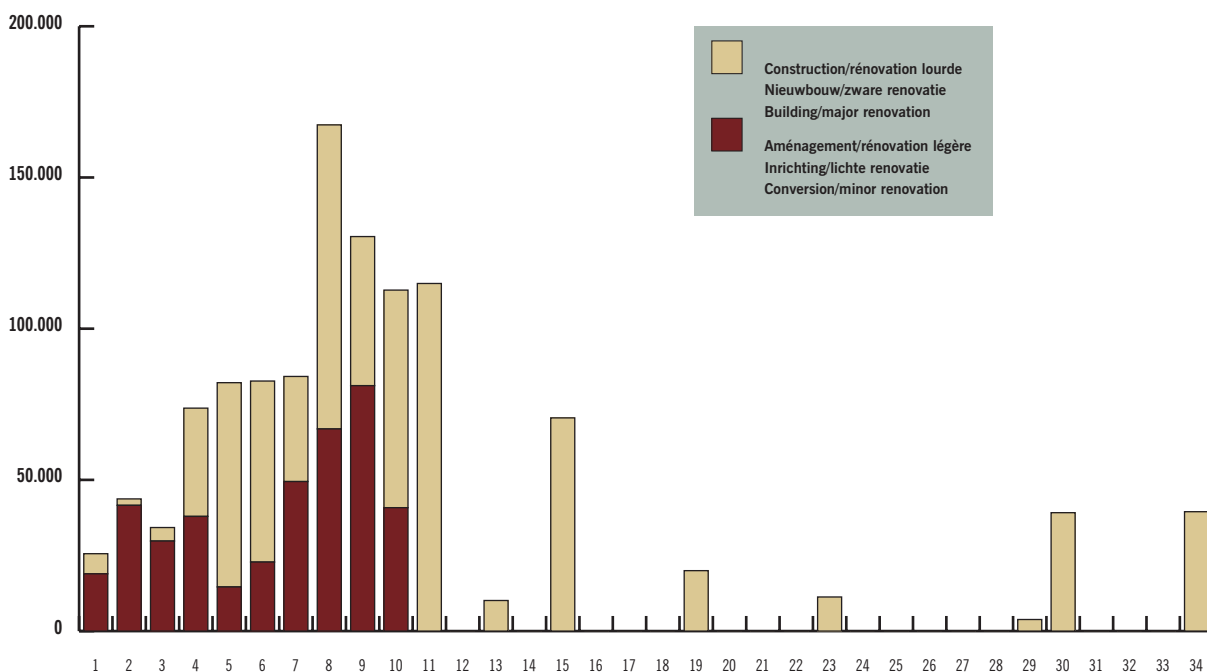
For the period 2000-2002, **figure 15** shows a trend towards higher office buildings when compared with figure 17 in the Review no 13.

The surface area admitted in the category of buildings with 8 or 9 floors still predominates, but increasing amounts are now be authorised in buildings containing 1 or 2 additional levels. The quantity in the category from 4 to 7 levels is more or less constant in both periods.

Office tower blocks remain the exception.

fig. 15

SUPERFICIE DE BUREAUX HORS SOL AUTORISÉE DE 2000 À 2002, PAR NOMBRE DE NIVEAUX ET TYPE DE TRAVAUX — TUSSEN 2000 EN 2002 TOEGELATEN BOVENGRONDSE KANTOOROPPERVLAKTE VOLGENS AANTAL VERDIEPINGEN EN PER TYPE WERKEN — OFFICE SPACE ABOVE GROUND AUTHORISED FROM 2000 TO 2002, BY NUMBER OF LEVELS AND TYPE OF WORKS



L'accroissement de superficie résultant de permis successifs a également été comptabilisé dans ces statistiques.— In deze statistieken werd ook rekening gehouden met de oppervlaktetoename die voortvloeit uit opeenvolgende vergunningen — The increase in surface area resulting from successive permits has also been included in these statistics. © A.A.T.L. — B.R.O.H.



Patrimoine

En 2002, 4% des superficies de bureaux admises (contre 5% en 2001) sont concernées par la présence d'un patrimoine architectural classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde.

Celui-ci se distingue plus dans la superficie autorisée pour les activités de production de biens immatériels grâce à la réutilisation de l'ancienne manufacture de confection Coster & Clément à Molenbeek (voir ci-après).

Il est aussi présent, sans ressortir de cette rubrique, par la restauration de l'Entrepôt B à Tour & Taxis (50.000 m²) qui n'est l'objet d'aucune mesure réglementaire de protection. La prise en considération de sites architecturaux de grande valeur qui respecte entièrement leurs caractéristiques lors de leur rénovation, déjà remarquée avec la réaffectation de l'Ecole vétérinaire (2001), se multiplie sans qu'elle puisse encore être qualifiée de tendance.

En 2002, la part de rénovation ayant partiellement ou entièrement un caractère patrimonial dans les superficies autorisées dans le Pentagone est plus faible que la moyenne régionale (2,6%) contrairement aux autres années.

Plan régional d'affectation du sol

Une année complète d'autorisations, après l'entrée en vigueur du PRAS, permet de vérifier les premières indications avancées dans le numéro précédent.

La **figure 16** démontre que les zones administratives (68% des superficies) et zones de forte mixité (11%) assurent pour l'essentiel l'accueil des nouvelles implantations (extension du parc). Les zones d'habitation à prédominance résidentielle (0%), les zones d'habitation (2%) et les zones mixtes (1%) complètent marginalement le tableau, où les autres zones (18%) ne se distinguent que par les bureaux à installer dans les zones d'intérêt régional n° 6B (Tour & Taxis) et 8 (Champ de Mars).

Le PRAS exige, avant tout changement d'affectation de zones laissées en attente (prescriptions 9.3 et 19), la réalisation de 530.000 m² de bureaux neufs dans les zones administratives proches des trois gares principales (plus 150.000 m² de bureaux rénovés pour l'une d'entre elle).

Il a été permis, pour l'année 2002, la construction de 99.845 m² de bureaux qui se répartissent

Het erfgoed

Het beschermd of op de bewaarijst ingeschreven architecturaal erfgoed vertegenwoordigt zowat 4% van de in 2002 toegestane kantooroppervlakten (tegenover 5% in 2001).

Dat erfgoedkarakter is vooral terug te vinden in de oppervlakte die werd toegestaan voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, dankzij de wederingebruikname van de vroegere kledingfabriek Coster & Clément in Molenbeek (zie verder).

En ook al valt dit weliswaar niet onder deze rubriek, er is ook sprake van erfgoed bij de restauratie van Pakhuis B van Thurn & Taxis (50.000 m²), waarvoor geen enkele wettelijke beschermingsmaatregel geldt. Steeds meer wordt bij de renovatie van architecturale sites van grote waarde aandacht geschonken aan het volledige respect voor hun kenmerken, zoals ook al bleek bij de herbesteding van de Veeartsenijschool (2001), maar men kan nog niet spreken van een echte tendens.

In 2002 ligt het aandeel van de renovatieprojecten met een geheel of gedeeltelijk erfgoedkarakter in de toegestane oppervlakten in de Vijfhoek lager dan het gewestelijk gemiddelde (2,6%), in tegenstelling tot de andere jaren.

Gewestelijk Bestemmingsplan

Nu er een compleet jaar van vergunningen is verstrekt sinds de invoeging van het GBP, kunnen we de eerste indicaties toetsen die naar voor werden geschoven in het vorige nummer.

Figuur 16 toont aan dat de administratiegebieden (68% van de oppervlakten) en de sterk gemengde gebieden (11%) het gros van de nieuwe vestigingen voor hun rekening nemen (uitbreiding van het park). De woongebieden met residentieel karakter (0%), de typische woongebieden (2%) en de gemengde gebieden (1%) vullen slechts marginaal de tabel aan, en de andere gebieden (18%) onderscheiden zich enkel door de kantoren die voorzien zijn in de gebieden van gewestelijk belang nr. 6B (Thurn & Taxis) en 8 (Marsveld).

Het GBP vereist, vóór elke bestemmingswijziging in de gebieden met uitgestelde aanleg (voorschriften 9.3 en 19), de realisatie van 530.000 m² nieuwe kantoren in de administratiegebieden in de buurt van de drie grootste sta-

Heritage

Listed or protected architectural heritage was affected by 4% of the total area covered in the projects authorised during 2002 (compared with 5% in 2001).

This mainly relates to the surface area authorised for the production of intangible goods in the conversion of the former Coster & Clément clothing factory in Molenbeek (see below).

Also worth mentioning, though not covered by this heading, is the restoration of Warehouse B at Tour & Taxis (50 000 m²), which is not subject to any protective regulations. The sympathetic renovation of important architectural sites typified by the conversion of the Veterinary College (2001) is gaining ground, though it could not yet be described as a trend.

In contrast to previous years, the proportion of renovation authorised in 2002 that partly or wholly affects heritage buildings within the Pentagon is lower than the regional average (2.6%).

Regional land use plan

There has now been a full year's authorisations since the PRAS came into force, making it possible to verify the initial indications presented in the previous edition.

Figure 16 shows that the office accommodation zones (68% of surface area) and strongly mixed zones (11%) are the main locations for new developments (extension of the stock). Upmarket (0%) and standard (2%) residential zones and mixed zones (1%) complete the table, in which other zones (18%) are represented only by the offices scheduled for regional interest zones no 6 B (Tour & Taxis) and 8 (Champ de Mars).

Before any change of use in the deferred zones (clauses 9.3 and 19), the PRAS requires the establishment of 530 000 m² of new offices in the office accommodation zones near the three main stations (more than 150 000 m² of renovated offices for in one case).

In 2002, permits were granted for the construction of 99 845 m² of offices, which can be broken down as zero in the Nord administrative zone, 20 604 m² in Midi zone and 79 241 m² in the Léopold district zone. In the latter district 44 725 m² of renovation was approved in addition.

The additional surface for which permits were granted over an eighteen-month period (since

sent en une absence de surface pour la ZA Nord, 20.604 m² dans la ZA Midi et 79.241 m² dans la ZA Q. Léopold auxquels il faut ajouter pour cette dernière la rénovation de 44.725 m².

L'addition des surfaces permises en un an et demi (depuis l'entrée en vigueur du PRAS le 29 juin 2001) se rapproche sensiblement du quota respectif défini pour les trois périmètres (190.936 m² sur les 230.000 m² de bureaux neufs exigés pour la ZA Nord, 116.299 m² sur les 250.000 m² pour la ZA Midi et 79.241 m² par rapport aux 50.000 m² pour la ZA Q. Léopold auxquels il faut ajouter 117.788 m² sur les 150.000 m² de bureaux à rénover dans cette même ZA). Ces quatre quotas constituent un préalable pour autoriser toute initiative dans les zones d'aménagement différé (gare de formation) ou de chemin de fer mais seule la réalisation effective de toutes ces superficies détermine réellement, d'après le PRAS, le déblocage.

tions (plus 150.000 m² gerenoveerde kantoren voor één van die gebieden).

Voor het jaar 2002 werd de bouw vergund van 99.845 m² kantoren, waarvan niets in het administratiegebied Noord, 20.604 m² in het administratiegebied Zuid en 79.241 m² in het administratiegebied Leopoldwijk. In die laatste wijk moet daar ook nog eens de renovatie van 44.725 m² bij geteld worden.

Het totaal van de toegestane oppervlakten over een periode van anderhalf jaar (sinds de invoeging van het GBP op 29 juni 2001) benadert sterk de respectieve quota voor die drie perimeters (190.936 m² van de vereiste 230.000 m² nieuwe kantoren voor het administratiegebied Noord, 116.299 m² van de 250.000 m² voor het administratiegebied Zuid en 79.241 m² tegenover 50.000 m² voor het administratiegebied Leopoldwijk, waaraan nog 117.788 m² van de 150.000 m² te renoveren kantoren in datzelfde administratiegebied moet

the PRAS came into effect on 29 June 2001) roughly approaches the respective quotas set out for these three zones (190 936 m² of the 230 000 m² of new office accommodation required in the ZA Nord, 116 299 m² of 250 000 m² in the ZA Midi and 79 241 m² as compared with 50 000 m² in the Léopold district ZA, to which must be added 117 788 m² of the 150 000 m² of office space to be renovated in this last ZA). These four quotas constitute a precondition for the authorisation of any initiatives in the deferred development zones (make-up yard) or railway zones, but under the conditions of the PRAS only the actual creation of all this office space will formally remove the block on further development.

fig.16

SUPERFICIE DANS L'EXTENSION DU PARC DE BUREAUX, AUTORISÉE EN 2002, PAR TYPE D'AFFECTATIONS DU PRAS ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — OPPERVLAKTE IN DE UITBREIDING VAN HET KANTORENPARK, TOEGELATEN IN 2002, PER BESTEMMINGSTYPE VAN HET GBP EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — AREA IN THE INCREASING OFFICE STOCK, AUTHORISED IN 2002, BY PRAS USE TYPE AND LOCATION IN THE BRUSSELS REGION

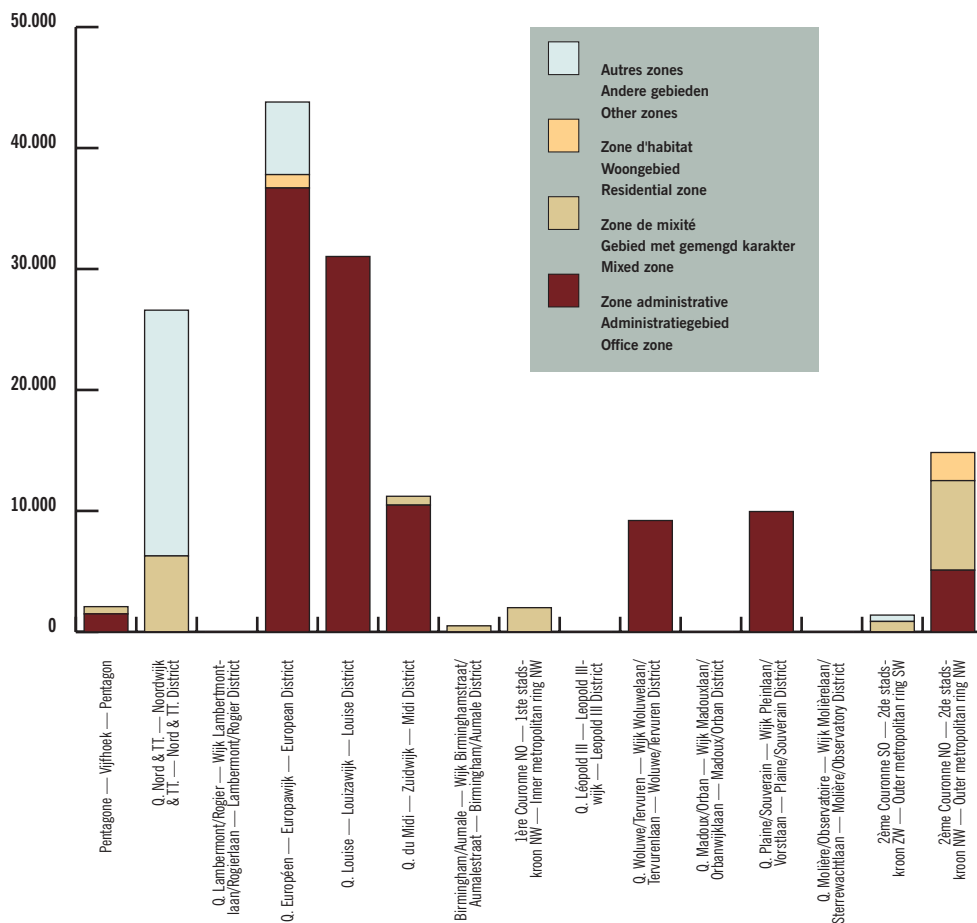
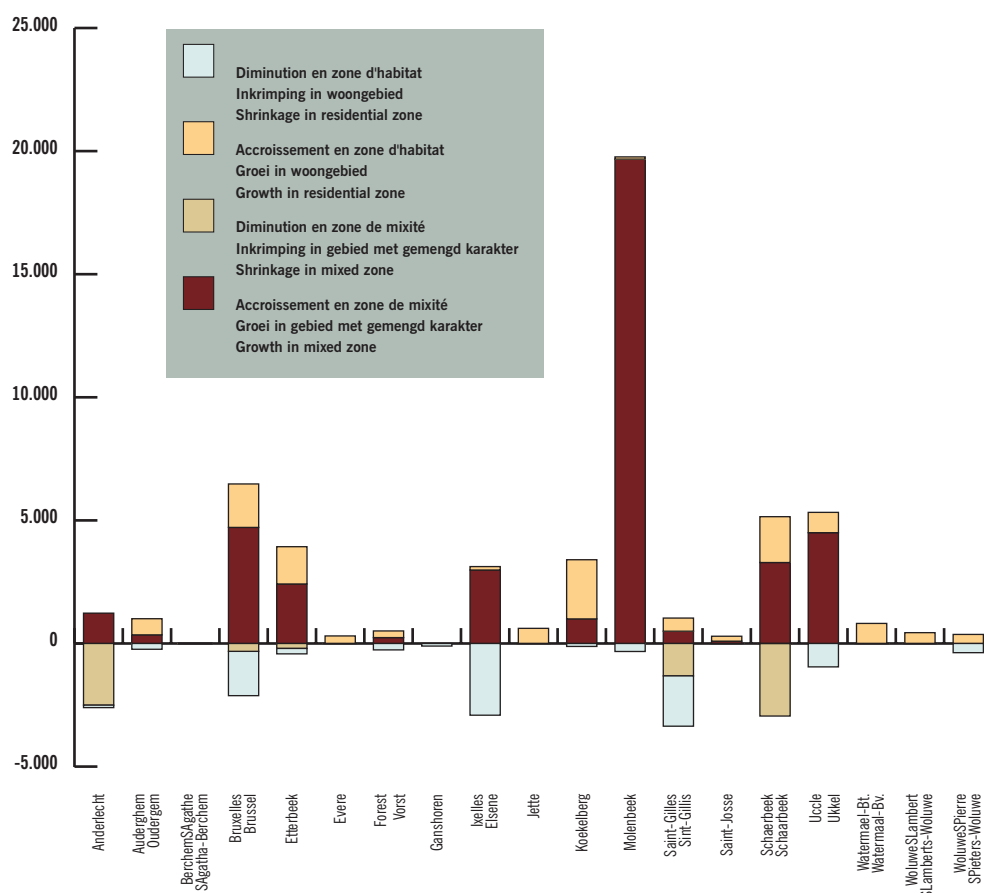




fig. 17

CaSBA: ACCROISSEMENT ET DIMINUTION DE SUPERFICIE (DE BUREAUX ET PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS) AUTORISÉE EN 2002, PAR COMMUNE — KaSTK: TOENAME EN AFNAME VAN DE OPPERVLAKTE (VAN KANTOREN EN ACTIVITEITEN VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN) TOEGELATEN IN 2002, PER GEMEENTE — CaSBA: INCREASE AND SHRINKAGE IN SURFACE AREA (OFFICES AND PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS) AUTHORIZED IN 2002, BY MUNICIPALITY



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

Carte des soldes de bureaux admissibles

L'évolution de la CaSBA, en zone d'habitat et de mixité du PRAS, peut être évaluée sur l'entière-té d'une année.

Elle a fait l'objet de 81 permis diminuant les soldes (- 34.427 m²) et de 34 permis accroissant ceux-ci (+ 14.379 m²) presque totalement par reconversion de bureaux. Il faut y associer les activités de production de biens immatériels avec 9 permis réduisant (- 19.374 m²) et 1 permis augmentant ²⁰ (+ 2.353 m²) les soldes.

Au total donc, 125 permis diminuent (- 53.801 m²) ou accroissent (+ 16.732 m²) les soldes de la CaSBA pour l'année 2002.

worden toegevoegd). Deze vier quota's moeten opgebruikt zijn voordat men enig initiatief kan vergunnen in de gebieden met uitgestelde aanleg (vormingsstation) of in de spoorweggebieden, maar dit kan volgens het GBP alleen als al die oppervlakten daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

De kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten

De evolutie van de KaSTK, in de woongebieden en gebieden met gemengd karakter van het GBP, kan nu beoordeeld worden over een heel jaar.

Ze maakte het voorwerp uit van 81 vergunningen die het saldo verminderen (- 34.427 m²)

Map of remaining admissible office space

Changes to the CaSBA in the PRAS residential and mixed zones can now be evaluated over a full year.

81 permits have been granted reducing the remaining space (- 34 427 m²) and 34 permits increasing it (+ 14 379 m²), almost entirely through the reconversion of offices. Permits for the production of intangible goods should also be taken into account, with 9 permits reducing (- 19 374 m²) and 1 permit increasing ²⁰ (+ 2 353 m²) the remaining space. In total therefore, 125 permits reduced (- 53 801 m²) or increased (+ 16 732 m²) the remaining space on the CaSBA during 2002.

Rappelons que les prescriptions du PRAS permettent 250 m² (et jusqu'à 500 m² sous conditions) de bureaux par immeuble en zone d'habitat et 500 m² (et jusqu'à 3.500 m² sous conditions) en zone de mixité. Pour les activités de production de biens immatériels, les limites de superficie correspondent à 250 m² (jusqu'à 500 m² sous conditions) en zone d'habitat et à 1.500 m² pour atteindre une surface illimitée en zone de mixité ²¹.

Le jeu des diminutions/accroissements montre (figure 17) que seules les communes centrales sont véritablement concernées par celui-ci; il n'a quasiment aucun effet sur les soldes largement disponibles dans les communes périphériques (à l'exception d'Uccle). Les projets de bureaux qui sont développés dans ces dernières sont localisés en zone administrative (exclue de la CaSBA).

en 34 vergunningen die het saldo verhogen (+ 14.379 m²), dit bijna volledig door de reconversie van kantoren. Daarbij moet ook nog rekening gehouden worden met de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen met 9 saldoverlagende vergunningen (- 19.374 m²) en 1 vergunning die het saldo doet toenemen ²⁰ (+ 2.353 m²).

In totaal zijn er dus 125 vergunningen die het saldo van de KaSTK verminderen (- 53.801 m²) of verhogen (+ 16.732 m²) voor het jaar 2002.

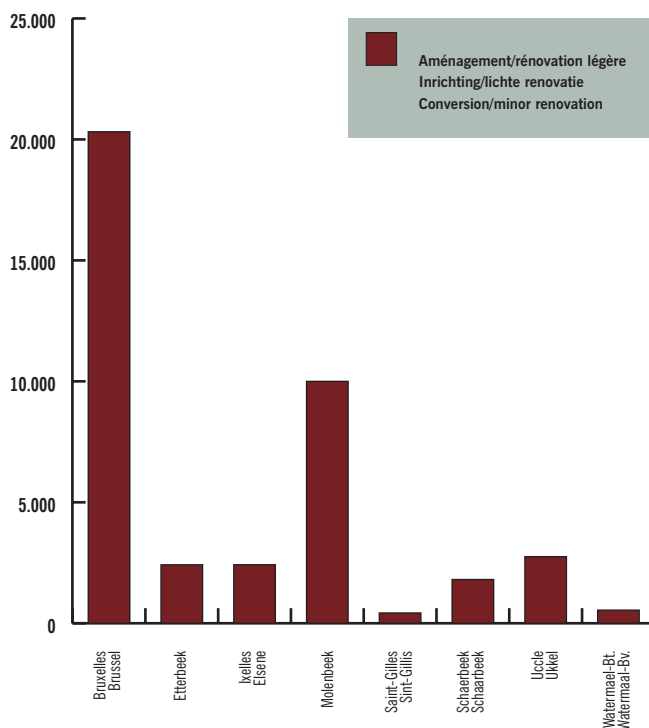
We herinneren er nog even aan dat de voorschriften van het GBP 250 m² (en onder bepaalde voorwaarden tot 500 m²) kantoren toelaten per gebouw in een woongebied en 500 m² (en onder bepaalde voorwaarden tot 3.500 m²) in een gebied met gemengd karakter. Voor de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen liggen de oppervlaktedrempels op 250 m² (onder bepaalde voorwaarden tot 500 m²) in een woongebied en op 1.500 m² (tot onbeperkt) in een gebied met gemengd karakter ²¹.

Under the PRAS, 250 m² (and up to 500 m² under certain conditions) of offices are permitted per building in residential zones and 500 m² (and up to 3 500 m² under conditions) in mixed zones. For the production of intangible goods, the surface limits are 250 m² (up to 500 m² under certain conditions) in residential zones and 1 500 m² (but up to an unlimited area) in mixed zones ²¹.

The pattern of reductions/increases shows (figure 17) that only the central municipal areas are affected: there is almost no impact on the remaining space widely available in the outlying municipal areas (with the exception of Uccle). The office projects developed in these areas are located in the office accommodation zone (which is excluded from the CASBA).

fig. 18

SUPERFICIE AFFECTÉE A LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS AUTORISÉE EN 2002, PAR COMMUNE ET TYPE DE TRAVAUX — OPPERVLAKTE GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN IN 2002 GOEDGEKEURD, PER GEMEENTE EN TYPE WERKEN — SURFACE AREA USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS AUTHORISED IN 2002, BY MUNICIPALITY AND TYPE OF WORKS





L'influence des prescriptions générales, autorisant certains projets au-delà des limites de superficie et dans toutes les mailles malgré un solde éventuellement négatif, n'est pas négligeable. Elle s'élève à 19% pour la prescription 0.8 (conservation du patrimoine architectural), 6% pour la prescription 0.9 (clause de sauvegarde) et 6% pour la prescription 0.10 (réaffectation de bâtiments inexploités) de l'accroissement²² des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels qui intervient dans la CaSBA²³.

Suite à deux projets qui y sont localisés, les soldes dans les zones d'intérêt régional n° 2 (Gaucheret) et 8 (Champ de Mars) subissent une forte modification. L'évolution des soldes dans les ZIR ne peut être pris en compte dans la CaSBA et n'apparaît pas dans le graphique.

Production de biens immatériels

En 2002, 40.689 m² d'anciens bâtiments industriels, présentant souvent une excellente qualité architecturale, sont destinés à recevoir, après rénovation légère, des activités de production de biens immatériels (figure 18).

Bruxelles-Ville en accueille la moitié à travers leur installation dans les deux étages supérieurs de l'Entrepôt B (Tour & Taxis) mais ce n'est pas le seul bâtiment prestigieux voué à de telles activités. L'ancienne manufacture de confection Coster & Clément (7.700 m²), inscrite sur la liste de sauvegarde, servira de centre d'appels téléphoniques. A Etterbeek, Ixelles, Schaerbeek ou Uccle, le scénario est le même pour des bâtiments plus anonymes et plus petits.

Le total des superficies acceptées passe de 25.902 en 2001 à 40.689 m² en 2002 mais une opération d'envergure comme celle prévue dans l'Entrepôt B constitue jusqu'à présent une exception.

Figuur 17 toont aan dat het spel van verminderingen/verhogingen nagenoeg uitsluitend betrekking heeft op de centraal gelegen gemeenten; de schommelingen hebben nauwelijks enige invloed op de nog ruimschoots beschikbare saldi in de randgemeenten (met uitzondering van Ukkel). De kantoorprojecten die worden ontwikkeld in die gemeenten, situeren zich in administratiegebied (dat niet is opgenomen in de KaSTK).

De invloed van de algemene voorschriften, die bepaalde projecten toestaan buiten de oppervlaktelimiten en in alle mazen, ondanks een eventueel negatief saldo, is niet te verwaarlozen. Deze vertegenwoordigt 19% voor voorschrift 0.8 (behoud van het architecturaal erfgoed), 6% voor voorschrift 0.9 (bewaringsclausule) en 6% voor voorschrift 0.10 (herbestemming van niet-uitgebate gebouwen) in de toename²² van de oppervlakte van kantoren en van activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in de KaSTK²³.

De saldi in de gebieden van gewestelijk belang nr. 2 (Gaucheret) en 8 (Marsveld) werden sterk gewijzigd door twee projecten in die gebieden. De evolutie van de saldi in de GGB kan niet in aanmerking worden genomen in de KaSTK en is dus ook niet opgenomen in de grafiek.

Vervaardiging van immateriële goederen

In 2002 werd 40.689 m² in oude industriegebouwen, die vaak van uitstekende architecturale kwaliteit zijn, bestemd om, na een lichte renovatie, te worden gebruikt voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen (figure 18).

Brussel-Stad neemt de helft daarvan voor zijn rekening met de installatie van deze activiteiten op de twee bovenste verdiepingen van Pakhuis B (Thurn & Taxis), maar dat is niet het enige prestigieuze gebouw dat voor dergelijke activiteiten wordt ingericht. De oude kledingfabriek Coster & Clément (7.700 m²), ingeschreven op de bewaarlijst, zal onderdak bieden aan een call center. In Etterbeek, Elsene, Schaerbeek en Ukkel staat voor een aantal minder bekende en kleinere gebouwen een vergelijkbaar scenario op het programma.

Het totaal van de vergunde oppervlakten stijgt van 25.902 in 2001 naar 40.689 m² in 2002, maar een grootschalige operatie zoals die die voorzien is voor Pakhuis B, vormt tot op heden een uitzondering.

The general clauses authorising certain projects which exceed surface limits in all cells on the map grid have had a not insignificant impact. Of the increase²² in office surface areas and the production of intangible goods covered by the CaSBA, 19% is covered by clause 0.8 (conservation of the architectural heritage), 6% by clause 0.9 (protection clause) and 6% by clause 0.10 (re-use of unused buildings)²³.

The remaining office space in regional interest zones no 2 (Gaucheret) and 8 (Champ de Mars) has been radically affected by two projects located there. Changes in the remaining space in the ZIR cannot be taken into account in the CaSBA and do not appear in the graphic.

Production of intangible goods

In 2002, 40 689 m² of former industrial buildings, often of very high architectural value, were scheduled for the production of intangible goods after minor renovation (figure 18).

Half of this area was located in Brussels-City in the two upper floors of Warehouse B (Tour & Taxis) but this is not the only prestigious building to be devoted to such activities. The former Coster & Clément clothing factory (7 700 m²), which appears on the list of protected properties, will be converted into a telephone call centre. In Etterbeek, Ixelles, Schaerbeek and Uccle, the scenario is similar with regard to smaller and more anonymous buildings.

The total surface area approved rose from 25 902 m² in 2001 to 40 689 m² in 2002, but an operation on the scale of that planned in Warehouse B is so far an exception.

Conclusion

En se plongeant l'année passée dans l'histoire de l'accueil des institutions européennes à Bruxelles – souvent suggéré et improvisé par le secteur privé puis avalisé à l'époque par les autorités nationales pour éviter toute tension diplomatique – le Parlement bruxellois s'est saisi de la problématique et en a retenu la leçon. Il faut souligner la prudente conclusion de sa commission spécialisée prônant le report de toute décision sur l'ouverture d'un nouveau pôle administratif avant un nouvel élargissement de l'Union qui n'est pas encore fixé en terme de calendrier.

Le rétablissement de la mixité (et de l'habitat) dans le quartier européen a été également préconisé.

L'année qui s'est écoulée présente un bilan en demi-teinte pour les agences immobilières mais qui apparaît plus coloré par la rénovation/reconstruction du parc de bureaux existant. Cette action permettra, dans plusieurs cas, une restructuration nécessaire de lieux construits dans les années 1950 et 1960 avec des concepts planificateurs indifférents à la structure ancienne de la ville. La démolition de la Tour du Lotto en est un exemple.

La modification de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, votée en juillet 2002, donne aux autorités régionales la force de mieux réguler l'imposition des charges d'urbanisme.

La publication de la circulaire ministérielle sur les parkings en février 2003 a modifié des normes élaborées dans les années 1970. Les nouvelles recommandations étaient déjà appliquées par les communes par anticipation mais de manière peu uniforme.

L'année 2002 se perçoit donc aussi comme une date, à partir de laquelle d'autres résolutions et pratiques apparaissent, dont le bilan ne pourra être entièrement tiré avant quelques années.

Conclusie

Het Brussels Parlement heeft zich het voorbije jaar verdiept in de historiek van het onthaal van de Europese instellingen in Brussel – destijds vaak voorgesteld en geïmproviseerd vanuit de privé-sector en vervolgens door de nationale overheden zonder meer aanvaard om diplomatieke spanningen te vermijden –, heeft die problematiek onderzocht en er zijn lessen uit getrokken. We onderstrepen de voorzichtige conclusie van zijn gespecialiseerde commissie, die pleit voor het uitstel van elke beslissing rond de opening van een nieuwe administratiepool tot een nieuwe uitbreiding van de Unie, waarvoor nog geen precieze timing is bepaald.

Er werd ook aanbevolen om het gemengd karakter (en de woonfunctie) opnieuw te versterken in de Europese wijk.

De balans van het voorbije jaar was eerder somber voor de vastgoedkantoren, maar werd sterker gekleurd door de renovatie/wederopbouw van het bestaande kantorenpark. Deze actie zal in verscheidene gevallen de hoognodige herstructurering mogelijk maken voor gebouwen die dateren uit de jaren 1950 en 1960 met planningconcepten die totaal geen rekening houden met de oude structuur van de stad. De afbraak van de Lotto-toren is hiervan een voorbeeld.

De wijziging van de ordonnantie houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw, die werd goedgekeurd in juli 2002, geeft de gewestelijke overheden de macht om het opleggen van de stedenbouwkundige lasten beter te reguleren.

Met de publicatie van de ministeriële omzendbrief over de parkeerplaatsen in februari 2003 werden de normen gewijzigd die waren uitgewerkt in de jaren 1970. De nieuwe aanbevelingen werden voordien al wel toegepast door de gemeenten, maar niet op gelijkvormige wijze.

Het jaar 2002 wordt ook geboekstaafd als een spijjaar waarin andere resoluties en praktijken hun ingang vonden, waarvan pas over enkele jaren een volledige balans kan worden opgemaakt.

Conclusion

Over the last year the Brussels Parliament has considered the history of the establishment of the European institutions in Brussels - often proposed in an ad hoc fashion by the private sector, with the acquiescence of the then national authorities to avoid any diplomatic tensions - and has drawn the lessons from this experience. The specialist committee concerned arrived at a prudent conclusion, recommending the postponement of any decision to create a new administrative area ahead of the enlargement of the Union for which no timetable has yet been set.

It also recommended the re-establishment of mixed and residential accommodation in the European district.

The past year presents a muted picture for property agencies, though the position is livelier in respect of the renovation and reconstruction of the existing office stock. In several cases this will make it possible to carry out the much-needed restructuring of developments dating to the 1950s and 1960s when the prevailing planning philosophy was wholly indifferent to the original fabric of the town. The demolition of the Lotto Tower is an example.

The amendment to the planning Order approved in July 2002 gives the authorities powers to improve the regulation of planning charges.

The publication, in February 2003, of the ministerial circular on car parks has amended the regulations drafted in the 1970s. The new recommendations were already being applied by municipal areas in anticipation of the circular, though in a somewhat inconsistent fashion.

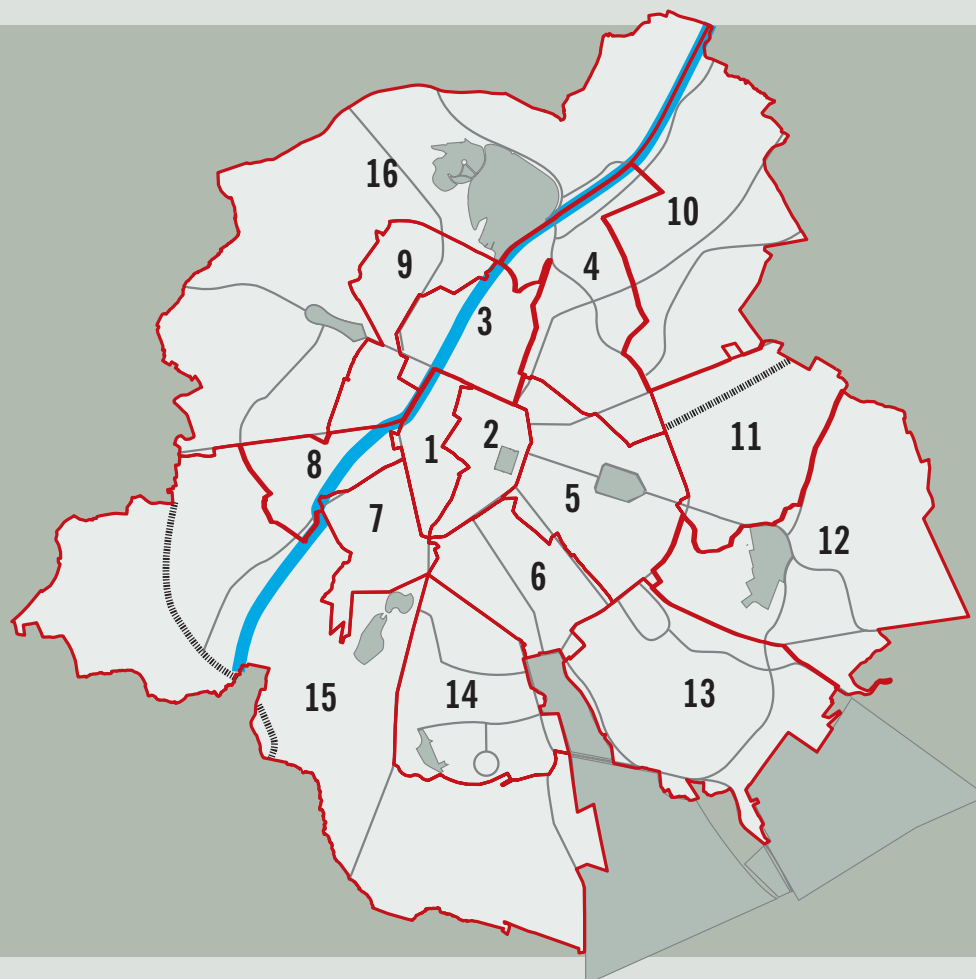
2002 is thus a year which marks the appearance of new resolutions and practices the impact of which it will not be possible to assess for several years.



RAPPELS MÉTHODOLOGIQUES

METHODOLOGISCHE HERINNERINGEN

METHODOLOGICAL REMINDERS



quartiers de bureaux
kantoorwijken
office districts

LÉGENDE

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

LEGENDE

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

LEGEND

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

Rappels méthodologiques

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.

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

Les superficies résultant d'un permis succédant à un permis encore valide ne sont retenues qu'à travers la modification de celles-ci. Les chiffres présentés prennent en compte les superficies brutes de planchers. Les surfaces de bureaux installés en sous-sol ont été également comptabilisées, conformément à la définition réglementaire.

L'extension du parc de bureaux ne concerne que les nouvelles implantations, et pour des superficies de planchers supérieures à 500 m². En effet, en deçà de cette taille, les bureaux sont souvent intégrés dans des projets où le caractère résidentiel ou commercial des bâtiments prime sur leur caractère administratif. Il y a également extension du parc lorsqu'il s'agit d'une augmentation significative et différente dans son occupation d'un site où existait une petite surface de bureaux.

Methodologische herinneringen

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.

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

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

De vermelde cijfers slaan op de brutovloeroppervlakten. De ondergrondse kantooppervlakten werden eveneens opgenomen, overeenkomstig de reglementaire bepaling.

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

Methodological reminders

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

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

The summary includes all building permits relating to administrative use except where this is of secondary importance to another activity or where the total floor area is less than 76 m². Offices attached to dwellings have been included where their surface is between 76 and 200 m² and represents more than 45% of the total surface area of the dwelling.

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

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

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

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

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



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

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

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

Na overleg met gespecialiseerde vastgoedmakelaars en de GOMB over de territoriale opdeling, werd het Brussels Gewest in 16 kantoorwijken ingedeeld (**zie kaart**). Deze onderverdeling is gebaseerd op een stedenbouwkundige typologie, waarbij de ruimtelijke definitie (statistische sectoren) van het NIS werd gehanteerd om verschillende gegevens aan elkaar te toetsen.

Activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen werden afzonderlijk opgenomen.

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

The production activities of intangible goods has been counted separately.

Notes

- 1 La résolution a été approuvée en séance plénière (21 février 2003) du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale par une très large majorité.
- 2 Proposition de résolution sur l'implantation des institutions européennes à Bruxelles (Doc. CRB, A-403/1 – 2002-2003, spécialement pp. 127 à 133) / *Le Soir*, 12 mars 2003, p. 17.
- 3 La Cité administrative de l'Etat, hors Tour des Finances (100.000 m²) déjà cédée en décembre 2001, a été vendue au même groupe immobilier néerlandais avec des stipulations contractuelles permettant une variation des superficies administratives (de 60.000 à 100.000 m²) à déterminer par PPAS (*Le Soir*, 5 et 6 avril 2003, p. 32).
- 4 Carte des soldes de bureaux admissibles.
- 5 *Le Soir* (rubrique immobilière), 2 janvier 2003, p. 5*.
- 6 L'ancien permis délivré en 1994 n'a pas été mis en œuvre suite à contestations.
- 7 Les deux premiers étages de l'Entrepôt B sont destinés aux bureaux, les deux autres aux activités de production de biens immatériels ; le rez est voué aux activités commerciales.
- 8 *Le Soir*, 31 décembre 2002 et 1er janvier 2003, p. 19 et arrêté du Gouvernement bruxellois cité ci-après.
- 9 La charge d'urbanisme imposée à la société immobilière rénovant l'Entrepôt B (Tour & Taxis) consiste en une rétrocession à la Ville d'un hectare de terrain, faisant partie du site sur lequel la société dispose de droits réels, pour réaliser ultérieurement un parc de trois hectares.
- 10 *La Libre Belgique*, rubrique immobilière, 28 octobre au 1er novembre 2002, n° 482, pp. 1 et 2 / *Trends – Tendances*, 31 octobre 2002, pp. 16 et 17.
- 11 Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 janvier 2003 relatif à la mise en œuvre, par plan particulier d'affectation du sol, de la zone d'intérêt régional n° 6, pp. 3 et 9.
- 12 Le taux de vacance dans les bureaux du quartier Louise est triple par rapport à celui des autres quartiers centraux (*Expertise*, 20 novembre 2002, n° 235, p. 7).
- 13 *Expertise*, 26 juin 2002, n° 228, p. 16 / 18 septembre 2002, n° 231, p. 8 / 20 décembre 2002, n° 237, p. 15.
- 14 *Expertise*, 16 octobre 2002, n° 233, p. 4.
- 15 Dans ce cas-ci, filière de traitement des flux informatifs où prime le voisinage pour les contacts face à face d'orientation (décisionnelle). J.-P. Donnay fait en 1985 un historique succinct des études (dont la première remonte à 1927) sur le phénomène d'attraction/associa-

Noten

- 1 De resolutie werd goedgekeurd in plenaire vergadering (21 februari 2003) van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad door een zeer ruime meerderheid.
- 2 Voorstel van resolutie betreffende de inplanting van de Europese instellingen in Brussel (Doc. BHR, A-403/1 – 2002-2003, in het bijzonder p. 127 tot 133) / *Le Soir*, 12 maart 2003, p. 17.
- 3 Het Rijksadministratief Centrum werd, met uitsluiting van de Financietoren (100.000 m²) die reeds werd overgedragen in december 2001, verkocht aan dezelfde Nederlandse immobiliëngroep met contractuele bepalingen die ruimte laten voor een schommeling in de administratieve oppervlakte (van 60.000 tot 100.000 m²) die bepaald moet worden via BBP (*Le Soir*, 5 en 6 april 2003, p. 32).
- 4 De kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten.
- 5 *Le Soir* (vastgoedrubriek), 2 januari 2003, p. 5*.
- 6 De oude vergunning die in 1994 werd afgeleverd, werd niet uitgevoerd naar aanleiding van betwistingen.
- 7 De eerste twee verdiepingen van Pakhuis B zijn bestemd voor kantoren, de andere twee voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen; de benedenverdieping is bestemd voor handelsactiviteiten.
- 8 *Le Soir*, 31 december 2002 en 1 januari 2003, p. 19 en het hiernagenoemde besluit van de Brusselse Regering.
- 9 De stedenbouwkundige lasten die worden opgelegd aan de vastgoedmaatschappij die verantwoordelijk is voor de renovatie van Pakhuis B (Thurn & Taxis), bestaan erin dat één hectare grond van de site waarvoor de onderneming de zakelijke rechten heeft, terug moet worden overgedragen aan de Stad om later een park van drie hectare te kunnen aanleggen.
- 10 *La Libre Belgique*, vastgoedrubriek, 28 oktober tot 1 november 2002, nr. 482, p. 1 en 2 / *Trends – Tendances*, 31 oktober 2002, p. 16 en 17.
- 11 Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 januari 2003 betreffende de tenuitvoerbrenging, via bijzonder bestemmingsplan, van het gebied van gewestelijk belang nr. 6, p. 3 en 9.
- 12 De leegstand in de kantoren van de Louizawijk is drie keer groter dan in de andere centrale wijken (*Expertise*, 20 november 2002, nr. 235, p. 7).
- 13 *Expertise*, 26 juni 2002, nr. 228, p. 16 / 18 septem-

Notes

- 1 The resolution was approved in plenary session (21 February 2003) of the Council of the Brussels-Capital Region by a very large majority.
- 2 Proposed resolution on the establishment of European institutions in Brussels (Doc. CRB, A-403/1 – 2002-2003, in particular pp. 127 to 133) / *Le Soir*, 12 March 2003, p. 17.
- 3 The administrative centre, excluding the Finance Tower, (100 000 m²) which had already been sold in December 2001, has been sold to the same Dutch property group under contractual conditions allowing a range of administrative areas (from 60 000 to 100 000 m²) to be determined under PPAS (*Le Soir*, 5 and 6 April 2003, p. 32).
- 4 Map of remaining admissible office space
- 5 *Le Soir* (property section), 2 January 2003, p. 5*.
- 6 The previous permit issued in 1994 was never implemented a result of disputes.
- 7 The two first floors of Warehouse B are intended for offices, the remaining two for the production of intangible goods; the ground floor is given over to commercial activities.
- 8 *Le Soir*, 31 December 2002 and 1 January 2003, p. 19 and the Decision of the Brussels Government quoted below.
- 9 The planning charge imposed on the property company which is renovating Warehouse B (Tour & Taxis) consists of retrocession to the City of a hectare of land, being part of the site over which the company holds the rights in rem, in order eventually to form a three hectare park.
- 10 *La Libre Belgique*, property section, 28 October to 1 November 2002, no 482, pp. 1 and 2 / *Trends – Tendances*, 31 October 2002, pp. 16 and 17.
- 11 Brussels-Capital Region Government Decision of the 16 January 2003 regarding the development, through a special land use plan, of regional interest zone no 6, pp. 3 and 9.
- 12 The office vacancy rate in the Louise district is three times that in the other central districts (*Expertise*, 20 November 2002, no 235, p. 7).
- 13 *Expertise*, 26 June 2002, no 228, p. 16 / 18 September 2002, no 231, p. 8 / 20 December 2002, no 237, p. 15.
- 14 *Expertise*, 16 October 2002, no 233, p. 4.
- 15 In this instance, the handling of information flows where physical proximity is valuable for face-to-face contacts (on decision level). In 1985 J.-P. Donnay



- tion spatiale dans la fonction administrative au sein des villes principales de par le monde (*Méthodologie de la localisation des bureaux*, dans *Annales de Géographie*, 1985, n° 522, pp. 152 à 173).
- 16 *Expertise*, 10 juillet 2002, n° 229, pp. 7 à 9.
- 17 *Expertise*, 20 décembre 2002, n° 237, p. 1.
- 18 La vérification d'une éventuelle appartenance des sociétés immobilières demanderesse de permis à une superstructure ou un actionnariat ressortissant du secteur banques & assurances est effectuée chaque année par Mme. A. Vincent (CRISP).
- 19 Locaux de travail qui ne sont ni des locaux techniques ni des locaux d'archivage.
- 20 Cette disparition d'activités de production de biens matériels se fait à l'avantage des bureaux dans un même immeuble (en cours d'achèvement) à Schaerbeek par réorganisation de leurs occupations respectives.
- 21 Les superficies maximales concernent toujours la zone d'habitation (intégrée en zone d'habitat) et la zone de forte mixité (intégrée en zone de mixité).
- 22 Il y a inversion de signification: l'accroissement de superficie de bureaux ou d'activités de production de biens matériels autorisé dans un permis devient diminution du solde et vice-versa.
- 23 Ces pourcentages sont calculés indépendamment du caractère positif ou négatif des soldes affichés dans les mailles.
- ber 2002, nr. 231, p. 8 / 20 december 2002, nr. 237, p. 15.
- 14 *Expertise*, 16 oktober 2002, nr. 233, p. 4.
- 15 In dit geval een filière voor de verwerking van de informatiestromen, waarbij de nabijheid primeert voor face-to-face contacten (op beslissingsniveau). J.-P. Donnay werkte in 1985 een bondige historiek uit van de studies (waarvan de eerste teruggaat tot 1927) rond het fenomeen aantrekkingskracht/ruimtelijke groepering in de administratieve functie in de hoofdsteden over de hele wereld (*Methodologie van de lokaliseren van kantoren*, in *Annales de Géographie*, 1985, nr. 522, p. 152 tot 173).
- 16 *Expertise*, 10 juli 2002, nr. 229, p. 7 tot 9.
- 17 *Expertise*, 20 december 2002, nr. 237, p. 1.
- 18 Elk jaar controleert Mevrouw A. Vincent (CRISP) of de vastgoedmaatschappijen die vergunningen aanvragen eventueel deel uitmaken van een superstructuur of een aandeelhouderschap dat behoort tot de sector van banken en verzekeringen.
- 19 Werklokale die noch technische lokale noch archiveringsruimte zijn.
- 20 Die verdwijning van activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen gebeurt in het voordeel van de kantoren in eenzelfde gebouw (in de eindfase) in Schaerbeek door de reorganisatie van de respectieve bezettingen.
- 21 De maximumoppervlakten hebben steeds betrekking op de typische woongebieden (deel uitmakend van de woongebieden) en de sterk gemengde gebieden (deel uitmakend van de gebieden met gemengd karakter).
- 22 We wijzen erop dat de in een vergunning toegestane toename van de oppervlakte van kantoren of van activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen leidt tot een vermindering van het saldo en omgekeerd.
- 23 Die percentages werden berekend los van het positief of negatief karakter van de saldi van de mazen.
- produced a brief history of the studies (the first dating as far back as 1927) of the phenomenon of spatial attraction/association in administrative use in major towns throughout the world (*Méthodologie de la localisation des bureaux*, in *Annales de Géographie*, 1985, no 522, pp. 152 to 173).
- 16 *Expertise*, 10 July 2002, no 229, pp. 7 to 9.
- 17 *Expertise*, 20 December 2002, no 237, p. 1.
- 18 Each year Mrs A. Vincent of the socio-political research centre CRISP investigates whether any of the property companies applying for permits belong to a superstructure or share holding in the banking and insurance sector.
- 19 Work accommodation excluding technical premises and archives
- 20 This reduction in the production of intangible goods has occurred to the advantage of office accommodation in a single building (reaching completion) in Schaerbeek by the reorganisation of their respective occupations.
- 21 Maximum surface areas relate to standard residential zones (included under residential zones) and highly mixed zones (included in mixed zones).
- 22 The increase in office area or the production of intangible goods authorised in a permit implies a reduction in the outstanding space and vice-versa.
- 23 These percentages are calculated independently of the positive or negative balance recorded in the grid cells.

Recherches et réalisation

Administration de l'Aménagement
du Territoire et du Logement
Direction de la Planification,
Michel De Beule

Information

Michel De Beule
Téléphone 02.204.23.40
Fax 02.204.15.24
mdebeule@mrbc.irisnet.be

Informations pratiques

Lutgarde Massien
Téléphone 02.204.23.18
lmassien@mrbc.irisnet.be

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

Editeur responsable

P. Hanique
Rue Capitaine Crespel 35, 1050 Bruxelles

Mise en page

Triumvira[a]t

Impression

Arte-Print

Onderzoeken en realisatie

Bestuur Ruimtelijke Ordening
en Huisvesting
Directie Planning,
Michel De Beule

Informatie

Ann Geets
Telefoon 02.204.23.57
Fax 02.204.15.24
ageets@mbhg.irisnet.be

Praktische informatie

Lutgarde Massien
Telefoon 02.204.23.18
lmassien@mbhg.irisnet.be

Op initiatief en onder toezicht van Staats-
secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk
Gewest Willem Draps

Verantwoordelijke uitgever

P. Hanique
Kapitein Crespelstraat 35, 1050 Brussel

Vormgeving

Triumvira[a]t

Druk

Arte-Print

Researches and realisation

Land-Use Planning and
Housing Administration
Planning Service,
Michel De Beule

Information

Ann Geets
Phone 32.2.204.23.57
Fax 32.2.204.15.24
ageets@mbhg.irisnet.be

General informations

Lutgarde Massien
Phone 32.02.204.23.18
lmassien@mrbc.irisnet.be

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

Responsible editor

P. Hanique
Rue Capitaine Crespel 35, B – 1050 Brussels

Lay-out

Triumvira[a]t

Print

Arte-Print