

Comité Victor
 ULAC – Huurdersunie Anderlecht / Kuregem
 CSV
 Comité de Défense de Saint-Gilles (CODES)
 GRACQ
 GEBOV
 NOMO autrement mobile
 Navetteurs.be
 GARANCE
 La Strada
 Douche Flux
 Diogènes
 Straatverplegers

Comité Victor
 ULAC – Union des locataires Anderlecht Cureghem
 CRU
 Comité de Défense de Saint-Gilles (CODES)
 GRACQ
 GUTIB
 NOMO autrement mobile
 Navetteurs.be
 GARANCE
 La Strada
 Douche Flux
 Diogènes
 Infirmiers de rue

Vraag nr. 221 van mevr. Fatoumata Sidibé d.d. 9 juli 2015 (Fr.) :

Informatie over de kantoren in de zone Brussel-Zuid.

Naar aanleiding van de commissie voor de Territoriale Ontwikkeling van 1 juli 2015, meer bepaald de debatten over het richtschema Zuid, is de problematiek van de ontwikkeling van de leegstaande kantoren aan bod gekomen.

Ik heb vragen over de volgende punten :

- Welke cijfers hebt u in uw bezit inzake het percentage leegstaande kantoren in voornoemde zone thans ?
- Over welke cijfers beschikt u inzake de huurprijzen voor kantoren in voornoemde zone ? Kan u mij een idee geven van de gemiddelde prijs per m²/jaar ?
- Kan u mij inlichtingen geven over de dynamiek op het vlak van vastgoed in voornoemde zone ? Welk percentage is in gebruik sedert 2013 (de vraag) ? Wat werd toegevoegd in 2014 (recent onroerend aanbod) ? Welke worden aangekondigd voor 2015 en 2016 ?
- Over welke cijfers beschikt u inzake het aantal kantoorconversies en -renovaties die in 2015 en 2016 voltooid zullen worden ?

Antwoord : De meest recente cijfers over de kantoorleegstand in het gebied Brussel-Zuid die beschikbaar zijn, zijn die van het Overzicht van het Kantorenpark van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In 2014 bedroeg de leegstand in Brussel-Zuid 6,1 % (leegstand van 32.653 m² op een totale voorraad van 536.559 m²). Dat percentage is laag in vergelijking met het gewestelijk gemiddelde van 8,2 %. Het is conform het gemiddelde van 6,5 % dat waargenomen wordt in het Central Business District (CBD). Een leegstandsgraad van rond de 6 % wordt beschouwd als een normaal percentage dat een goede werking van de vastgoedmarkt mogelijk maakt.

Uit een gerichtere studie die DTZ in 2012 uitvoerde in opdracht van het ATO, blijkt dat de leegstand in de invloedszone van het station zeer beperkt is (1,55 % in het 1^{ste} kwartaal van 2012). De leegstand van recente gebouwen (minder dan 5 jaar oud)

Question n° 221 de Mme Fatoumata Sidibé du 9 juillet 2015 (Fr.) :

Informations sur les bureaux dans la zone Bruxelles-Midi.

Faisant suite à la commission Développement territorial en date du 1^{er} juillet 2015 et plus spécifiquement aux débats sur le schéma directeur Midi, la problématique de la vacance des bureaux a été abordée.

Monsieur le Ministre, je m'interroge sur les points suivants :

- Quels sont les chiffres en votre possession concernant le taux de vacance des bureaux dans la zone de Bruxelles-Midi ?
- Quels sont les chiffres dont vous disposez pour ce qui concerne les loyers-bureaux dans la zone Bruxelles-Midi ? Pouvez-vous me rendre compte du prix médian par m²/an ?
- Pouvez-vous me renseigner sur la dynamique immobilière de la zone Bruxelles-Midi ? Quel est le taux de prise en occupation (la demande) depuis 2013 ? Quels sont les ajoutés en 2014 (l'offre immobilière récente) ? Quels sont les annoncés pour 2015 et 2016 ?
- Quels sont les chiffres dont vous disposez en matière de taux de conversion et de rénovation en bureaux et qui vont être finalisés en 2015 et 2016 ?

Réponse : Les derniers chiffres disponibles sur le taux de vacance des bureaux dans la zone Bruxelles-Midi sont ceux de l'Observatoire des bureaux de la Région de Bruxelles-Capitale. En 2014, le taux de vacance dans la zone Midi était de 6,1 % (32.653 m² vacants pour un stock total de 536.559 m²). Ce taux de vacance est faible comparé à la moyenne régionale de 8,2 %. Il est conforme à la moyenne observée dans le Central Business District (CBD) de 6,5 %. Un taux de vacance autour de 6 % est estimé comme un taux de vacance normal qui permet un bon fonctionnement du marché immobilier.

Une étude plus précise réalisée en 2012 par DTZ pour le compte de l'ADT avait montré que le taux de vacance dans la zone d'influence de la gare était particulièrement réduit (1,55 % au 1^{er} trimestre 2012). À cette date, le taux de vacance dans

bedroeg toen nul procent. Deze cijfers wijzen op de dynamiek in de Zuidwijk.

Op 28 augustus 2015 stelden we in de Zuidwijk (perimeter stemt overeen met die welke gehanteerd wordt door het observatorium van de huurprijzen) volgende waarden vast voor de twee gevraagde indicatoren (bron : Inventimmo) :

- de gemiddelde gewogen huur bedraagt 158 EUR/m²/jaar;
- de mediane huurprijs bedraagt 144 EUR/m²/jaar.

Deze cijfers stemmen overeen met de geadverteerde huurprijzen en niet noodzakelijk met de onderhandelde huurprijzen.

De cijfers die dienaangaande beschikbaar zijn, zijn die van het Overzicht van het Kantorenpark van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In de periode 2013-2014 is in de Zuidwijk 6.995 m² in gebruik genomen. In 2014-2015 ging het om 4.687 m². In 2013 is er in de Zuidwijk 1.784 m² ruimte op de markt bijgekomen en in 2014 9.190 m². Voor 2015 is een bijkomend aanbod aangekondigd van 327 m².

De vastgoeddynamiek in het gebied Brussel-Zuid, en vooral in de invloedzone van het station, heeft te lijden onder het bijna gebrek aan beschikbare ruimte. Het ingebruiknamepercentage is dus niet echt een weergave van de vraag, zoals u het stelt, aangezien de eventuele vragende partijen door het aanbodtekort in de Zuidwijk genoodzaakt zijn in andere wijken te gaan zoeken.

De cijfers van het Overzicht van het Kantorenpark van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de jaren 2015 en 2016 zijn uiteraard nog niet beschikbaar. Op basis van de kennis van de actoren en uit de opvolging van de projecten en vergunningsaanvragen door de gewestelijke instanties weten we dat het reconversie- en renovatiepercentage in de perimeter van het richtschema voor de Zuidwijk laag zal zijn en niet zal leiden tot een structurele transformatie van de vastgoedmarkt.

Lijst met alle verenigingen

Structuur

IEB
BRAL
ARAU
Wijkcomité Zuid
Cyclo
L'ombre des tours
Comité Victor
ULAC – Huurdersunie Anderlecht / Kuregem
CSV
Comité de Défense de Saint-Gilles (CODES)
GRACQ
GEBOV
NOMO autrement mobile
Navetteurs.be
GARANCE
La Strada
Douche Flux
Diogènes
Straatverplegers

les immeubles récents (moins de 5 ans) était nul. Ces chiffres montrent le dynamisme du quartier Midi.

Au 28 août 2015, les deux indicateurs demandés (source : Inventimmo) pour le quartier du Midi (périmètre analogue à celui de l'observatoire des loyers) sont les suivants :

- un loyer moyen pondéré de 158 EUR/m²/an;
- un loyer médian qui s'élève à 144 EUR/m²/an.

Ces chiffres correspondent aux loyers annoncés et non pas nécessairement aux loyers négociés.

Les chiffres disponibles en la matière sont ceux de l'Observatoire des bureaux de la Région de Bruxelles-Capitale. Pour la période 2013-2014, 6.995 m² ont été pris en occupation dans le quartier Midi et 4.687 m² en 2014-2015. Ont été ajoutés au marché du quartier Midi, 1.784 m² en 2013 et 9.190 m² en 2014. 327 m² d'offre supplémentaire ont été annoncés pour 2015.

La dynamique immobilière de la zone Bruxelles-Midi, notamment dans la zone d'influence de la gare, souffre de la quasi-absence de surfaces disponibles. Le taux de prise en occupation ne traduit donc pas réellement la demande comme vous l'énoncez, car les éventuels demandeurs sont nécessairement obligés de se tourner vers d'autres quartiers faute d'offre disponible dans le quartier Midi.

Les chiffres de l'Observatoire des bureaux de la Région de Bruxelles-Capitale ne sont bien sûr pas encore disponibles pour les années 2015 et 2016. Dans le périmètre du schéma directeur Midi, par le biais de la connaissance des acteurs et du suivi des projets et demandes de permis menée par les acteurs régionaux, on sait que ce taux de conversion et de rénovation sera faible et ne conduira pas à une transformation structurelle du marché immobilier.

Liste toutes associations confondues

Structure

IEB
BRAL
ARAU
Comité de quartier Midi
Cyclo
L'ombre des tours
Comité Victor
ULAC – Union des locataires Anderlecht Cureghem
CRU
Comité de Défense de Saint-Gilles (CODES)
GRACQ
GUTIB
NOMO autrement mobile
Navetteurs.be
GARANCE
La Strada
Douche Flux
Diogènes
Infirmiers de rue