

## **VASTGOED – Corona overschaduwde Brusselse kantorenmarkt (die ook zonder covid 19 zal veranderen)**

**Date :** 9 december 2020

De komende drie tot vijf jaar wordt in de Brusselse Noordwijk, aan het Noordstation, 300.000 m<sup>2</sup> nieuwe kantooroppervlakte ontwikkeld. Volgens de Brusselse minister-president Rudi Vervoort, kopstuk van de Franstalige socialisten, is die bijkomende capaciteit dubbel zoveel als er vraag is. De politiek is dan ook al langer pleitbezorger om de kantoorwijken in de hoofdstad om te vormen. “We moeten de moed hebben om het roer om te gooien,” zegt Vervoort. “Het [grote monofunctionele kantoorcomplex](#) is verleden tijd.” 300.000 m<sup>2</sup> is ook precies zoveel als het volume kantoren dat dit jaar voor het eerst is verhuurd of in gebruik is genomen in het hele Brusselse gewest, inclusief de kantoorzone rond de luchthaven van Zaventem. In 2019 was dat nog 516.000 m<sup>2</sup>. De professionele vastgoedmarkt wacht af wat de definitieve impact zal zijn van corona en thuiswerk. Het initieel enthousiasme rond thuiswerk lijkt ondertussen nu al wat te tanen.

Prominent in de toekomst van de Noordwijk zijn [de Proximustorens](#), die mogelijk verdwijnen omdat het telecombedrijf een kleinere hoofdzetel zoekt. “Als het aantal kantoren in de Proximustorens zou verminderen, kan dit kansen bieden voor de wijk om diversificatie te brengen in publiek en gebruik, zo zegt Rudi Vervoort. Dit soort versterking van de woonfunctie is ook vervat in de krachtlijnen van de Visie voor de Noordwijk, die momenteel wordt uitgewerkt.”

Vastgoedeigenaars zijn niet altijd onmiddellijk te vinden voor die gemengde projecten. Dergelijke combinatie trekt de prijzen naar omlaag. En die huurprijzen van kantoren zijn historisch hoog in Brussel. De leegstand in de hoofdstad stijgt voor het eerst in jaren, van 7,1 naar 7,4 procent. In de kantoorwijken is de leegstand beperkt tot 3,6 procent. Locaties op wandelbereik van treinstations en metroverbindingen zijn het meest populair. De hoogste huurprijzen in de Noordwijk zijn in een jaar tijd met 22 procent gestegen tot 275 euro per m<sup>2</sup> per jaar. In de Europese wijk kunnen de hoogste prijzen worden betaald, tot 315 euro per m<sup>2</sup> per jaar, tegenover 165 euro per m<sup>2</sup> in de periferie.

In afwachting dat de markt corona heeft verwerkt, bieden verhuurders opnieuw incentives aan. De eerste maanden huur moeten niet worden betaald, de verhuurder komt tussen in de verhuiskosten of bestaande contracten worden

heronderhandeld. De verwachting is algemeen dat de druk op de markt de komende maanden zeker zal aanhouden. Op termijn zal moeten blijken of de kantoortoren de coronacrisis in zijn huidige structuur overleeft.