

Meer dan 11 miljoen m² kantoorruimte zouden moeten opgewaardeerd worden om de doelstellingen voor koolstofneutraliteit tegen 2050 te behalen

Brussel, 22 juni 2023 – JLL publiceert een diepgaande studie over de regeneratiebehoeften van tertiaire gebouwen in Brussel. Met "regeneratie" bedoelen we enerzijds de opwaardering naar de huidige energienormen, hetzij door renovatie of door reconstructie, en anderzijds het zoeken naar duurzame alternatieve bestemmingen. Het rapport vertrekt van een analyse van de bestaande kantorenvoorraad en schat vervolgens de behoefte aan renovatie of verbouwing in. De mogelijkheden van herpositionering naar alternatieve toepassingen worden ook bestudeerd. De analyse wordt afgesloten met een schatting van de impact van regeneratie op de huurwaarden.

Pierre-Paul Verelst, Head of Research BeLux bij JLL, en auteur van de studie: *"Op basis van de laatste bouw- of renovatiedatum schatten we de **gemiddelde leeftijd van tertiaire gebouwen in Brussel op 24 jaar**. Als we uitgaan van het aantal gebouwen en niet van de oppervlakte, gaan we naar 29 jaar. De kantorenstock "vergrijst" dus en er is nog veel te doen om de doelstellingen van koolstofneutraliteit tegen 2050 te halen."*

Belangrijkste vaststellingen:

- Uit de studie blijkt dat ongeveer 2 miljoen m² kantoren in Brussel en in de periferie een groene BREEAM-certificering heeft. Dit label heeft momenteel de voorkeur boven EPC-scores die verschillen naargelang de landen en zelfs tussen regio's in België. Op basis hiervan schat JLL dat **84% van de Brusselse gebouwen – met een totale oppervlakte van 13 miljoen m² – niet voldoet aan de huidige energienormen**.
- Grote bedrijven hebben al een deel van het traject naar duurzaamheid van hun gebouwen gerealiseerd. Sommige gemeenten waaronder Brussel-Stad, Ukkel of Etterbeek en vooral het Vlaamse en Brusselse Gewest hebben hetzelfde gedaan. Wat de gebouwen van de federale staat betreft, lijkt het echter te ontbreken aan een **strategische langetermijnvisie**, dus het proces verloopt veel langzamer.
- Wat de Europese instellingen betreft, heeft het City Forward-fonds, dat grotendeels in handen is van federale overheid, de intentie om de gebouwen die eigendom zijn van de Europese Commissie over te kopen, wat de situatie duidelijk zal veranderen en zal bijdragen aan de vergroening van hun vastgoed.
- Op basis van "Grade C" -gebouwen (meer dan 15 jaar oud en sindsdien niet meer gerenoveerd), schat JLL dat *ten minste* 6 miljoen m² kantoren behoefte hebben aan enige vorm van regeneratie. Wanneer we de analyse uitbreiden naar nieuwere gebouwen (Grade B) maar zonder certificering of EPC A of B, bedraagt de geschatte behoefte meer dan 11 miljoen m². **Om de doelstelling van koolstofneutraliteit tegen 2050 te bereiken, zou het nodig zijn om 420.000 m² per jaar te vernieuwen**, of 3% van de huidige stock. Dat kan alleen met veel meer pragmatisme en efficiëntie bij het verlenen van vergunningen.

Herpositionering overtollige kantoren:

Door de invoering van hybride werkvormen zal de vraag naar kantoorruimten in de toekomst beperkter zijn dan in het verleden. De transactievolumes van de afgelopen jaren laten ook een aanzienlijke vermindering zien van in gebruik genomen kantooroppervlakten. Het is niet ongebruikelijk dat een verhuizing gepaard gaat met een halvering van de kantoorruimte. Dus wat te doen met overtollige kantoren? "*Sinds 2010 werd al maar liefst 1,7 miljoen m² omgebouwd naar andere bestemmingen, waarvan 69% appartementen*", legt Pierre-Paul Verelst uit. Hele kantoorwijken hebben zo hun functie zien veranderen in wonen. De Marcel Thirylaan, de Kolonel Bourgstraat en de omgeving van de Louizalaan zijn de bekendste voorbeelden. Momenteel zijn er meerdere reconversies aan de Vorstlaan en de Genèvestraat. Volgens onze studie is het toekomstige potentieel enkele honderdduizenden m², waarvan een deel in gemengde projecten die kantoren combineren met een woon- of hotelfunctie. Recente voorbeelden zijn de ZIN en de Victoriatoren in de Noordwijk en de voormalige Royale Belge site in Watermaal-Bosvoorde.

"*Gemengde projecten zijn echter technisch moeilijker te implementeren*", zegt **Sébastien Giordano, Head of Project & Development Services BeLux**. "Het is immers noodzakelijk om zowel afzonderlijke energieproductiesystemen voor elk gebruik als afzonderlijke toegangen (liften, enz.) te voorzien."

Gecertificeerde woningen hebben hogere huurprijzen en zijn aantrekkelijker voor zowel bewoners als beleggers:

Tot slot kijkt het onderzoek van JLL naar de impact van duurzaamheid op huurwaarden en liquiditeit voor beleggers.

Wat te onthouden:

- In de "CBD"-districten (de kantoorwijken in het stadscentrum) liggen de huurprijzen van Grade A-gebouwen (gebouwen van minder dan 5 jaar oud), al dan niet gecertificeerd, 43% hoger dan die van Grade C (meer dan 15 jaar oud) en 21% hoger dan die van Grade B (6-15 jaar oud).
- De gemiddelde huurprijzen voor BREEAM-gecertificeerde Grade A-gebouwen zijn 16% hoger dan niet-gecertificeerde Grade A-gebouwen. Grade A-gebouwen met certificering hebben huurprijzen die 45% hoger zijn dan die met Grade C in het CBD.
- Dezelfde analyse in de periferie en in gedecentraliseerde wijken geeft vrij vergelijkbare resultaten. De gemiddelde huurprijzen in de periferie voor gecertificeerde gebouwen van Grade A overschrijden bijvoorbeeld de gemiddelde huurprijzen in Grade C met 51%. Bovendien hebben gecertificeerde Grade A-eigendommen huurprijzen die 18% hoger zijn dan niet-gecertificeerde gebouwen van Grade A.

"*Een recent voorbeeld van een voortreffelijke prestatie van een gecertificeerd nieuw gebouw is de transactie met Partena in het project Aria van Athora in het stadscentrum. Dit gebouw heeft onder andere een certificering "BREEAM Excellent" en nadert zijn voltooiing: de verkregen huurprijs ligt bijna 20% hoger dan die van de nabijgelegen panden in Grade B*", illustreert **Christophe Golenvaux, Head of Office Agency Brussels & Wallonia bij JLL**.

Vincent Van Brée, Head of Office Capital Markets BeLux, voegt toe: *"Certificering verhoogt ook de kans op een langdurig verblijf in een gebouw, wat essentieel is voor investeerders en de winstgevendheid van hun onderliggende activa."*

Ralph Schellen, Head of Offices & Business Development, concludeert: *"De opwaardering van tertiaire gebouwen, maar ook van woongebouwen, onderwijsinfrastructuur, winkelcentra en gezondheidscentra is een enorme uitdaging. Oplossingen bestaan, maar vereisen samenwerking tussen alle betrokken partijen, of het nu ontwikkelaars, beleidsmakers, architecten, investeerders, banken, grote gebruikers of particulieren zijn. We moeten de handen in elkaar slaan om een koolstofvrije wereld te realiseren."*

-einde-

Contactpersonen:

Pierre-Paul Verelst, Head of Research JLL BeLux
Tel.: 02 550 25 04 - Email: pierre-paul.verelst@jll.com

Sébastien Giordano, Head of Project & Development Services Belux
Tel.: 02 550 25 13 - Email: sebastien.giordano@jll.com

Vincent Van Brée, Head of Office Capital Markets BeLux
Tel.: 02 550 26 65 - Email: vincent.vanbree@jll.com

Ralph Schellen*, Head of Offices & Business Development
Tel.: 0475 78 96 74 - Email: ralph.schellen@jll.com

*allres bv

Christophe Golenvaux*, Head of Office Agency Brussels & Wallonia
Tel.: 02 550 25 18 - Email: christophe.golenvaux@jll.com

* LWL Invest srl

Valina Sempot*, Head of Marketing & Communications, Research, and Information Management JLL BeLux
Tel.: 02 550 25 37 - Email: Valina.Sempot@jll.com

*VSMC srl

About JLL

For over 200 years, JLL (NYSE: JLL), a leading global commercial real estate and investment management company, has helped clients buy, build, occupy, manage, and invest in a variety of commercial, industrial, hotel, residential and retail properties. A Fortune 500 company with annual revenue of \$20.9 billion and operations in over 80 countries around the world, our more than 103,000 employees bring the power of a global platform combined with local expertise. Driven by our purpose to shape the future of real estate for a better world, we help our clients, people and communities SEE A BRIGHTER WAY. JLL is the brand name, and a registered trademark, of Jones Lang LaSalle Incorporated. For further information, visit jll.be