

N°

8.01

Observatoire des permis logement

Overzicht van de huisvestingsvergunningen

Nr

8.01

Situation été 2017

Situatie zomer 2017

# LES PERMIS LOGEMENT DE HUISVESTINGSVERGUNNINGEN

## PERMIS LOGEMENT - SITUATION ÉTÉ 2017

---

Etude réalisée par le Département Connaissance territoriale sous la direction de Gert Nys avec Marion Pourbaix en collaboration avec Ralph Boswell, Jonathan Ranwez ainsi que Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (BUP) du Service Public Régional de Bruxelles (SPRB).

Source : Direction Urbanisme (DU) et Direction Conseil et Recours (DCR) de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (BUP) du Service Public Régional de Bruxelles (SPRB) ainsi que les services communaux d'urbanisme.

Photo de couverture : Serge Brison

Contact : [observatoires@perspective.brussels](mailto:observatoires@perspective.brussels)

Editeur responsable : Christophe SOIL,  
Directeur général de perspective.brussels -  
Rue de Namur 59 – 1000 BRUXELLES.

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information. Ils n'ont aucun caractère légal.

## HUISVESTINGVERGUNNINGEN - SITUATIE ZOMER 2017

---

Realisatie: perspective.brussels, onder de directie van Gert Nys: Marion Pourbaix in samenwerking met Ralph Boswell en Jonathan Ranwez; alsook door Brussel Stedenbouw en Erfgoed (BSE) van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB).

Bron : Directie Stedenbouw (DS) en Directie Advies en Beroep (DAB) van Brussel Stedenbouw en Erfgoed (BSE) van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB) alsook de stedenbouwdiensten van de gemeentes.

Voorblad : Serge Brison

Informatie: [overzichten@perspective.brussels](mailto:overzichten@perspective.brussels)

Verantwoordelijke uitgever: Christophe SOIL, directeur-generaal van perspective.brussels – Naamsestraat 59 te 1000 BRUSSEL.

De resultaten die werden voorgesteld zijn enkel ter informatie. Ze hebben geen wettelijk karakter.

## Préambule

Ce document présente les premiers résultats relatifs aux fonctions résidentielle et hôtelière autorisées en Région de Bruxelles-Capitale de janvier à l'été 2017. Il complète également les résultats relatifs à 2016 partiellement publiés dans le précédent numéro.

Comme dans les précédents numéros de l'Observatoire des permis logement, nous entendons par logement, chambre ou superficie de plancher autorisés : les logements, chambres ou superficies de plancher qui ont été accordés par l'autorité compétente au terme de l'instruction d'un permis d'urbanisme. Cet indicateur nous permet d'anticiper de quelques années le développement des fonctions résidentielle et hôtelière.

## Inleiding

Dit document bevat de eerste resultaten betreffende de woon- en hotelfuncties vergund in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van januari tot de zomer van 2017. Het vult ook de resultaten aan van het jaar 2016 zoals reeds gedeeltelijk gepubliceerd in een vorige editie.

Zoals in de vorige edities van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen verstaan we onder woning, kamer of vergunde vloeroppervlakte: woning, kamer of vloeroppervlakte die werd vergund door de autoriteit bevoegd voor het toekennen van een stedenbouwkundige vergunning. Aan de hand van deze indicator kunnen we anticiperen op de ontwikkeling van de woon- en hotelfunctie in de komende jaren.



## 1. Principaux résultats

Les permis d'urbanisme octroyés durant les huit premiers mois de 2017 indiquent le maintien de la dynamique immobilière résidentielle, en Région de Bruxelles-Capitale, au niveau constaté ces dernières années.

De janvier à l'été 2017, **305.000 m<sup>2</sup> nets de superficie plancher « logement »** ont été enregistrés<sup>1</sup> comme autorisés.

Cette superficie plancher correspond à l'autorisation nette d'environ **2.800 logements «classiques»** (studios, appartements et maisons unifamiliales) et de **750 chambres et logements en logements collectifs** (pour étudiants, seniors et autres).

Durant cette même période, **un millier de m<sup>2</sup> nets de superficie plancher «hôtel» a été autorisé, soit une dizaine de chambres d'hôtel.**

Le nombre de logements autorisés est comptabilisé à l'année d'octroi du permis d'urbanisme. Ces logements autorisés mettront plusieurs années à être produits<sup>2</sup>, sachant que la majorité des logements est produite au sein de projets de plusieurs dizaines d'unités de logements<sup>3</sup>. Ces résultats nous permettent donc d'anticiper la capacité de la Région de Bruxelles-Capitale à loger les 3.000 ménages annuels supplémentaires attendus entre 2017 et fin 2021<sup>4</sup>.

Si le nombre de logements supplémentaires attendus<sup>5</sup>, entre 2017 et fin 2021, satisfait quantitativement à l'augmentation de la population, il ne garantit pas à lui seul la rencontre de la demande en logements. En effet, dif-

1. Dans la Plateforme NOVA (voir méthodologie en fin de document).

2. On peut estimer que trois quarts des logements autorisés sont produits durant les quatre années qui suivent leur autorisation. Après quelques années supplémentaires, le taux de réalisation des logements autorisés atteint in fine plus de 90% (Observatoire des permis logement n° 1, chap. 2.7, p. 60).

3. Dia n° 11 sur <https://urbanisme.irisnet.be/pdf/les-permis-logement-de-huisvestingsvergunningen> et chap. 2.3 de l'Observatoire des permis logement n° 1

4. Calcul DCT – Perspective.brussels d'après les dernières projections démographiques : BfP – DGS (2017), «Perspectives démographiques 2016-2060 - Population, ménages» : <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/population/perspectives/>. A noter que ces projections sont construites sur base d'éléments et hypothèses essentiellement démographiques, considérant de facto toutes choses étant égales par ailleurs, notamment en termes de dynamique d'offre de logements.

5. Etant donné le nombre de logements autorisés (cf. supra).

## 1. Belangrijkste resultaten

De huisvestingsvergunningen vergund tijdens de eerste acht maanden van 2017 bevestigen het behoud van de residentiële huisvestingsdynamiek in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het niveau van vorige jaren.

Van januari tot in de zomer van 2017, werd **305.000 m<sup>2</sup> netto vloeroppervlakte woonfunctie** geregistreerd<sup>1</sup> als vergund.

Deze vloeroppervlakte komt overeen met ongeveer netto **2.800 “klassieke” woningen** (studio's, appartementen en eengezinswoningen) en met **750 kamers in collectieve woningen** (voor studenten, senioren, en anderen).

Tijdens dezelfde periode werden een duizendtal **netto-m<sup>2</sup> vloeroppervlakte hotelfunctie vergund, zijnde een tiental hotelkamers.**

Het aantal vergunde woningen wordt geregistreerd in het jaar van de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning. De bouw van deze vergunde woningen duurt meerdere jaren<sup>2</sup>. De meerderheid van de woningen wordt gerealiseerd in projecten met meerdere tientallen wooneenheden<sup>3</sup>. Deze resultaten laten ons dus toe te anticiperen op de capaciteit van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest om de jaarlijks tussen 2017 en eind 2021<sup>4</sup> verwachte 3.000 bijkomende huishoudens te huisvesten.

Hoewel het aantal bijkomende woningen verwacht<sup>5</sup> tussen 2017 en eind 2021 kwantitatief voldoet aan de stijging van de bevolking, garandeert dit op zich niet dat aan de huisvestingsvraag wordt voldaan. Verschillende

1. In het platform NOVA (zie methodologie op het einde van dit document).

2. We kunnen schatten dat drie kwart van de vergunde woningen wordt gerealiseerd gedurende de 4 jaar die volgen op de vergunning. Na enkele bijkomende jaren bereikt de realisatiegraad van de vergunde woningen in fine meer dan 90% (Overzicht van de huisvestingsvergunningen, nr. 1, hoofdst. 2.7 p. 60).

3. Dia nr. 11 op <https://urbanisme.irisnet.be/pdf/les-permis-logement-de-huisvestingsvergunningen> en hoofdst. 2.3 van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 1

4. Berekening Kennis-perspective.brussels volgens de laatste demografische projecties :BfP-DGS (2017) « Demografische vooruitzichten 2016-2060 - Bevolking en huishoudens » : <http://statbel.fgov.be/nl/statistiek/cijfers/bevolking/vooruitzichten/>. Te noteren: de projecties werden grotendeels gerealiseerd op basis van demografische elementen en hypothesen waarbij de facto andere factoren als constanten worden beschouwd, zoals de dynamiek van het huisvestingsaanbod.

5. Gelet op het aantal vergunde woningen (zie supra).

férents facteurs qualitatifs interviennent également dans l'adéquation entre l'offre et la demande de logements. Outre la localisation<sup>6</sup>, le type<sup>7</sup> ou encore la taille, l'accessibilité financière des logements constitue un élément crucial à prendre en compte dans cette adéquation; en particulier dans un contexte marqué par une augmentation plus importante du prix du logement par rapport à celle des revenus des ménages bruxellois<sup>8</sup>.

Pour rappel, la dynamique de production de logements est essentiellement privée<sup>9</sup>.

Au-delà de l'énoncé de ces chiffres globaux, ce document met en perspective la production attendue de logements d'un point de vue évolutif (points 2, 4 et 5) et la précise à un niveau spatial (point 3).

kwalitatieve factoren beïnvloeden immers de afstemming tussen aanbod en vraag naar woningen. Naast de ligging<sup>6</sup> het type<sup>7</sup> of de grootte van de woning, is ook de financiële haalbaarheid een cruciaal element dat in rekening moet worden genomen bij deze afstemming, zeker in een context die gekenmerkt wordt door een grotere stijging van de woningprijs dan deze van de Brusselse gezinsinkomens<sup>8</sup>.

Ter herinnering, de productiedynamiek van woningen is grotendeels in handen van de privésector<sup>9</sup>.

Naast de weergave van de globale cijfers, zet dit document vanuit evolutief oogpunt de verwachte productie van woningen (punten 2, 4 en 5) in perspectief en verduidelijkt dit op ruimtelijk vlak (punt 3).



Photo : Georges de Kinder

Foto: Georges de Kinder

6. Voir carte en infra.

7. Pour le type de logements autorisés, voir infra pour les maisons unifamiliales. Pour les appartements, voir Observatoire des permis logement n° 3, chap. 2, pp. 8-10.

8. Voir Observatoire régional de l'habitat (<http://www.slr.birisnet.be/publications/observatoire-regional-du-logement>) : Observatoire des loyers : e.a « Enquête 2016 » (2017) chap. 3.1.1, pp. 60-62 et Observatoire des ventes : e.a « Etude sur les logements mis en vente en Région de Bruxelles-Capitale, années 2013 - 2014 » (2016), chap. 6, pp. 41-46.

9. Les opérateurs privés contribuent à hauteur de 87 % du nombre de logements autorisés de 2003 à 2012 (voir Observatoire des permis logement n° 3, chap. 4).

6. Zie kaart infra.

7. Voor het type van de vergunde woningen, zie infra voor de eengezinswoningen. Voor de appartementen, zie Overzicht van de huisvestingsvergunningen, nr3, hoofdst. 2, p. 8-10.

8. Zie Gewestelijk Observatiecentrum voor de huisvesting ([http://www.slr.birisnet.be/documentatie/observatoire-regional-du-logement-set\\_language=nl](http://www.slr.birisnet.be/documentatie/observatoire-regional-du-logement-set_language=nl)): Observatiecentrum van de huurprijzen, « Enquête 2016 » (2017), hoofdst. 3.1.1, p. 60-62 en Observatiecentrum van de verkoop: « Studie over de te koop aangeboden woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, jaren 2013-2014 » (2016), hoofdst. 6 p., 41-46.

9. Privé-operatoren dragen voor 87 % bij aan het aantal vergunde woningen van 2003 tot 2012 (zie Overzicht van de huisvestingsvergunningen, nr.3, hoofdst. 4).

## 2. Nombre de logements «classiques» autorisés Situation été 2017

### Evolution depuis 2003

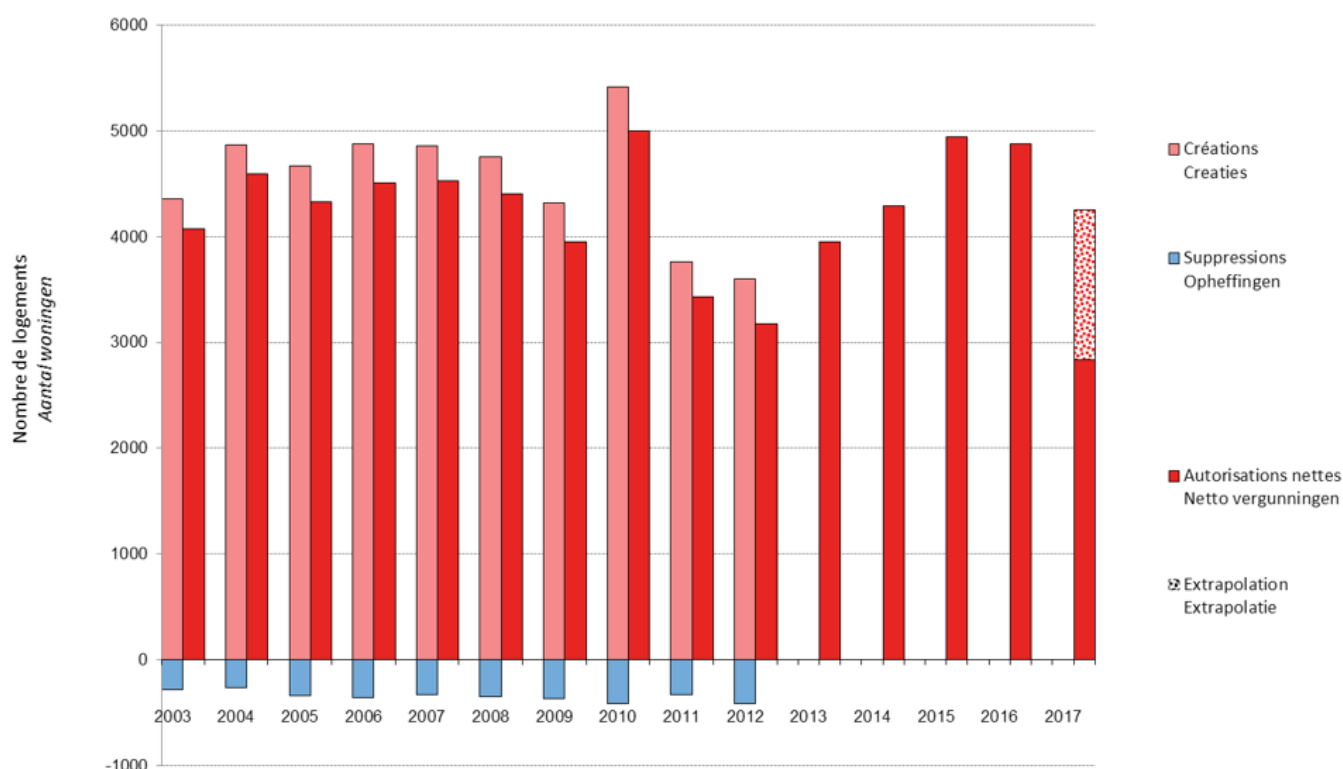
La figure 1 met en perspective les quelque 2.800 logements nets «classiques» autorisés de janvier à l'été 2017<sup>10</sup> au vu de l'évolution annuelle observée depuis 2003.

## 2. Aantal vergunde «klassieke» woningen Situatie zomer 2017

### Evolutie sinds 2003

Figuur 1 zet de 2.800, gedurende de periode januari tot de zomer van 2017<sup>10</sup>, netto vergunde «klassieke» woningen in perspectief tot de jaarlijkse evolutie zoals vastgesteld sinds 2003.

Fig. 1 - Evolution des logements "classiques" autorisés (2003 - 2017 extr.)  
Evolutie van de vergunde "klassieke" woningen (2003 - 2017 extr.)



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2017  
Realisatie : Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2017  
Source : DU/DCR - BIJ - SPRB et services communaux d'urbanisme  
Bron : DS/DAB - BSE - GOB en stedenbouwdiensten van de gemeenten



Les données enregistrées de janvier à début septembre 2017 semblent confirmer un nombre élevé de logements autorisés. Après le tassement des années 2011-2012, le nombre net annuel de logements autorisés se maintient au-dessus du seuil des 4.000 unités, c'est-à-dire le nombre élevé de logements autorisés durant la période 2003-2008.

De gedurende de periode januari tot de zomer van 2017 geregistreerde gegevens lijken het hoge aantal vergunde woningen te bevestigen. Na de verminderingen in de jaren 2011-2012 ligt het netto aantal jaarlijks vergunde woningen boven 4.000 eenheden, zijnde het hoge aantal vergunde woningen van de periode 2003-2008.

10. Afin de faciliter la comparaison annuelle, la figure n° 1 présente le nombre de logements autorisés de janvier à l'été 2017 extrapolé (fois 12/8ème) à l'ensemble de l'année 2017. A noter que cette même méthodologie appliquée dans le précédent numéro (7.01) de l'Observatoire pour l'année 2016 a conduit à une sous-estimation de 6% du nombre de logements autorisés.

10. Om de jaarlijkse vergelijking makkelijker te maken, geeft figuur nr.1 het aantal woningen vergund in de periode januari tot de zomer van 2017 weer geëxtrapoléerd (maal 12/8ste) naar het hele jaar 2017. Noteer dat deze zelfde methodologie zoals toegepast in de vorige editie (7.01) van het Overzicht voor het jaar 2016 heeft geleid tot een onderschatting van het aantal vergunde woningen ten belope van 6%.

Parmi ces logements, l'autorisation de maisons unifamiliales supplémentaires ne compense plus leur suppression (par subdivision, etc.) et ce depuis 2010 (cf Observatoire des permis logement n° 2 chap. 2, p. 13).

Binnen deze woningen stellen we bovendien vast dat, sinds 2010, het aantal vergunde bijkomende eengezinswoningen hun opheffingen (door woningsplitsing, etc.) niet meer compenseert (cfr. Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 2, hoofdst. 2, p. 13)

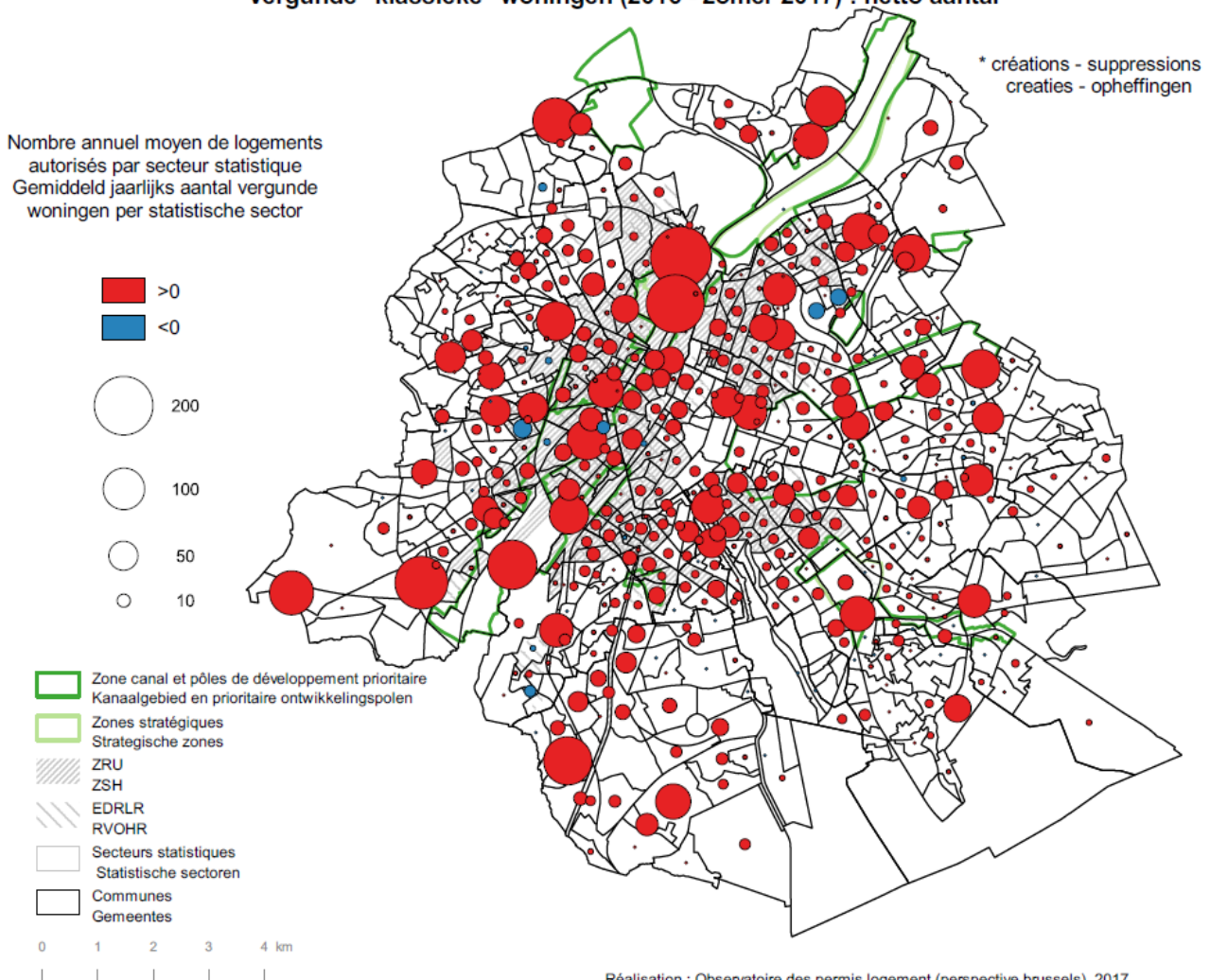
### 3. Localisation des logements «classiques» autorisés de 2016 à l'été 2017

### 3. Localisering van de vergunde « klassieke » woningen van 2016 tot de zomer van 2017

La figure 2 présente la répartition spatiale, à un niveau infra-communal <sup>11</sup>, des logements autorisés de 2016 à l'été 2017 <sup>12</sup>.

Figuur 2 geeft de ruimtelijke spreiding weer op intra- gemeentelijk niveau <sup>11</sup> van de woningen vergund van 2016 tot de zomer van 2017 <sup>12</sup>.

**Fig. 2 - Logements "classiques" autorisés (2016 - été 2017) : nombre net\***  
**Vergunde "klassieke" woningen (2016 - zomer 2017) : netto aantal\***



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2017  
 Source : DU/DCR - BUP - SPRB et services communaux d'urbanisme  
 Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB et QGIS  
 Realisatie : Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2017  
 Bron : DS/DAB - BSE - GOB en stedenbouwdiensten van de gemeenten  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© - Verdeling & Copyright CIBG en QGIS

«Zone canal et pôles de développement prioritaire» : tels que déterminés dans le projet de Plan Régional de Développement Durable (PRDD) soumis à l'enquête publique du 13.01.2017 au 13.03.2017.

« Kanaalgebied en prioritaire ontwikkelingspolen » zoals gedefinieerd in het voorstel van Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), onderhevig aan het openbaar onderzoek dat liep van 13.01.2017 tot 13.03.2017.

11. Au niveau des secteurs statistiques.

11. Niveau statistische sectoren.

12. Le nombre de logements autorisés en 2017 (jusqu'en été) a été comptabilisé à hauteur de 8/12ème pour le « nombre annuel moyen ».

12. Het aantal vergunde woningen in 2017 (tot aan de zomer) werd voor 8/12de in rekening genomen voor het « gemiddeld jaarlijks aantal ».

Cette carte confirme le nombre élevé de logements autorisés tant dans les quartiers centraux qu'en seconde couronne. On peut y observer l'importance des projets résidentiels dans la « zone canal » et à proximité de celle-ci ; du Sud au Nord de la Région. On notera également les importants projets résidentiels au Sud-Ouest d'Anderlecht, à l'Ouest d'Uccle ainsi qu'à Laeken.

Cette carte fournit un bon indicateur de localisation de l'accueil potentiel, à l'horizon 2021, des ménages supplémentaires attendus de l'essor démographique (voir supra).

La localisation au niveau infra-communal de l'installation attendue des ménages supplémentaires permet d'anticiper les besoins futurs en mobilité ainsi qu'en services de proximité : écoles, crèches, espaces verts, etc.

Deze kaart bevestigt het hoog aantal vergunde woningen zowel in de centrale wijken als in de tweede kroon. We kunnen er het belang van de huisvestingsprojecten vaststellen in en rond de "kanaalzone"; van het zuiden tot het noorden van het gewest. We noteren bovendien belangrijke huisvestingsprojecten in het zuidwesten van Anderlecht, het westen van Ukkel en in Laken.

Deze kaart vormt een goede indicator van de gebieden die de bijkomende gezinnen, verwacht als gevolg van de bevolkingstoename (zie supra), tegen 2021 mogelijk zullen opvangen.

De lokalisatie op infra-gemeentelijk niveau van de huisvesting van de verwachte bijkomende gezinnen laat toe te anticiperen op de bijkomende noden op mobiliteitsvlak alsook op vlak van de nabijheidsdiensten zoals scholen, kinderopvang, groene ruimtes, etc.



Photo : Marie-Françoise Plissart

Foto : Marie-Françoise Plissart



## 4. Nombre de logements collectifs hôtels autorisés Situation été 2017

### Evolution depuis 2013

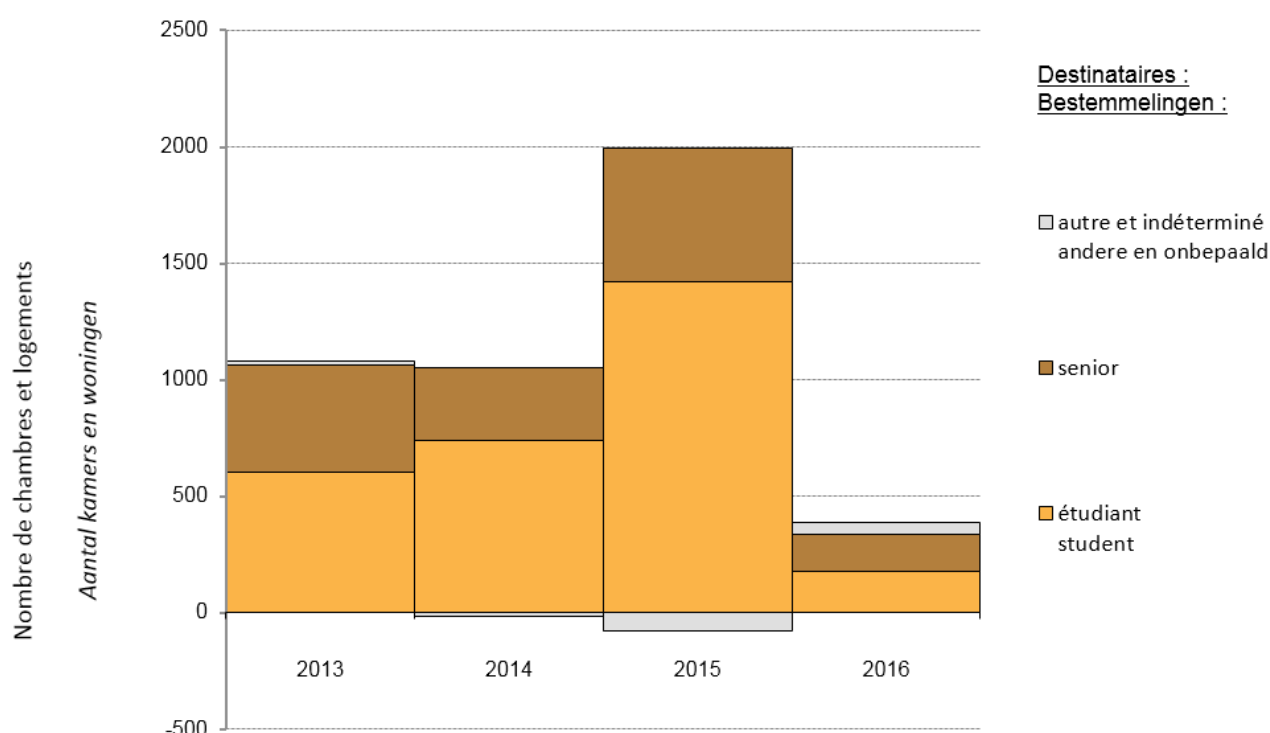
La figure 3 met en perspective les quelque 750 chambres et logements en logements collectifs autorisés, de janvier à l'été 2017, au vu de l'évolution annuelle observée depuis 2013.

## 4. Aantal vergunde collectieve woningen en hotels Situatie zomer 2017

### Evolutie sinds 2013

Figuur 3 stelt de 750-tal kamers en woningen in een collectieve wooneenheid die gedurende de periode januari tot in de zomer 2017 vergund werden, in perspectief tot de sinds 2013 vastgestelde jaarlijkse evolutie.

**Fig. 3 - Evolution des logements collectifs autorisés (2013 - 2016)  
Evolutie van de vergunde collectieve woningen (2013 - 2016)**



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2017  
Realisatie : Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2017  
Source : DU/DCR - BUP - SPRB et services communaux d'urbanisme  
Bron : DS/DAB - BSE - GOB en stedenbouwdiensten van de gemeenten



Ces logements sont essentiellement destinés aux étudiants et aux seniors (maisons de repos, etc.).

La figure 4 met en perspective la dizaine de chambres d'hôtel autorisée de janvier à l'été 2017 au vu de l'évolution annuelle observée depuis 2013.

Le nombre annuel moyen net de chambres d'hôtel autorisées depuis 2013 est d'environ deux cents.

Les importantes variations annuelles sont dues au petit

Deze woningen zijn grotendeels bestemd voor studenten en senioren (rusthuizen enz.).

Figuur 4 zet de tiental hotelkamers zoals vergund tussen januari en de zomer 2017 in perspectief tot de jaarlijkse evolutie vastgesteld sinds 2013.

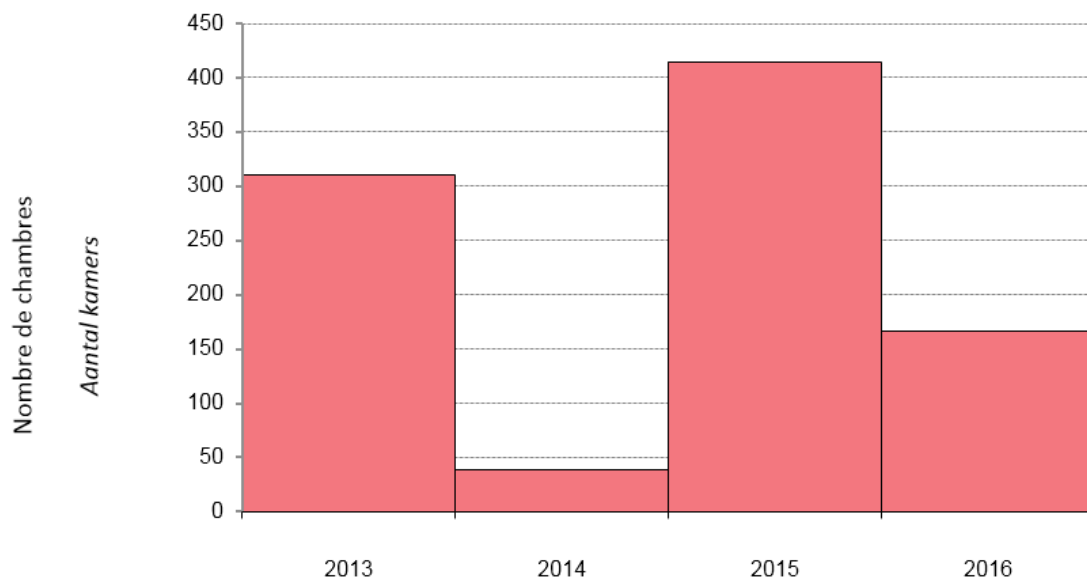
Het netto jaarlijks gemiddeld aantal vergunde hotelkamers sinds 2013 bedraagt ongeveer 200.

De omvangrijke schommelingen zijn het gevolg van het

nombre de dossiers de permis d'urbanisme concernés. L'analyse des chambres d'hôtel autorisées durant les prochaines années permettra de mettre en évidence des tendances pluriannuelles.

gering aantal vergunde stedenbouwkundige dossiers. De analyse van de vergunde hotelkamers gedurende de komende jaren zal toelaten om meerjarentrends aan het licht te brengen.

**Fig. 4 - Evolution du nombre net de chambres d'hôtel autorisées (2013 - 2016)**  
**Evolutie van de netto vergunde hotelkamers (2013 - 2016)**



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2017  
Realisatie : Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2017  
Source : DUIDCR - BUP - SPRB et services communaux d'urbanisme  
Bron : DS/DAB - BSE - GOB en stedenbouwdiensten van de gemeenten



## 5. Superficie plancher «logement» et «hôtel» autorisée - situation été 2017

### Evolution depuis 2013

La figure 5 met en perspective les 305.000m<sup>2</sup> de superficie plancher «logement» autorisés de janvier à l'été 2017<sup>13</sup> au vu de l'évolution annuelle observée ces cinq dernières années. La superficie plancher «logement» autorisée est relativement stable depuis 2013. Elle s'élève en moyenne à 500.000 m<sup>2</sup> par an pour la période 2013 - 2016.

13. Afin de faciliter la comparaison annuelle, la figure n° 5 présente la superficie plancher logement autorisée de janvier à l'été 2017 extrapolée (fois 12/8ème) à l'ensemble de l'année 2017. A noter que cette même méthodologie appliquée dans le précédent numéro (7.01) de l'Observatoire pour l'année 2016 a conduit à une sous-estimation de 8% de la superficie plancher logement autorisée.

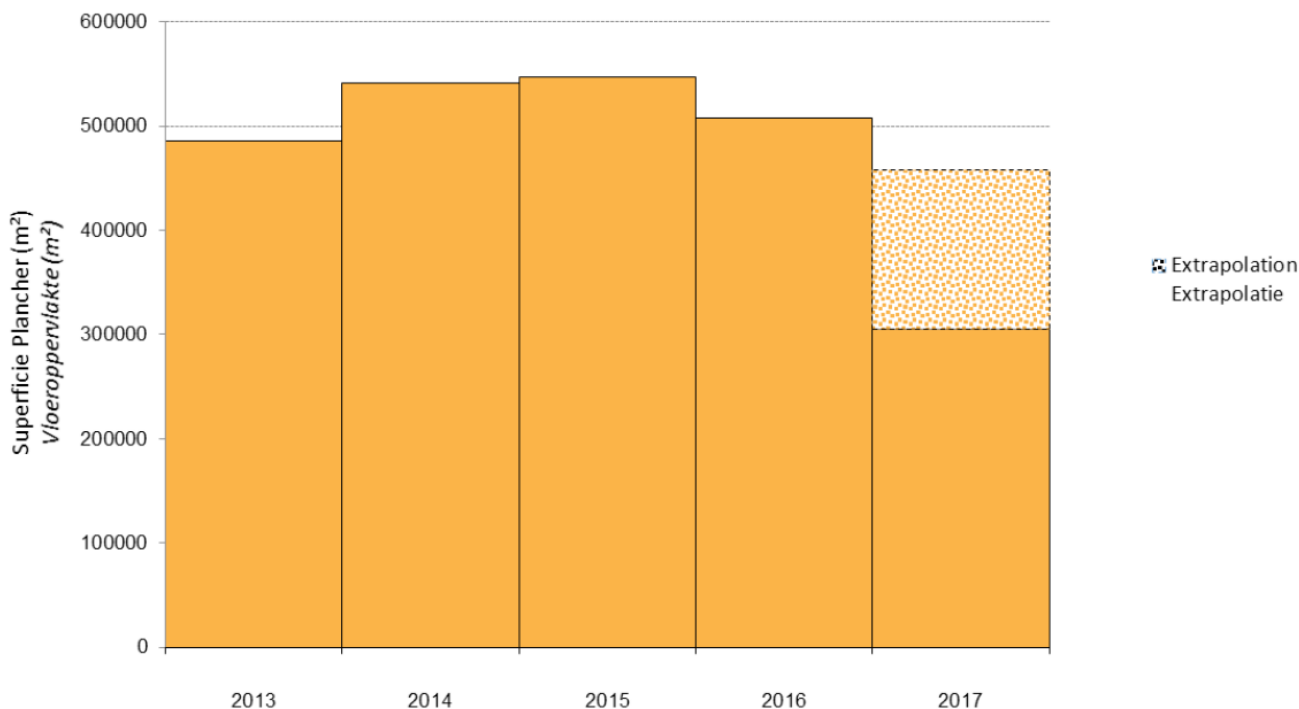
## 5. Vergunde vloeroppervlakte van «woning» en «hotelkamer» – situatie zomer 2017

### Evolutie sinds 2013

Figuur 5 zet de gedurende de periode januari tot de zomer 2017<sup>13</sup> vergunde 305.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte «woning» in perspectief tot de jaarlijkse evolutie vastgesteld in de laatste vijf jaren. De vergunde vloeroppervlakte woonruimte is vrij stabiel sinds 2013. Ze bedraagt gemiddeld 500.000 m<sup>2</sup> per jaar voor de periode 2013-2016.

13. Om de jaarlijkse vergelijking makkelijker te maken, geeft figuur nr.5 de vloeroppervlakte woonruimte vergund in de periode januari tot de zomer van 2017 weer geëxtrapoleerd (maal 12/8ste) naar het hele jaar 2017. Noteer dat deze zelfde methodologie zoals toegepast in de vorige editie (7.01) van het Overzicht voor het jaar 2016 heeft geleid tot een onderschatting van de vergunde vloeroppervlakte woning ten belope van 8%.

**Fig. 5 - Evolution de la Superficie Plancher Logement nette autorisée (2013 - 2017 extr.)**  
**Evolutie van de netto vergunde Vloeroppervlakte woonruimte (2013 - 2017 extr.)**



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2017  
 Realisatie : Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2017  
 Source : DU/DCR - BUP - SPRB et services communaux d'urbanisme  
 Bron : DS/DAB - BSE - GOB en stedenbouwdiensten van de gemeenten



Sur la même période, la moyenne annuelle de superficie plancher nette «hôtel» n'atteint pas les 9.000m<sup>2</sup>.

In dezelfde periode bereikt de netto jaarlijks gemiddelde vloeroppervlakte "hotel" de 9.000 m<sup>2</sup> niet.

La comparaison des surfaces résidentielle et hôtelière nettes autorisées donne un premier aperçu de l'importance de la dynamique de la fonction résidentielle par rapport aux autres fonctions <sup>14</sup>.

De vergelijking tussen de netto vergunde vloeroppervlaktes woonruimte en hotelfunctie geeft een eerste beeld van het belang van de huisvestingsdynamiek ten opzichte van de andere functies <sup>14</sup>.

## Méthodologie

Les résultats obtenus sont issus de l'exploitation des données de la «plateforme NOVA» <sup>15</sup>, début septembre 2017. Nous avons estimé en première approximation que ces données étaient significatives de huit mois d'autorisation. Lorsque jugé pertinent, ces données ont été extrapolées à l'ensemble de l'année 2017 au prorata du nombre de mois significatifs d'autorisation (8/12ème).

14. Pour rappel, la Superficie Plancher bureau nette autorisée est négative depuis 2011 (cf Observatoire des bureaux n° 34, p. 5) et engendre une diminution du stock de bureau depuis 2013. Les surfaces destinées aux activités productives ont perdu 1 million de m<sup>2</sup> entre 1997 et 2011 (Observatoire des activités productives n° 1, p. 13). La production de ce type de données pour les autres fonctions (équipement, commerce, etc.) devrait prochainement compléter ce constat.

15 La «Plateforme NOVA» est une application informatique de support à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme.

## Methode

De gegevens resulteren uit het gebruik van de in het begin september 2017 geregistreerde gegevens in het « platform NOVA <sup>15</sup> ». We hebben bij een eerste benadering geoordeeld dat deze gegevens significantief waren voor acht maanden verleende vergunningen. Wanneer nuttig werden de gegevens geëxtrapoléerd naar heel

14. Ter herinnering, de netto vergunde vloeroppervlakte "kantoor" is negatief sinds 2011 (cfr. Overzicht van het kantorenpark nr. 34, p. 5) en brengt een vermindering van de stock mee sinds 2013. De oppervlaktes bestemd voor de productieactiviteit zijn tussen 1997 en 2011 vermindert met 1.000.000 m<sup>2</sup> (cfr. Overzicht van de productieactiviteiten nr. 1, p. 13). De aanmaak van zulke data voor de andere functies (voorzieningen, handel, etc.) moet deze vaststelling binnenkort bevestigen.

15 Het « NOVA-platform » is een ondersteunende IT- toepassing bij het onderzoek van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen.

Pour rappel, les données sont encodées dans la «plateforme NOVA» par Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (BUP) - Direction de l'Urbanisme et Direction Conseil et Recours ainsi que par les services communaux d'urbanisme.

Ces données sont destinées à être confirmées et analysées de manière plus approfondie (selon le type de logements, les modalités de production, les types d'initiateurs et les zones de planification cf. les numéros 1, 2 et 3 de l'Observatoire des permis logement) après validation statistique et correction des données (le cas échéant) par les services compétents.

Les permis d'urbanisme exploités sont ceux qui autorisent une modification (augmentation ou suppression) de la superficie plancher résidentielle, du nombre d'unités de logements, du nombre de chambres ou logements en logement collectif, de la superficie plancher hôtelière ou du nombre de chambres d'hôtel et ce, quels que soient les actes et travaux autorisés par le permis (construction neuve/démolition ou transformation de bâtiment existant – reconversion, agrandissement/diminution, subdivision/fusion). Les superficies plancher et unités de logement produites ou supprimées sans permis d'urbanisme ne sont par définition pas comptabilisées. Pour plus d'informations méthodologiques, se référer aux numéros 1, 2 et 3 de l'Observatoire des permis logement.



Photo : perspective.brussels

2017 pro-rata het aantal significante vergunningsmaanden (8/12de). Ter herinnering, de gegevens worden in het «NOVA- platform» ingegeven door Brussel Stedenbouw en Erfgoed (BSE) - Directie Stedenbouw en Directie Advies en Beroep en de gemeentelijke stedenbouwkundige diensten.

Deze gegevens zullen op een diepgaandere manier bevestigd en geanalyseerd worden (op basis van het type woning, de productiemodaliteiten, de initiatiefnemers en de planningszones cfr. de vorige edities 1, 2 en 3 van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen) na statistische goedkeuring en correctie van de gegevens (indien van toepassing) door de bevoegde diensten.

De gebruikte stedenbouwkundige vergunningen zijn de vergunningen die een aanpassing (verhoging of opheffing) vergunnen van de residentiële vloeroppervlakte, van het aantal wooneenheden, van het aantal kamers of woningen in een collectieve wooneenheid, van de hotelvloeroppervlakte of van het aantal hotelkamers en dit ongeacht de werkwijze zoals toegelaten door de vergunning (nieuwbouw / sloop of verbouwing van een bestaand gebouw – herbesteding, uitbreiding / verkleining, splitsing / samenvoeging). De geproduceerde of opgeheven vloeroppervlakten, en wooneenheden zonder stedenbouwkundige vergunning worden per definitie niet meegeteld. Voor meer methodische informatie verwijzen we naar edities 1, 2 en 3 van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen.

Foto : perspective.brussels



