

n°/nr. 9.01

OBSERVATOIRE DES PERMIS LOGEMENT OVERZICHT VAN DE HUISVESTINGSVERGUNNINGEN

Situation été 2018 - Situatie zomer 2018

ÉTUDE RÉALISÉE PAR

le Département Connaissance territoriale sous la direction de Gert Nys, par Marion Pourbaix avec la collaboration de Ralph Boswell, Dries Verdoodt, Patricia Paterno, Jonathan Ranwez ainsi que urban.brussels (Bruxelles Urbanisme et Patrimoine).

SOURCE DES DONNÉES

Direction Urbanisme (DU) et Direction des Affaires Juridiques (DAJ) – urban.brussels (Bruxelles Urbanisme et Patrimoine) ainsi que les services communaux d'urbanisme.

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

Couverture, p. 13 et p. 17 : perspective.brussels ;
p. 10 ADRIANA (YY Architecture)

MISE EN PAGE

Kaligram sprl

TRADUCTION

traduit du français vers le néerlandais par dhaxley Translations

ÉDITEUR RESPONSABLE

Christophe SOIL, Directeur général de perspective.brussels – Rue de Namur 59 – 1000 BRUXELLES.

POUR PLUS D'INFORMATION

observatoires@perspective.brussels

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

DÉPÔT LÉGAL

D/2019/14.054/1

Reproduction autorisée moyennant mention de la source
© 2019 perspective.brussels

STUDIE UITGEVOERD DOOR

het Departement Territoriale Kennis onder leiding van Gert Nys, door Marion Pourbaix in samenwerking met Ralph Boswell, Dries Verdoodt, Patricia Paterno, Jonathan Ranwez alsook door urban.brussels (Brussel Stedenbouw en Erfgoed).

BRON VAN DE GEGEVENS

Directie Stedenbouw (DS) en Directie Juridische Zaken (DJZ) van urban.brussels (Brussel Stedenbouw en Erfgoed), alsook de stedenbouwkundige diensten van de gemeentes.

FOTO-CREDITS

Omslag, p. 13 en p. 17 : perspective.brussels ;
p. 10 ADRIANA (YY Architecture)

LAY-OUT

Kaligram bvba

VERTALING

vertaald uit het Frans door dhaxley Translations

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

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

MEER INFORMATIE

overzichten@perspective.brussels

De hier voorgestelde resultaten zijn enkel ter informatie.
Ze hebben geen wettelijk karakter.

WETTELIJK DEPOT

D/2019/14.054/1

Reproductie toegestaan met bronvermelding
© 2019 perspective.brussels

n°/nr. **9.01**

OBSERVATOIRE DES PERMIS LOGEMENT OVERZICHT VAN DE HUISVESTINGSVERGUNNINGEN

Situation été 2018 - Situatie zomer 2018



TABLE DES MATIÈRES

INHOUD

PRÉAMBULE	3	INLEIDING	3
1. Principaux résultats	4	1. Belangrijkste resultaten	4
2. Nombre de logements « classiques » autorisés Situation été 2018 - Évolution depuis 2003	5	2. Aantal vergunde “klassieke” woningen Situatie zomer 2018 - Evolutie sinds 2003	5
3. Localisation des logements « classiques » autorisés de janvier 2017 à août 2018	8	3. Ligging van de vergunde “klassieke” woningen van januari 2017 tot augustus 2018	8
4. Nombre de logements collectifs autorisés Situation été 2018 - Évolution depuis 2013	12	4. Aantal vergunde collectieve woningen Situatie zomer 2018 - Evolutie sinds 2013	12
5. Localisation des logements collectifs autorisés de janvier 2017 à août 2018	13	5. Ligging van de vergunde collectieve woningen van januari 2017 tot augustus 2018	13
6. Nombre de chambres d’hôtel autorisées Situation été 2018 - Évolution depuis 2013	15	6. Aantal vergunde hotelkamers Situatie zomer 2018 - Evolutie sinds 2013	15
7. Superficie plancher « logement » et « hôtel » autorisée Situation été 2018 - Évolution depuis 2013	16	7. Vergunde vloeroppervlakte van “woning” en “hotelkamer” Situatie zomer 2018 - Evolutie sinds 2013	16
8. Localisation des superficies plancher logement autorisées de janvier 2017 à août 2018	18	8. Ligging van de vloeroppervlakten voor woningen, vergund tussen januari 2017 en augustus 2018	18
ANNEXE	20	BIJLAGE	20
MÉTHODOLOGIE	23	METHODE	23

PRÉAMBULE

INLEIDING

Ce document présente les premiers résultats relatifs aux fonctions résidentielle et hôtelière autorisées de janvier à fin août 2018 pour le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Il complète également les résultats relatifs à 2017 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'urbanisme¹. Cet indicateur, comptabilisé à l'année d'octroi du permis d'urbanisme, nous permet d'anticiper de quelques années le développement effectif des fonctions résidentielle et hôtelière.

Dit document bevat de eerste resultaten betreffende de woon- en hotelfuncties vergund op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van januari tot eind augustus 2018. Het vult ook de resultaten van het jaar 2017 aan, 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 vergunning¹. Aan de hand van deze indicator, geregistreerd in het jaar waarin de stedenbouwkundige vergunning werd toegekend, kunnen we anticiperen op de effectieve ontwikkeling van de woon- en hotelfunctie in de komende jaren.

1. Voir **méthodologie** en fin de document

1. Zie de **methode** op het einde van dit document

1. PRINCIPAUX RÉSULTATS

1. BELANGRIJKSTE RESULTATEN

Les permis d'urbanisme octroyés durant les huit premiers mois de 2018 indiquent un ralentissement de la dynamique immobilière résidentielle en Région de Bruxelles-Capitale. Ce ralentissement s'exprime par une baisse tant de la superficie plancher que du nombre de logements autorisés par rapport aux « sommets » atteints en 2015-2016.

À l'échelle des quinze dernières années, la dynamique actuelle correspond toutefois encore à celle considérée comme élevée par les « acteurs » de production de logements pour la période 2003-2008.

Le nombre attendu de logements qui devraient être effectivement produits à l'horizon 2022 (via mise en chantier des logements actuellement autorisés) reste supérieur au nombre de ménages supplémentaires estimés à ce même horizon par les projections démographiques du Bureau fédéral du Plan et Statbel.

De janvier à fin août 2018, 260 000m² nets de superficie plancher « logement » ont été enregistrés² comme autorisés. Cette superficie plancher correspond à l'autorisation nette d'environ 2 600 logements « classiques » (studios, appartements et maisons unifamiliales) et d'une petite centaine de chambres et logements en logements collectifs (pour étudiants, seniors et autres).

Durant cette même période, 7 000m² nets de superficie plancher « hôtel » ont été autorisés, soit une grosse centaine de chambres d'hôtel.

Au-delà de l'énoncé de ces principaux résultats, ce document met en perspective la production attendue de logements d'un point de vue évolutif (points 2, 4, 6 et 7) et la précise au niveau spatial (points 3, 5 et 8).

De huisvestingsvergunningen vergund tijdens de eerste acht maanden van 2018 bevestigen de vertraging van de residentiële huisvestingsdynamiek in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest. Deze vertraging komt tot uiting in een daling van zowel de vloeroppervlakte als het aantal vergunde woningen, ten opzichte van de "pieken" in 2015-2016.

Wat de laatste 15 jaar betreft, komt de huidige dynamiek echter nog overeen met een dynamiek die als hoog wordt beschouwd door de "actoren" op het vlak van woningbouw voor de periode 2003-2008.

Het verwachte aantal woningen dat effectief zou moeten worden gebouwd tegen 2022 (door het opstarten van de bouw van de momenteel vergunde woningen) blijft groter dan het geschatte aantal bijkomende huishoudens tegen hetzelfde jaartal, op basis van de demografische vooruitzichten van het federaal Planbureau en Statbel.

Van januari tot eind augustus 2018, werd 260 000 m² netto vloeroppervlakte woonfunctie geregistreerd² als vergund. Deze vloeroppervlakte komt overeen met ongeveer netto 2 600 "klassieke" woningen (studio's, appartementen en eengezinswoningen) en met een kleine honderd kamers in collectieve woningen (voor studenten, senioren, en anderen).

Tijdens dezelfde periode werd 7 000 m² netto vloeroppervlakte hotelfunctie vergund, wat overeenstemt met ruim honderd hotelkamers.

Naast de weergave van de belangrijkste resultaten, zet dit document vanuit evolutief oogpunt de verwachte productie van woningen (punten 2, 4, 6 en 7) in perspectief en verduidelijkt dit op ruimtelijk vlak (punten 3, 5 en 8).

2. Dans la Plateforme NOVA (voir [méthodologie](#) en fin de document).

2. In het platform NOVA (zie de [methode](#) op het einde van dit document).

2. NOMBRE DE LOGEMENTS « CLASSIQUES » AUTORISÉS SITUATION ÉTÉ 2018 - ÉVOLUTION DEPUIS 2003

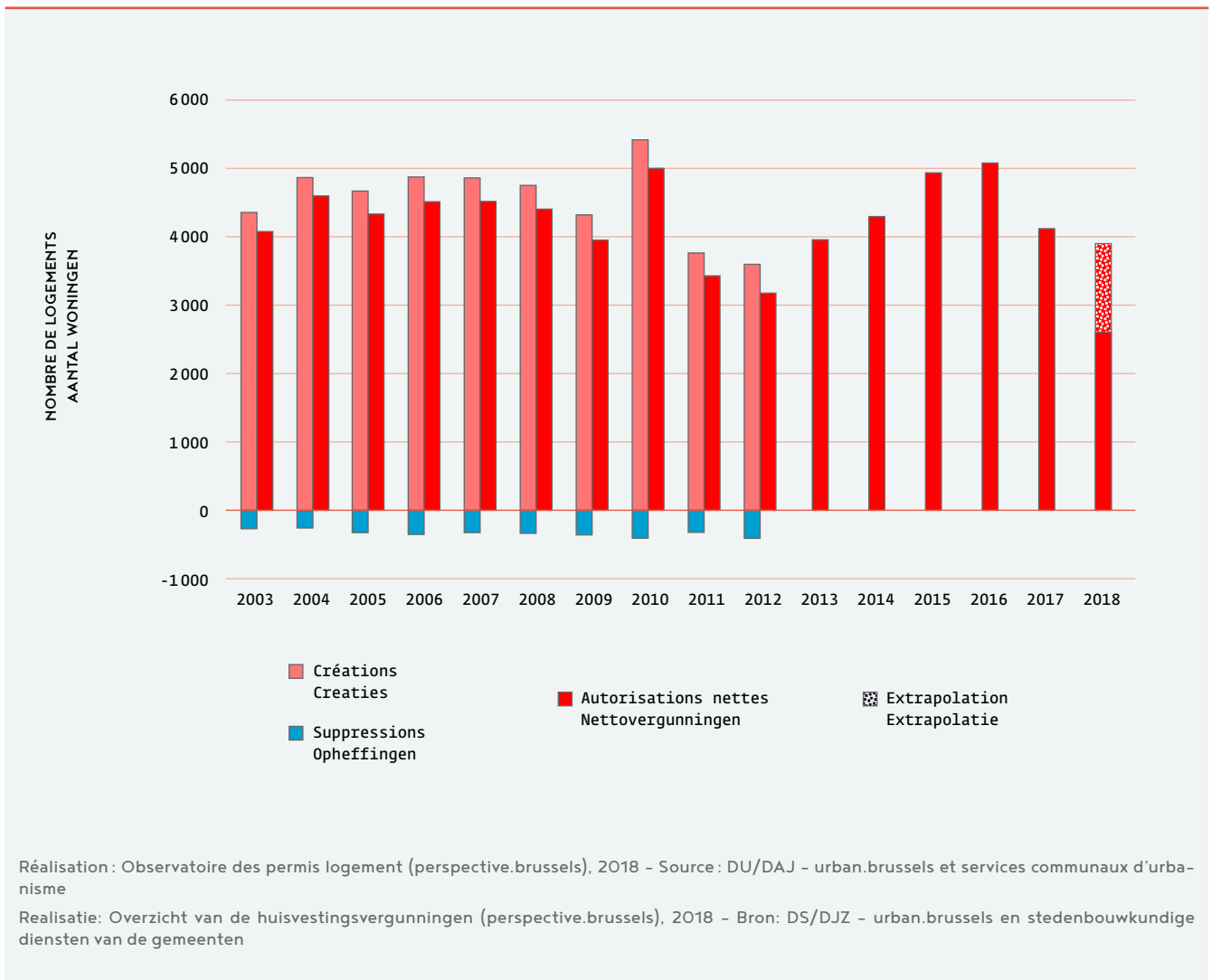
2. AANTAL VERGUNDE “KLASSIEKE” WONINGEN SITUATIE ZOMER 2018 - EVOLUTIE SINDS 2003

La figure 1 met en perspective les quelque 2 600 logements nets « classiques » autorisés de début janvier à fin août 2018³ au vu de l'évolution annuelle observée depuis 2003.

Figuur 1 zet de 2 600, gedurende de periode van begin januari tot eind augustus 2018³, netto vergunde “klassieke” woningen in perspectief tot de jaarlijkse evolutie zoals vastgesteld sinds 2003.

FIGURE 1 Évolution des logements « classiques » autorisés (2003 - 2018 extr.)

FIGUUR 1 Evolutie van de vergunde “klassieke” woningen (2003 - 2018 extr.)



3. Afin de faciliter la comparaison annuelle, la figure n° 1 présente le nombre de logements enregistrés comme autorisés de janvier à fin août 2018 extrapolé à l'ensemble de l'année 2018 au prorata du nombre de mois d'autorisation (8/12^{ème}). À noter que cette même méthodologie appliquée dans le précédent numéro (8.01) de l'Observatoire a conduit, pour l'année 2017, à une surestimation de seulement 3 % du nombre de logements autorisés.

3. Om de jaarlijkse vergelijking te vergemakkelijken, geeft figuur nr.1 het aantal woningen die als vergund werden geregistreerd in de periode januari tot eind augustus 2018 weer, geëxtrapoléerd naar het hele jaar 2018 in verhouding tot het aantal vergunningsmaanden (8/12^{de}). Noteer dat deze zelfde methodologie zoals toegepast in de vorige editie (8.01) van het Overzicht voor het jaar 2017 heeft geleid tot een overschatting van het aantal vergunde woningen ten belope van slechts 3%.

Les données enregistrées de janvier à fin août 2018 confirment le tassement (initié en 2017) du nombre de logements autorisés. Cette baisse fait suite à un nombre particulièrement élevé de logements autorisés en 2015 et 2016. L'extrapolation des huit premiers mois d'autorisation à l'ensemble de l'année 2018 montre que ce nombre se maintiendrait toutefois aux alentours des 4 000 unités, c'est-à-dire un nombre considéré il y a une dizaine d'années comme élevé par les acteurs de la production de logements en réaction à la présentation des premiers résultats relatifs à la période 2003-2008⁴.

Le nombre de logements autorisés est comptabilisé à l'année d'octroi du permis d'urbanisme. Ces logements autorisés mettront plusieurs années à être produits⁵, sachant que la majorité des logements est produite au sein de projets de plusieurs dizaines d'unités de logements⁶. Ces résultats nous permettent donc d'anticiper la capacité de la Région de Bruxelles-Capitale à loger les 2 200 ménages officiels⁷ annuels supplémentaires attendus de début 2018 à fin 2022 sur base des projections de population réalisées par le Bureau fédéral du Plan et Statbel⁸.

Si le nombre de logements supplémentaires attendus⁹, de 2018 à fin 2022, satisfait quantitativement à l'augmentation estimée de la population officielle, il ne garantit pas à lui seul la rencontre de la demande en logements. En effet, différents facteurs qualitatifs interviennent également dans l'adéquation entre l'offre et la demande de logements. Outre la localisation¹⁰, le type¹¹ ou encore la taille, l'accessibilité financière des logements constitue un élément crucial à prendre en compte dans cette adéquation.

De gedurende de periode januari tot eind augustus 2018 geregistreerde gegevens bevestigen de daling van het aantal vergunde woningen. Deze daling, die in 2017 ingezet is, volgt op een bijzonder hoog aantal vergunde woningen in 2015 en 2016. Uit het extrapoleren van de eerste acht vergunningsmaanden naar heel 2018 blijkt dat dit aantal echter rond de 4 000 eenheden zou blijven liggen. Dit aantal werd een tiental jaren geleden als hoog beschouwd door de actoren op het vlak van woningbouw als reactie op de voorstelling van de eerste resultaten voor de periode 2003-2008⁴.

Het aantal vergunde woningen wordt geregistreerd in het jaar van de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning. De bouw van deze vergunde woningen duurt meerdere jaren⁵. De meerderheid van de woningen wordt gerealiseerd in projecten met meerdere tientallen wooneenheden⁶. Deze resultaten laten ons dus toe te anticiperen op de capaciteit van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest om de jaarlijks tussen begin 2018 en eind 2022 verwachte 2 200 bijkomende officiële⁷ huishoudens te huisvesten, op basis van de bevolkingsvooruitzichten van het federaal Planbureau en Statbel⁸.

Hoewel het aantal bijkomende woningen verwacht⁹ tussen 2018 en eind 2022 kwantitatief voldoet aan de geschatte stijging van de officiële bevolking, garandeert dit op zich niet dat aan de huisvestingsvraag wordt voldaan. Verschillende kwalitatieve factoren beïnvloeden immers de afstemming tussen aanbod en vraag naar woningen. Naast de ligging¹⁰, het type¹¹ of de grootte van de woning, is ook de financiële haalbaarheid een cruciaal element dat in rekening moet worden genomen bij deze afstemming.

4. Commentaire exprimé lors d'une table ronde organisée en 2009 (*Observatoire des permis logement n° 1*, chap. 2.1, p. 22).

5. 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).

6. 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* (2011)

7. Enregistrés à titre de « résidence principale ». Ces projections ne tiennent pas compte de la dynamique des ménages non officiels tels qu'exclusivement composés d'étrangers inscrits au registre d'attente (dont les candidats réfugiés), de diplomates, de personnes non domiciliées (personnes sans-abris, sans-papier, en séjour illégal), etc. voir *IBSA (2018)*, « *Population – Méthodologie* »

8. Calcul DCT – Perspective.brussels d'après les dernières projections démographiques : *BFP – Statbel (2018)*, « *Perspectives démographiques 2017-2070 – Population et ménages* ». À 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.

9. Étant donné le nombre de logements actuellement autorisés (cf. supra).

10. Voir cartes en infra.

11. Pour le type de logements autorisés, voir infra pour les maisons unifamiliales. Pour les appartements, voir *Observatoire des permis logement n° 3* (2014), chap. 2, pp. 8-10.

4. Opmerking gemaakt tijdens een rondetafelgesprek in 2009 (*Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 1*, hoofdst. 2.1, p. 22)

5. We kunnen schatten dat driekwart 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).

6. 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* (2011)

7. Geregistreerd als "hoofdverblijfplaats". Deze vooruitzichten houden geen rekening met de dynamiek van niet-officiële huishoudens, die uitsluitend bestaan uit vreemdelingen die zijn ingeschreven op de wachtregister (onder wie de kandidaat-vluchtelingen), diplomaten, niet-gedomicilieerde personen (daklozen, sans-papiers, illegalen), enz. zie *BISA (2018)*, "*Bevolking – Methodologie*"

8. Berekening DTK – perspective.brussels volgens de laatste demografische vooruitzichten: *FPB – Statbel (2018)* "*Demografische vooruitzichten 2017-2070 – Bevolking en huishoudens*". 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.

9. Gelet op het aantal momenteel vergunde woningen (zie supra).

10. Zie kaart infra.

11. Voor het type van de vergunde woningen, zie infra voor de eengezinswoningen. Voor de appartementen, zie *Overzicht van de huisvestingsvergunningen, nr. 3* (2014), hoofdst. 2, p. 8-10.

Pour rappel, le présent observatoire a montré dans ses précédents numéros que la dynamique de production de logements était essentiellement privée¹². Sur base d'enquêtes récurrentes auprès d'un échantillon de locataires du parc de logements privés bruxellois, « l'Observatoire des loyers » constatait, jusqu'à l'enquête 2016, « *une dégradation drastique de l'accès au logement depuis 2004 () qui n'avait fait qu'empirer depuis le début des années 1990* »¹³. Sur base de la dernière enquête, réalisée en 2017, « l'Observatoire des loyers » constate toutefois une amélioration de l'accessibilité financière des logements (« *retour à une situation voisine de 2004* ») consécutive à une baisse des loyers¹⁴. Il s'agira de suivre si les prochaines enquêtes confirmeront ou non ces premiers signes de détente du marché locatif.

Parmi le nombre total de logements « classiques », l'autorisation de maisons unifamiliales supplémentaires ne compense plus leur suppression (par subdivision, etc.) et ce depuis 2010¹⁵.

Pour mémoire, l'indication d'adéquation quantitative entre dynamique de l'offre et des besoins en logement mentionnée supra présente une certaine limite quant à l'appréciation de la dynamique tant de production que des besoins supplémentaires en logements. Au niveau de la dynamique de production de logements, les unités produites avant autorisation préalable entraînent à la fois surestimation et sous-estimation pour une période donnée selon que ces logements supplémentaires font finalement l'objet ou non d'un permis de « mise en conformité¹⁶ » durant cette période. Au niveau des besoins supplémentaires en logements, n'a pas été comptabilisée l'évolution : ni du nombre de ménages non officiels ni des occupants temporaires de logement¹⁷. Malgré les difficultés actuelles d'estimation quantitative de chacun de ces éléments, nous considérons que notre appréciation reste significative à l'échelle de l'ensemble de la Région.

Ter herinnering, in de vorige edities heeft het overzicht aangetoond dat de productiedynamiek van woningen grotendeels in handen was van de privésector¹². Op basis van herhaaldelijke enquêtes onder een staal van huurders van Brusselse privéwoningen stelde het Observatiecentrum van de huurprijzen, tot aan de enquête van 2016, vast dat « *de toegang tot huisvesting sinds 2004 drastisch is verslechterd (...), een situatie die er sinds het begin van de jaren negentig alleen maar op achteruit was gegaan* »¹³. Op basis van de laatste enquête, uitgevoerd in 2017, stelde het Observatiecentrum van de huurprijzen echter een verbetering van de financiële haalbaarheid van de woningen vast als gevolg van een daling van de huurprijzen (De prijsdaling « *weerspiegelt (...)* een situatie die vergelijkbaar is met die van 2004 »)¹⁴. Dit moet worden opgevolgd om te zien of de volgende enquêtes al dan niet deze eerste tekenen van een ontspanning van de huurmarkt bevestigen.

Binnen het totale aantal van deze « klassieke » woningen stellen we bovendien vast dat, sinds 2010, het aantal vergunde bijkomende eengezinswoningen hun opheffingen (door woningsplitsing, etc.) niet meer compenseert¹⁵.

Ter herinnering, de hierboven vermelde indicatie van de kwantitatieve afstemming tussen de dynamiek van het aanbod en de huisvestingsbehoeften houdt een zekere beperking in wat de beoordeling van de dynamiek betreft, zowel van de productie als van de bijkomende huisvestingsbehoeften. Wat de dynamiek van de woningproductie betreft, houden de eenheden die werden gebouwd vóór een vergunning werd uitgereikt tegelijk een overschatting en onderschatting voor een bepaalde periode in, naargelang van het feit of deze bijkomende woningen uiteindelijk al dan niet het voorwerp zullen uitmaken van een overeenstemming tot vergunning¹⁶ in deze periode. Wat de bijkomende huisvestingsbehoeften betreft, werd geen rekening gehouden met de evolutie: noch die van het aantal niet-officiële huishoudens, noch die van het aantal tijdelijke bewoners¹⁷. Ook al is het momenteel moeilijk om elk van deze elementen kwantitatief te schatten, gaan we ervan uit dat onze beoordeling belangrijk blijft voor heel het Gewest.

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

13. « [Enquête 2017](#) » (2018) chap. 2.4, pp. 46

14. « [Enquête 2017](#) » (2018) chap. 2.4, pp. 46-47

15. [Observatoire des permis logement n° 2 \(2013\)](#) chap. 2, p. 13

16. Voir [méthodologie](#) en fin de document

17. Etudiants koteurs (non domiciliés à l'adresse du kot), touristes, etc.

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

13. « [Enquête 2017](#) » (2018) hoofdst. 2.4, p. 46

14. « [Enquête 2017](#) » (2018) hoofdst. 2.4, pp. 46-47

15. [Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 2 \(2013\)](#), hoofdst. 2, p. 13

16. Zie de [methodologie](#) aan het einde van dit document

17. Kotstudenten (niet gedomicilieerd op hun kotadres), toeristen, enz.

3. LOCALISATION DES LOGEMENTS « CLASSIQUES » AUTORISÉS DE JANVIER 2017 À AOÛT 2018

3. LIGGING VAN DE VERGUNDE “KLASSIEKE” WONINGEN VAN JANUARI 2017 TOT AUGUSTUS 2018

La figure 2 présente la répartition spatiale, à un niveau infra-communal¹⁸, des logements autorisés de début janvier 2017 à fin août 2018¹⁹.

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 le « Haut » d'Ixelles, le « bas » de Forest, la seconde couronne Nord - Nord-Est - Est (de Neder-Over-Heembeek à Woluwe Saint-Lambert) ainsi que dans la « zone canal » et à proximité de celle-ci.

Cette carte fournit un bon indicateur de localisation de l'accueil potentiel, à l'horizon 2022, des ménages supplémentaires attendus de l'essor démographique (voir supra). Leur localisation au niveau infra-communal permet d'anticiper les besoins futurs en mobilité ainsi qu'en services de proximité : écoles, crèches, espaces verts, etc.

Pour une appréhension à plus long terme des dynamiques spatiales des projets résidentiels, voir en annexe la carte relative aux logements autorisés depuis 2003 (fig. 2bis).

Figuur 2 geeft de ruimtelijke spreiding weer op intra-gemeentelijk niveau¹⁸ van de woningen vergund van begin januari 2017 tot de eind augustus 2018¹⁹.

Deze kaart bevestigt het hoge aantal vergunde woningen zowel in de centrale wijken als in de tweede kroon. We kunnen er het belang van de huisvestingsprojecten vaststellen in Hoog Elsene, Laag Vorst, de tweede noord-noord-oostelijke kroon (van Neder-Over-Heembeek tot Sint-Lambrechts-Woluwe) en in en rond de “kanaalzone”.

Deze kaart vormt een goede indicator van de gebieden die de bijkomende gezinnen, verwacht als gevolg van de bevolkingstoename (zie supra), tegen 2022 mogelijks zullen opvangen. Hun ligging op infra-gemeentelijk niveau laat toe te anticiperen op de bijkomende noden op mobiliteitsvlak alsook op vlak van de nabij gelegen voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, groene ruimtes, etc.

Voor een begrip op meer lange termijn van de ruimtelijke dynamiek van de huisvestingsprojecten: zie kaart als bijlage houdende de vergunde woningen sinds 2003 (fig. 2bis).

Territoire du Canal et Pôles de développement prioritaires tels que définis à titre de « Grandes ressources foncières²⁰ » dans le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé le 12.07.2018.

Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU) qui remplace l'**Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR)** depuis l'entrée en vigueur du PRDD (le 20.11.2018).

Kanaalgebied en Prioritaire ontwikkelingspolen zoals gedefinieerd als “Grote grondreserves²⁰” in het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), goedgekeurd op 12.07.2018.

Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH) die de **Ruimte met Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR)** vervangt sinds de invoeging van het GPDO (op 20.11.2018)

18. Au niveau des secteurs statistiques.

19. Le nombre de logements autorisés en 2018 (jusque fin août) a été comptabilisé à hauteur de 8/12ème pour le « nombre annuel moyen ».

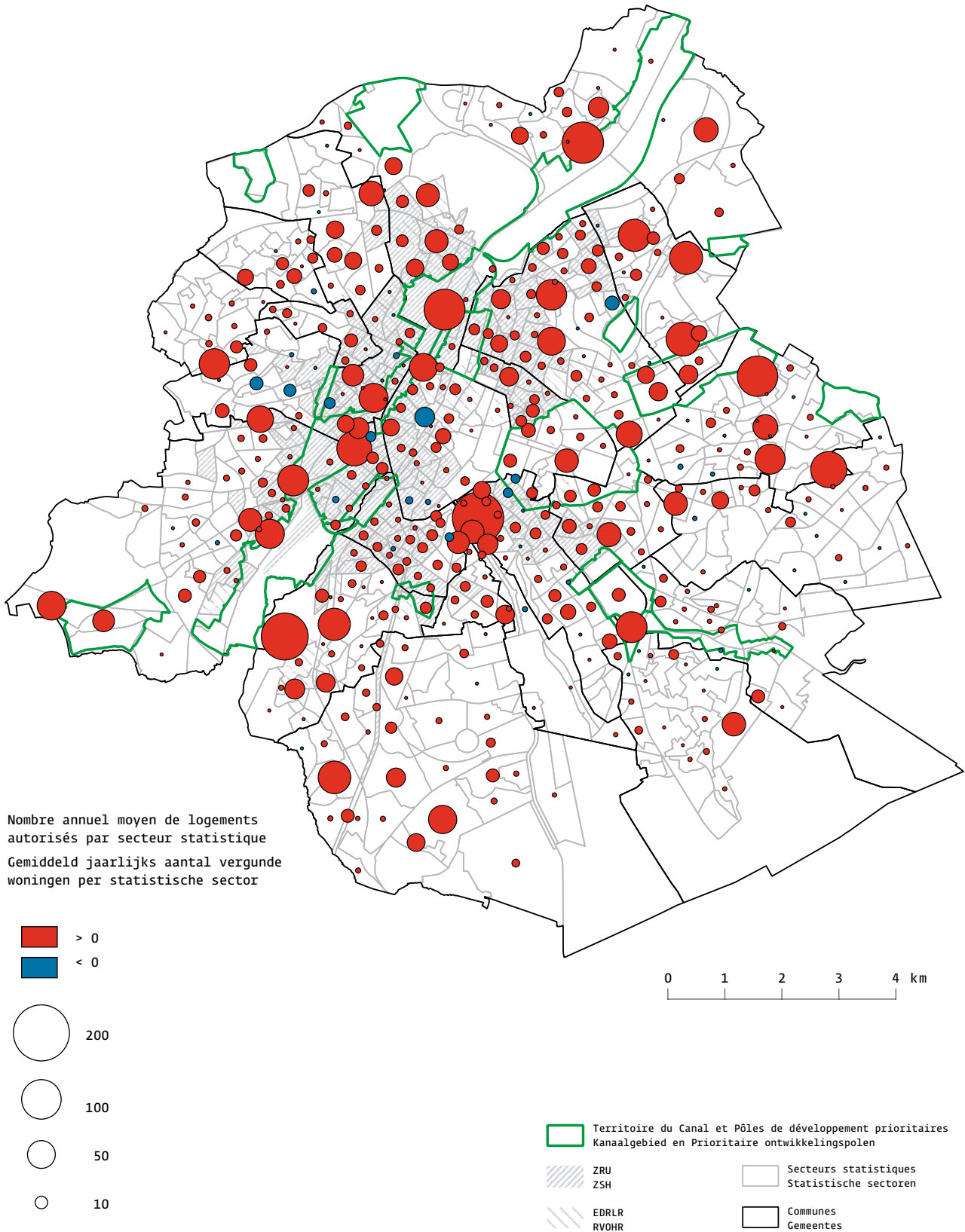
20. PRDD (2018), Carte 2 « Grandes ressources foncières »

18. Wat de statistische sectoren betreft.

19. Het aantal vergunde woningen in 2018 (tot eind augustus) werd voor 8/12de in rekening genomen voor het “gemiddeld jaarlijks aantal”.

20. GPDO (2018), Kaart 2 « Grote grondreserves »

FIGURE 2 Logements «classiques» autorisés (2017 - été 2018) : nombre net (créations - suppressions)
FIGUUR 2 Vergunde "klassieke" woningen (2017 - zomer 2018) : netto aantal (creaties - opheffingen)



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2018 - Source : DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme - Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB et QGIS

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2018 - Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten - Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© - Verdeling & Copyright CIBG en QGIS

La figure 3 permet de relativiser la dynamique actuelle de production (attendue) de logements (présentée en fig. 2) au regard de la densité préexistante de logements²¹.

Cette carte montre que l'importante dynamique de production (attendue) de logements dans les quartiers centraux renforce la densité de quartiers aux densités résidentielles déjà relativement élevées. D'importants projets participent par ailleurs à la densification de quartiers de seconde couronne.

Pour une appréhension à plus long terme des dynamiques spatiales de densification résidentielle, voir en annexe la carte relative à la densification par le logement depuis 2003 (fig. 3bis).

Figuur 3 laat toe de (verwachte) huidige dynamiek van de bouw van woningen (voorgesteld in fig. 2) in perspectief te zetten tot de bestaande woningdensiteit²¹.

Deze kaart toont aan dat de belangrijke (verwachte) bouwdynamiek van woningen in de centrale wijken de dichtheid versterkt van die wijken waarvan de residentiële densiteit reeds relatief hoog is. Grote projecten helpen bovendien de wijken in de tweede kroon te verdichten.

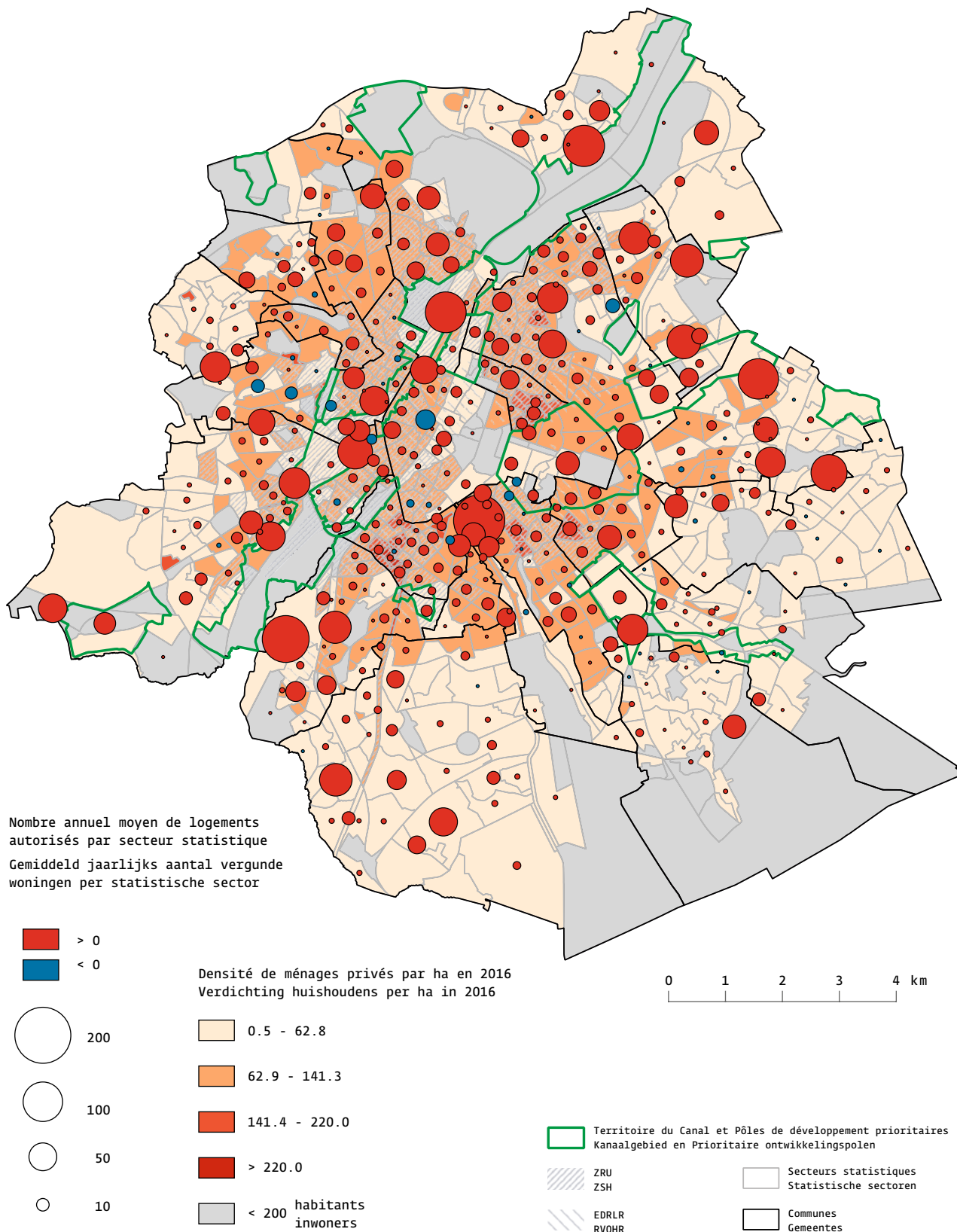
Voor een begrip op meer lange termijn van de ruimtelijke dynamieken van de residentiële verdichting, zie als bijlage de kaart houdende de verdichting door bewoning sinds 2003 (fig. 3bis).



21. La densité de logements est représentée sur la fig. 3 par la « densité de ménages privés ». Cette dernière constitue un indicateur de la densité de logements. Le nombre de logements autorisés en 2018 (jusque fin août) a été comptabilisé à hauteur de 8/12 pour le « nombre annuel moyen ».

21. De "verdichting van de huishoudens" is weergegeven door fig. 3 en vormt een indicator voor de woningdensiteit. Het aantal woningen vergund in 2018 (tot aan de zomer) werd in rekening gebracht voor 8/12 voor het «jaarlijks gemiddeld aantal».

FIGURE 3 Densification attendue par le logement (logements autorisés 2017 - été 2018)
FIGUUR 3 Verwachte huisvestingsverdichting (vergunde woningen 2017 - zomer 2018)



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2018 - Source : DU/DAJ - urban.brussels, services communaux d'urbanisme et IBSA / DGS - Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB et QGIS

Realisatie : Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2018 - Bron : DS/DJZ - urban.brussels, stedenbouwkundige diensten van de gemeenten en BISA / ADS - Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© - Verdeling & Copyright CIBG en QGIS

4. NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS AUTORISÉS SITUATION ÉTÉ 2018 - ÉVOLUTION DEPUIS 2013

4. AANTAL VERGUNDE COLLECTIEVE WONINGEN SITUATIE ZOMER 2018 - EVOLUTIE SINDS 2013

La figure 4 met en perspective la petite centaine de chambres et logements en logements collectifs nets autorisés, de début janvier à fin août 2018, au vu de l'évolution annuelle observée depuis 2013.

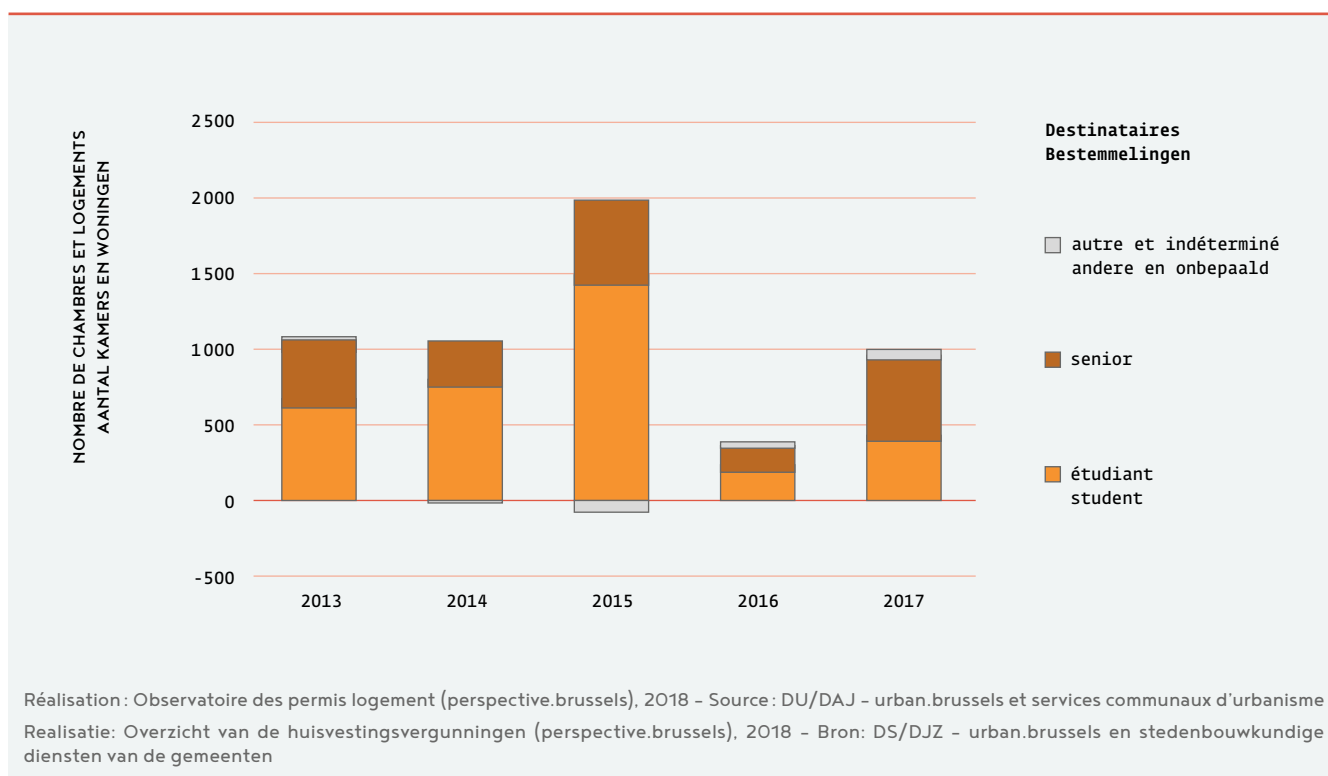
Ces logements sont essentiellement destinés aux Étudiants et aux seniors (maisons de repos, etc.).

Figuur 4 stelt de kleine honderd kamers en woningen in een collectieve nettowooneenheid die gedurende de periode van begin januari tot eind augustus 2018 vergund werden, in perspectief tot de sinds 2013 vastgestelde jaarlijkse evolutie.

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

FIGURE 4 Évolution des logements collectifs nets autorisés (2013 - 2017)

FIGUUR 4 Evolutie van de netto vergunde collectieve woningen (2013 - 2017)



Le nombre net de chambres en logement collectif autorisées en 2017 confirme le dynamisme de ce secteur²².

Het netto aantal kamers in collectieve wooneenheden in 2017 bevestigt de dynamiek van deze sector²².

22. Notamment par rapport à la période 2003-2008 telle qu'analysée (sur une base un peu différente) dans l'Observatoire des permis logement n° 1 (chap. 3, pp. 61-62).

22. Meer bepaald ten opzichte van de periode 2003-2008, zoals onderzocht (op een iets andere basis) in het Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 1 (hoofdst. 3, p. 61-62)

5. LOCALISATION DES LOGEMENTS COLLECTIFS AUTORISÉS DE JANVIER 2017 À AOÛT 2018

5. LIGGING VAN DE VERGUNDE COLLECTIEVE WONINGEN VAN JANUARI 2017 TOT AUGUSTUS 2018

La figure 5 présente la répartition spatiale, à un niveau infra-communal²³, des logements collectifs autorisés de début janvier 2017 à fin août 2018²⁴.

Sans surprise, les principaux projets de logements étudiants sont situés à proximité des campus universitaires et sites de hautes écoles : de la Plaine et du Solbosch à Ixelles ainsi que dans le « Pentagone ». Pour rappel, la proximité des transports en commun et au lieu d'étude constituent deux des priorités exprimées par les étudiants pour le choix de leur logement²⁵.

Les projets de logements destinés aux seniors sont davantage dispersés en seconde couronne, notamment à proximité des hôpitaux : "CHIREC" à Delta et "Erasmus" à Anderlecht.

Pour une appréhension à plus long terme des dynamiques spatiales de production de logements collectifs, voir en annexe la carte relative aux logements collectifs autorisés depuis 2013 (fig. 5bis).

Figuur 5 stelt de ruimtelijke spreiding voor, op infra-gemeentelijk niveau²³, van de sinds begin januari 2017 tot eind augustus 2018 vergunde collectieve woningen²⁴.

Zoals verwacht zijn de belangrijkste projecten van studentenwoningen gesitueerd in de buurt van de universiteitscampussen en hogescholen: Plein- en Solboschcampus in Elsene en in de "Vijfhoek". Ter herinnering geven we mee dat de nabijheid van het openbaar vervoer en de studieplaats door studenten als twee van de belangrijkste criteria aangeduid worden bij de keuze van hun woning²⁵.

De huisvestingsprojecten voor senioren zijn meer verspreid in de tweede kroon, meer bepaald in de nabijheid van de ziekenhuizen: "CHIREC" in Delta en "Erasmus" in Anderlecht.

Voor een begrip op meer lange termijn van de ruimtelijke dynamiek van de huisvestingsprojecten: zie kaart als bijlage houdende de vergunde woningen sinds 2013 (fig. 5bis).



23. Au niveau des secteurs statistiques.

24. Le nombre de chambres et de logements en logements collectifs autorisés en 2018 (jusqu'à fin août) a été comptabilisé à hauteur de 8/12 pour le « nombre annuel moyen ».

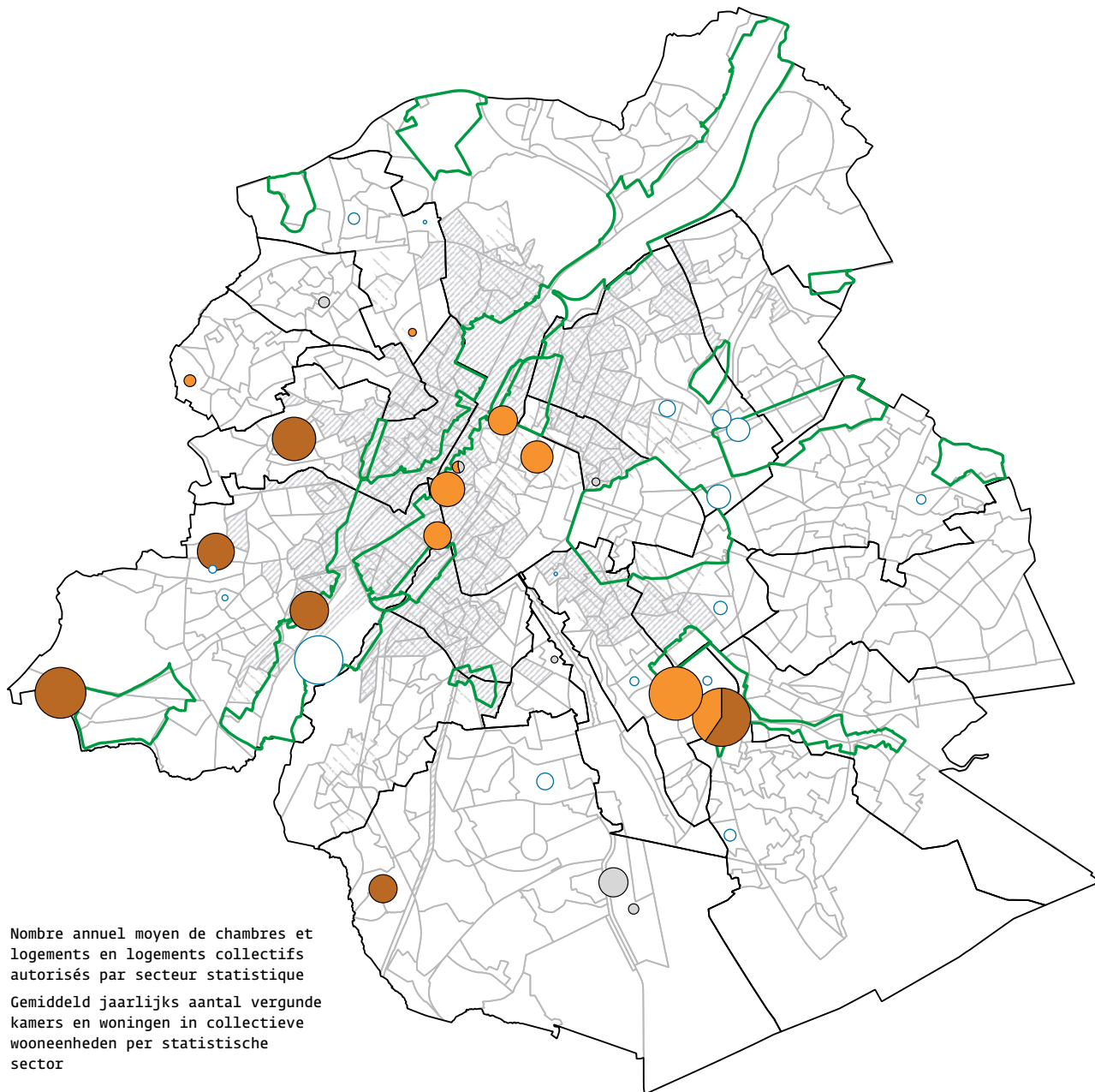
25. ADT (2016), « La vie étudiante à Bruxelles : pratiques urbaines et rapport à la ville », synthèse, 15 p.

23. Wat de statistische sectoren betreft.

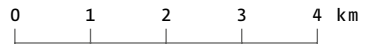
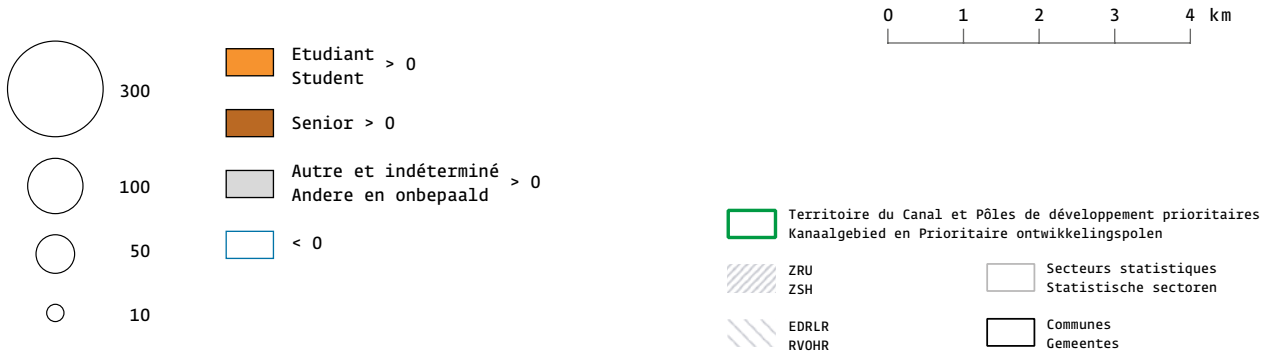
24. Het aantal in 2018 (tot eind augustus) vergunde kamers en woningen in een collectieve wooneenheid werden voor 8/12 in rekening gebracht voor het « gemiddeld jaarlijks aantal ».

25. ATO (2016), "Het studentenleven in Brussel: stedelijke praktijken en omgang met de stad", Synthese, 15 p.

FIGURE 5 Logements collectifs par type autorisés (2017 - été 2018) : nombre net (créations - suppressions)
FIGUUR 5 Vergunde collectieve woningen per type (2017 - zomer 2018) : netto aantal (creaties - opheffingen)



Nombre annuel moyen de chambres et logements en logements collectifs autorisés par secteur statistique
 Gemiddeld jaarlijks aantal vergunde kamers en woningen in collectieve wooneenheden per statistische sector



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2018 - Source : DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme - Réalisé avec Brussels Urbis © Distribution & Copyright CIRB et QGIS

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2018 - Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten - Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis © - Verdeling & Copyright CIBG en QGIS

6. NOMBRE DE CHAMBRES D'HÔTEL AUTORISÉES SITUATION ÉTÉ 2018 - ÉVOLUTION DEPUIS 2013

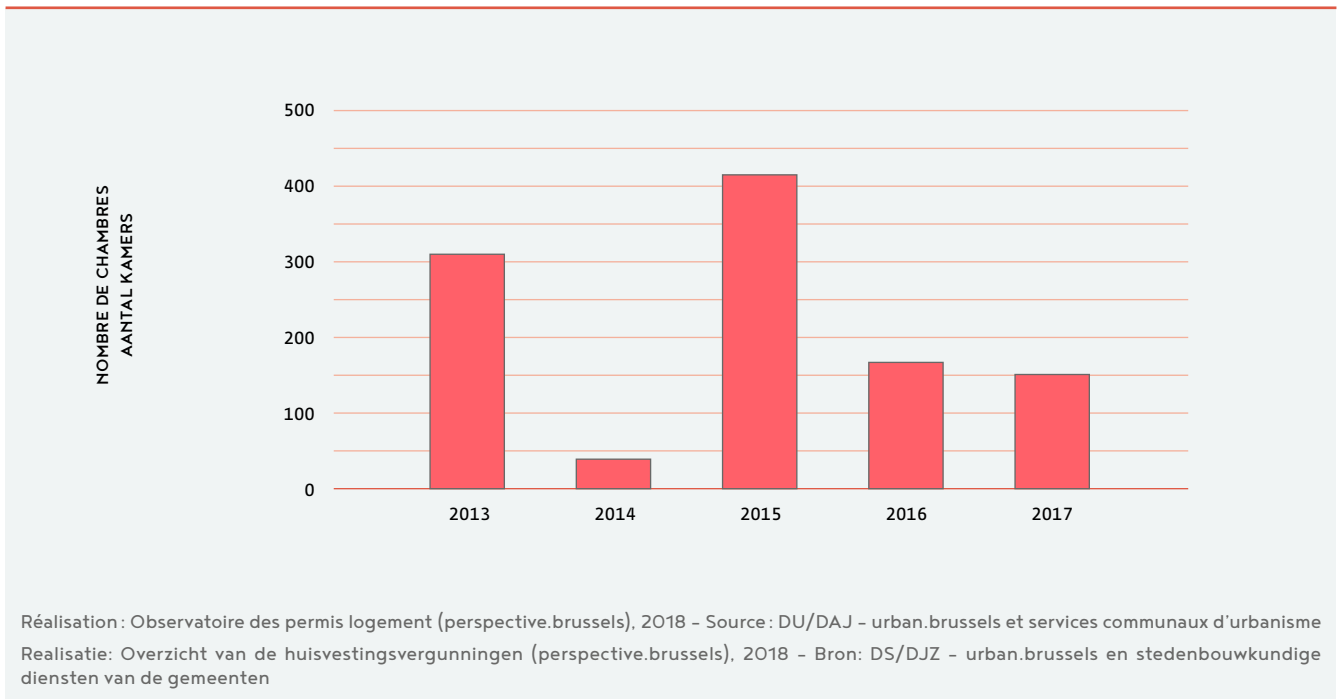
6. AANTAL VERGUNDE HOTELKAMERS SITUATIE ZOMER 2018 - EVOLUTIE SINDS 2013

La figure 6 met en perspective la centaine de chambres d'hôtel nettes autorisées de début janvier à fin août 2018 au vu de l'évolution annuelle observée depuis 2013.

Figuur 6 zet de honderdtal nettohotelkamers zoals vergund tussen begin januari en eind augustus 2018 in perspectief tot de jaarlijkse evolutie vastgesteld sinds 2013.

FIGURE 6 Évolution du nombre net de chambres d'hôtel autorisées (2013 - 2017)

FIGUUR 6 Evolutie van de netto vergunde hotelkamers (2013 - 2017)



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 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.

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

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

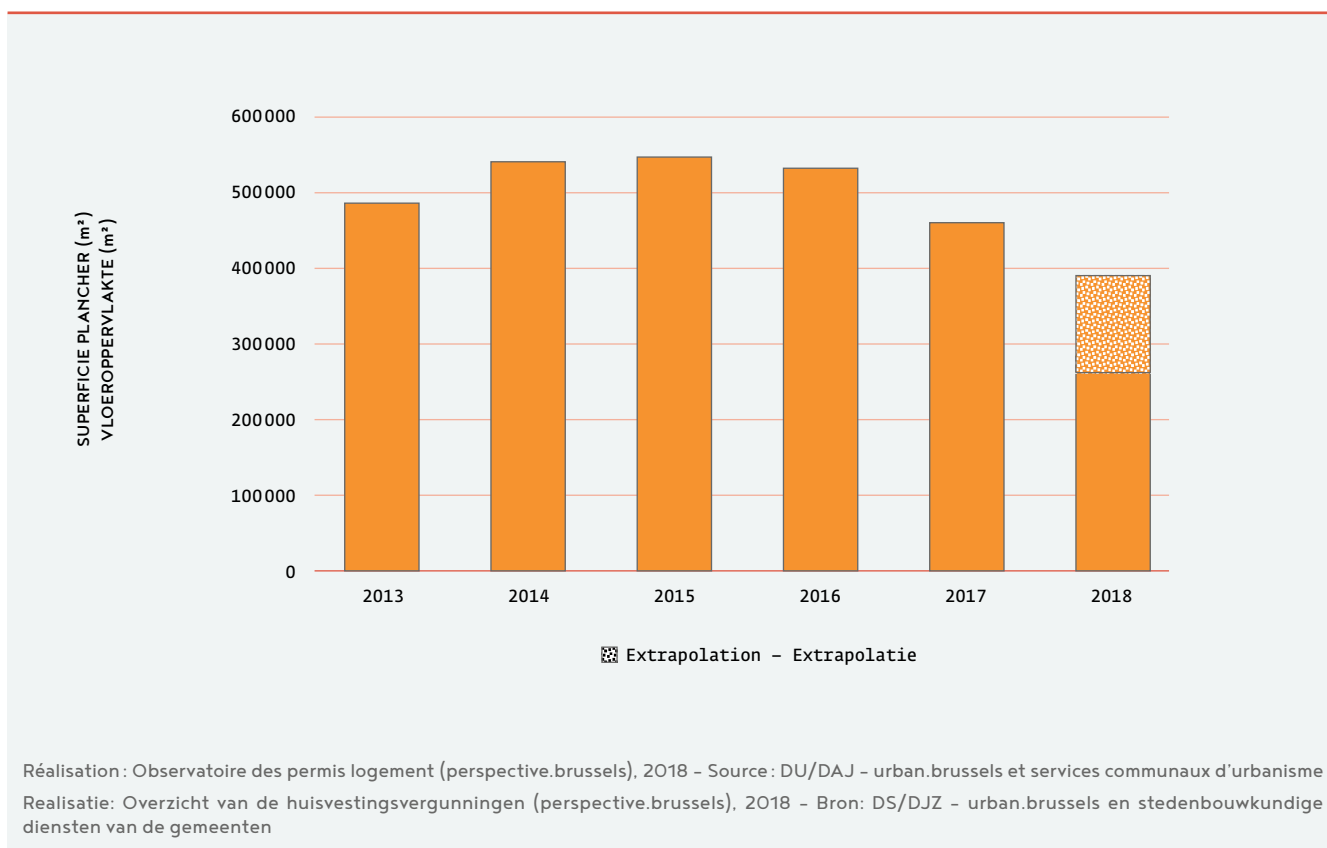
7. SUPERFICIE PLANCHER « LOGEMENT » ET « HÔTEL » AUTORISÉE SITUATION ÉTÉ 2018 - ÉVOLUTION DEPUIS 2013

7. VERGUNDE VLOEROPPERVLAKTE VAN “WONING” EN “HOTELKAMER” - SITUATIE ZOMER 2018 - EVOLUTIE SINDS 2013

La figure 7 met en perspective les 260 000m² nets de superficie plancher « logement » autorisés de début janvier à fin août 2018²⁶ au vu de l'évolution annuelle observée depuis 2013.

Figuur 7 zet de gedurende de periode van begin januari tot eind augustus 2018²⁶ vergunde 260 000 m² nettovloeroppervlakte “woonruimte” in perspectief tot de jaarlijkse evolutie vastgesteld sinds 2013.

FIGURE 7 Évolution de la Superficie Plancher Logement nette autorisée (2013 - 2018 extr.)
FIGUUR 7 Evolutie van de netto vergunde Vloeroppervlakte woonruimte (2013 - 2018 extr.)



26. Afin de faciliter la comparaison annuelle, la figure n° 7 présente la superficie plancher logement enregistrée comme autorisée de janvier à fin août 2018 extrapolée à l'ensemble de l'année 2018 au prorata du nombre de mois d'autorisation (8/12^{ème}). À noter que cette même méthodologie appliquée dans le précédent numéro (8.01) de l'Observatoire a conduit, pour l'année 2017, à une très faible sous-estimation puisque inférieure à 1% de la superficie plancher logement autorisée.

26. Om de jaarlijkse vergelijking te vergemakkelijken, geeft figuur nr.7 de vloeroppervlakte woonruimte geregistreerd als vergund in de periode januari tot eind augustus 2018 weer, geëxtrapolerd naar het hele jaar 2018 in verhouding tot het aantal vergunningsmaanden (8/12^{de}). Noteer dat deze zelfde methodologie zoals toegepast in de vorige editie (8.01) van het Overzicht voor het jaar 2017 heeft geleid tot een zeer lichte onderschatting van de vergunde vloeroppervlakte woning ten belope van minder dan 1%.

Sur base de la superficie plancher « logement » autorisée durant les huit premiers mois de 2018, il semblerait que la diminution observée en 2017 se poursuive en 2018. Cette superficie plancher logement atteindrait toutefois encore près de 400 000 m² pour l'ensemble de l'année.

À noter que la moyenne annuelle de superficie plancher nette « hôtel » n'atteint pas les 9 000 m² sur l'ensemble de la période 2013-2017.

Malgré la baisse de superficie plancher logement enregistrée ces deux dernières années, 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.

Pour rappel, la Superficie Plancher bureau nette autorisée est négative depuis 2011²⁷ et engendre une diminution du stock de bureau depuis 2013. La stabilité apparente (à 7 000 m² près) des superficies dévolues aux ateliers et entrepôts entre 2011 et 2017 dissimule néanmoins un important mouvement de démolition ou de reconversion d'espaces industriels anciens au profit du logement²⁸. Cette stabilité relative fait suite à la perte d'un million de m² entre 1997 et 2011²⁹. La production de ce type de données pour les autres fonctions (équipement, commerce, etc.) devrait prochainement compléter ce constat.

Op basis van de vergunde vloeroppervlakte woonruimte in de eerste acht maanden van 2018 ziet het er naar uit dat de in 2017 vastgestelde daling zich zal voortzetten in 2018. Deze vloeroppervlakte woonruimte zou echter nog bijna 400 000 m² voor het hele jaar bedragen.

Hierbij moet worden opgemerkt dat de netto jaarlijks gemiddelde vloeroppervlakte "hotel" de 9 000 m² niet haalt voor de hele periode 2013-2017.

Ondanks de daling van de vloeroppervlakte woonruimte in de voorbije twee jaren geeft de vergelijking tussen de netto vergunde vloeroppervlaktes woonruimte en hotelfunctie een eerste beeld van het belang van de huisvestingsdynamiek ten opzichte van de andere functies.

Ter herinnering, de netto vergunde vloeroppervlakte "kantoor" is negatief sinds 2011²⁷ en brengt een vermindering van de stock mee sinds 2013. De schijnbare stabiliteit (ten belope van bijna 7 000 m²) van de oppervlakten voor werkplaatsen en opslagplaatsen tussen 2011 en 2017 verhuult echter een grote afbraak- of reconversiebeweging voor oude industriële ruimten, ten voordele van woningen²⁸. Deze relatieve stabiliteit volgt op het verlies van een miljoen m² tussen 1997 en 2011²⁹. De aanmaak van zulke data voor de andere functies (voorzieningen, handel, etc.) moet deze vaststelling binnenkort bevestigen.



27. Observatoire des bureaux n° 34 (2014), p. 5

28. Observatoire des activités productives n°4 (2018)

29. Observatoire des activités productives n° 1 (2012), p. 13

27. Overzicht van het kantorenpark nr. 34 (2014), p. 5

28. Overzicht van de productieactiviteiten nr. 4 (2018)

29. Overzicht van de productieactiviteiten nr. 1 (2012), p. 13

8. LOCALISATION DES SUPERFICIES PLANCHER LOGEMENT AUTORISÉES DE JANVIER 2017 À AOÛT 2018

8. LIGGING VAN DE VLOEROPPERVLAKTEN VOOR WONINGEN, VERGUND TUSSEN JANUARI 2017 EN AUGUSTUS 2018

La figure 8 présente la répartition spatiale, à un niveau infra-communal³⁰, des superficies plancher logement autorisées de début janvier 2017 à fin août 2018³¹.

Cette carte représente l'ensemble des superficies plancher logement autorisées, tant pour des logements « classiques » (cf fig. 2) que collectifs (cf fig. 5). Il n'est donc pas étonnant qu'elle présente un schéma spatial similaire à celui des unités de logement (additionnées des chambres en logement collectif) autorisées.

Un examen attentif permet toutefois de remarquer des valeurs relativement plus faibles de Superficie plancher autorisée dans certains quartiers centraux tels qu'à Saint-Gilles. En effet, il s'agit de quartiers au sein desquels les subdivisions de logements existants contribuent pour une part non négligeable à la production de logements³².

Si la subdivision de logements contribue de manière non négligeable à la production de logements dans certains quartiers, nous rappelons que l'analyse des permis d'urbanisme octroyés de 2003 à 2012 a montré que sa contribution à l'échelle de la Région était limitée à 3 % des logements autorisés durant cette période³³.

Figuur 8 geeft de ruimtelijke spreiding weer van de vloeroppervlakten woonruimte op infra-gemeentelijk niveau³⁰ die van begin januari 2017 tot eind augustus 2018 werden vergund³¹.

Deze kaart toont alle vergunde vloeroppervlakten voor woningen, zowel voor "klassieke" woningen (zie fig. 2) als voor collectieve wooneenheden (zie fig. 5). Het is dus geen verrassing dat ze ruimtelijk gelijk op de kaart voor vergunde wooneenheden (plus de kamers in collectieve wooneenheden).

Een grondig onderzoek leert echter dat de vergunde vloeroppervlakten iets lager liggen in sommige centrale wijken zoals in Sint-Gillis. Het gaat hierbij om wijken waarbinnen splitsingen van bestaande woningen in aanzienlijke mate bijdragen tot de productie van woningen³².

Hoewel het opsplitsen van woningen in aanzienlijke mate bijdraagt tot de productie van woningen in bepaalde wijken, herinneren we eraan dat het onderzoek van de stedenbouwkundige vergunningen die van 2003 tot 2012 werden vergund, heeft aangetoond dat de bijdrage op Gewestelijke schaal beperkt bleef tot 3% van de in deze periode vergunde woningen³³.

30. Au niveau des secteurs statistiques.

31. La superficie plancher logement autorisée en 2018 (jusqu'à fin août) a été comptabilisée à hauteur de 8/12^e pour la « superficie plancher annuelle moyenne ».

32. Voir carte "Modalités de production des logements 2003-2012" (Fig. 6bis p. 28 de l'[Observatoire des permis logement n° 3](#)).

33. Pour davantage d'informations relatives aux subdivisions de logements, voir [Observatoire des permis logements n° 1](#) (pages 10, 30, 38 et 51) et [Observatoire des permis logement n° 3](#) (chapitre 3 pp. 11-12 ; annexe, fig. 6bis, p. 28).

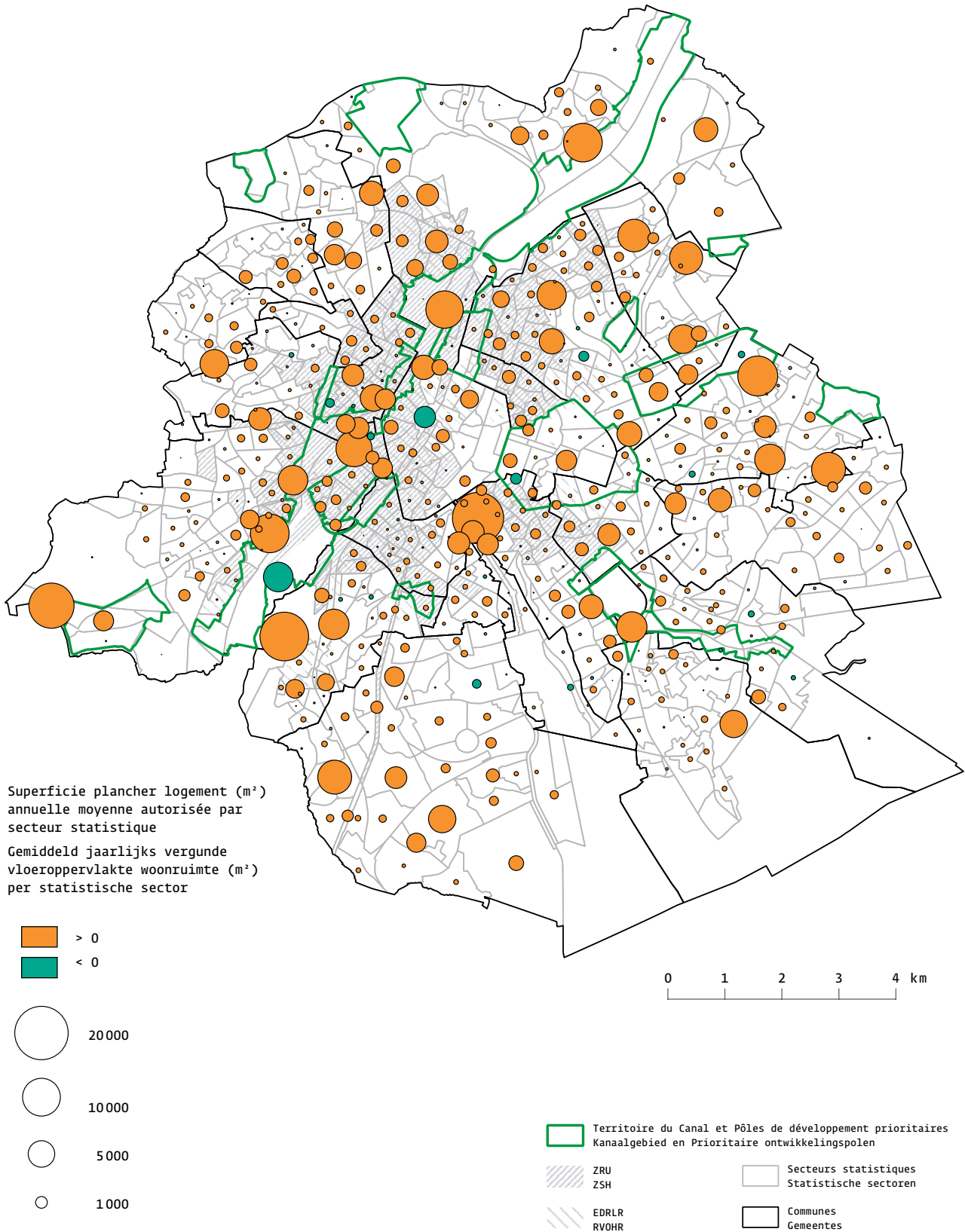
30. Wat de statistische sectoren betreft.

31. De vloeroppervlakte voor woningen vergund in 2018 (tot eind augustus) werd in rekening genomen voor 8/12de wat de "gemiddelde jaarlijkse vloeroppervlakte" betreft.

32. Zie de kaart "Productiemodaliteiten van de woningen 2003-2012" (Fig. 6bis p. 28 van het [Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 3](#)).

33. Voor meer informatie over het opsplitsen van woningen, zie het [Overzicht van huisvestingsvergunningen nr. 1](#) (pagina 10, 30, 38 en 51) en het [Overzicht van huisvestingsvergunningen nr. 3](#) (hoofdstuk 3 p. 11-12; bijlage, fig. 6bis, p. 28).

FIGURE 8 Superficie plancher logement autorisée (2017 - été 2018) : SP nette (créations - suppressions)
FIGUUR 8 Vergunde vloeroppervlakte woonruimte (2017 - zomer 2018) : netto VO (creaties - opheffingen)



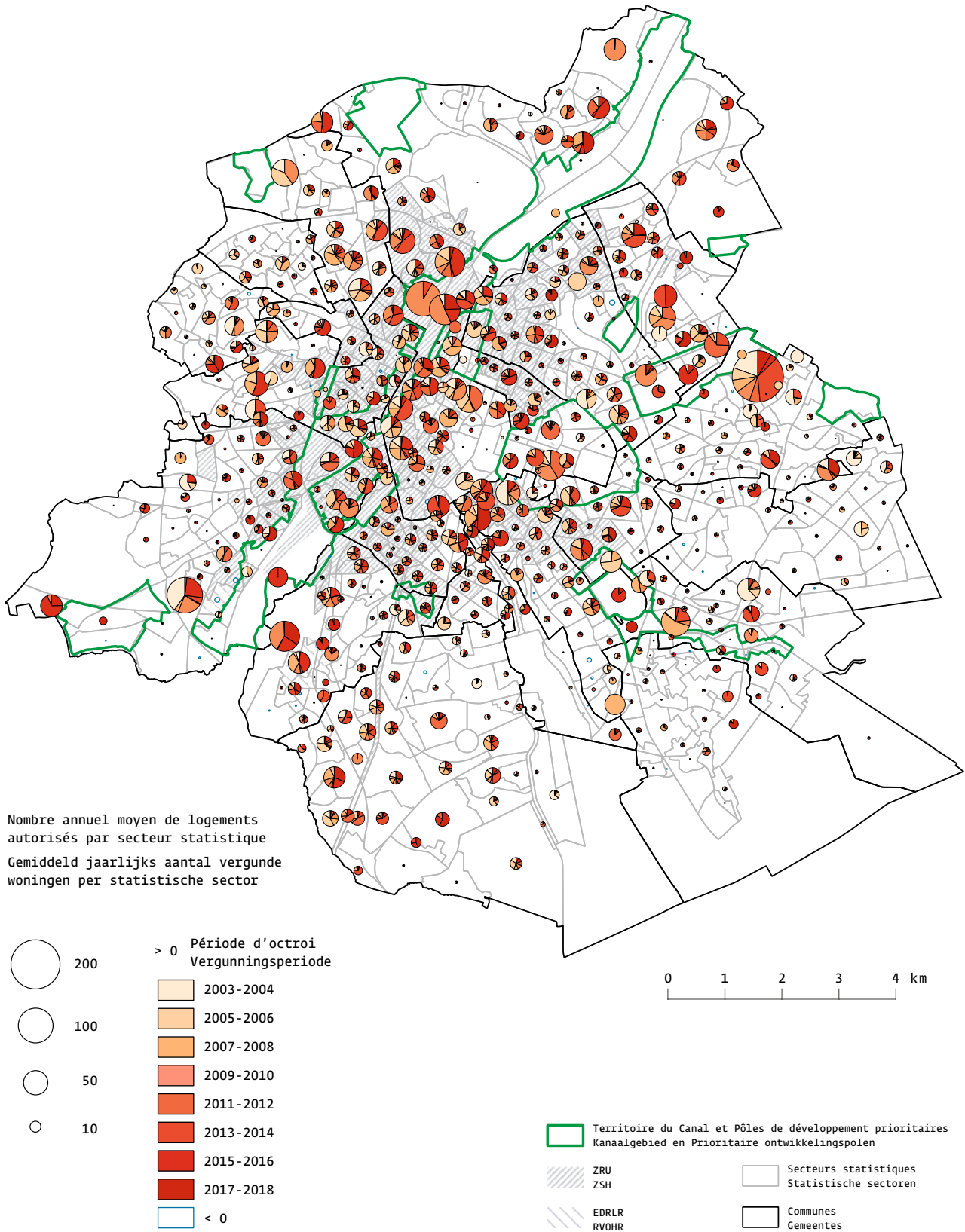
Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2018 - Source : DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme - Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB et QGIS

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2018 - Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© - Verdeling & Copyright CIBG en QGIS

ANNEXE

BIJLAGE

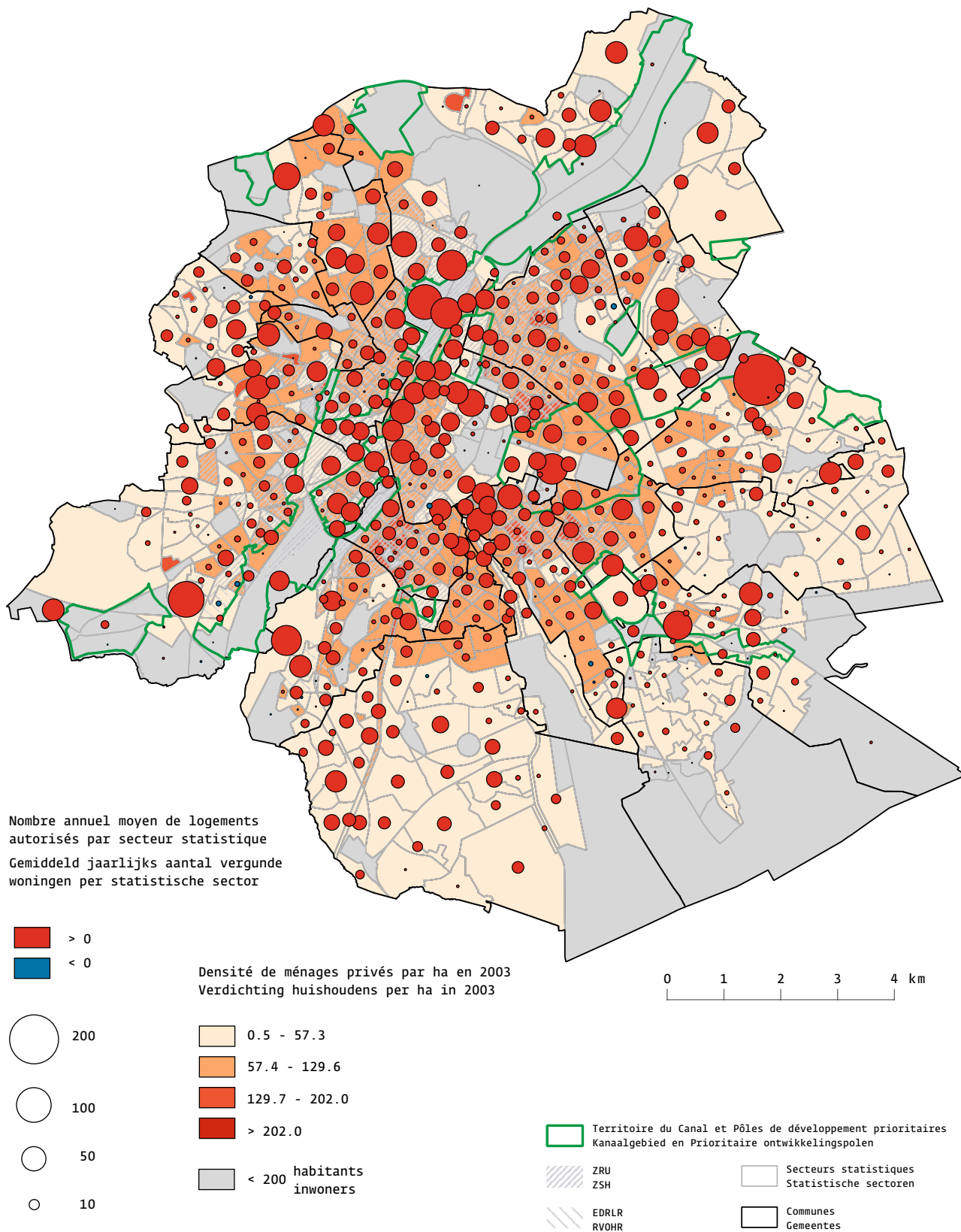
FIGURE 2BIS Logements « classiques » autorisés (2003 - été 2018) par période d'octroi : nombre net (créations - suppressions)
FIGUUR 2BIS Vergunde "klassieke" woningen (2003 - zomer 2018) per vergunningsperiode: netto aantal (creaties - opheffingen)



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2018 - Source : DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB et QGIS

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2018 - Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten - Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© - Verdeling & Copyright CIBG en QGIS

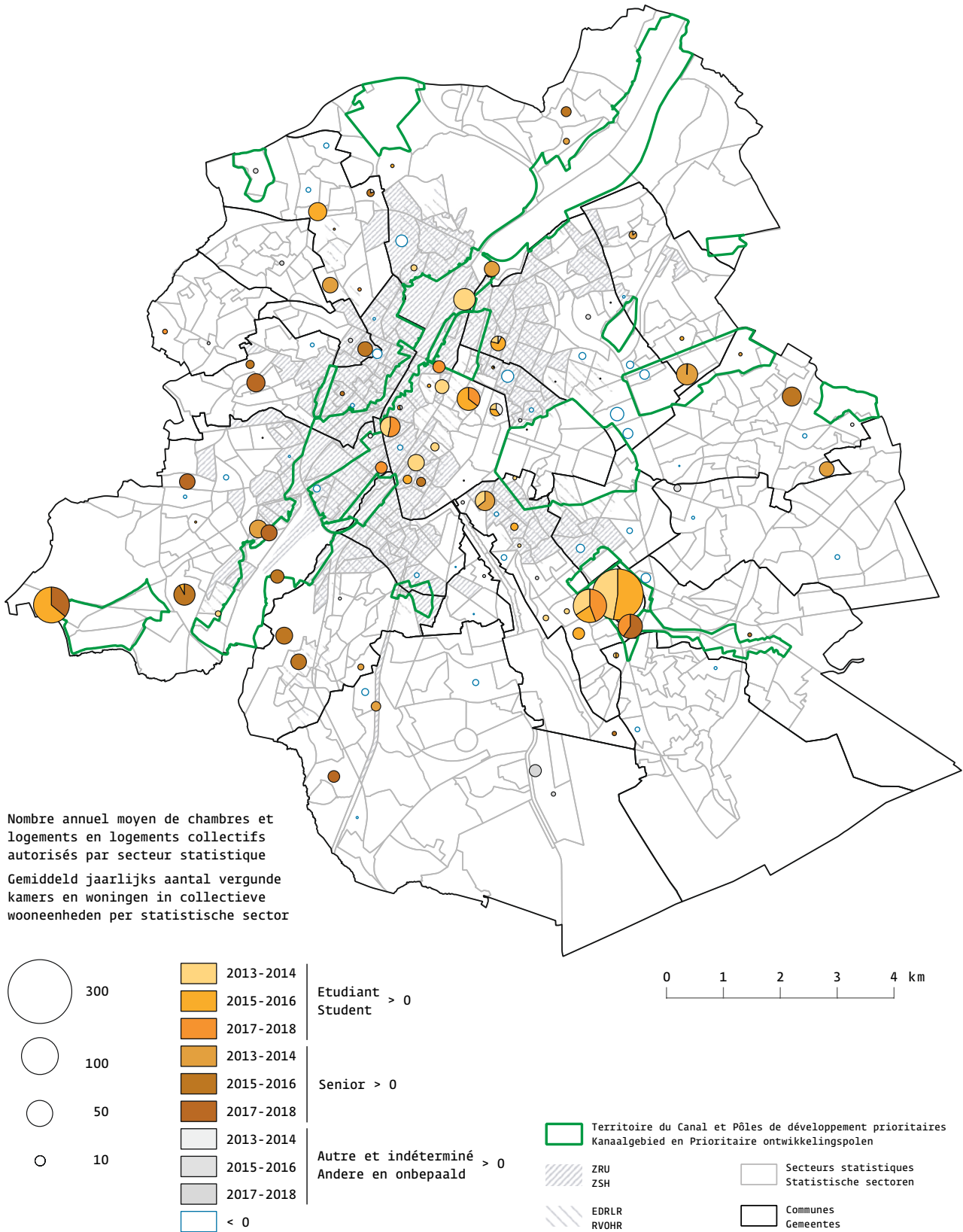
FIGURE 3BIS Densification attendue par le logement (logements autorisés 2003 - été 2018)
FIGUUR 3BIS Verwachte huisvestingsverdichting (vergunde woningen 2003 - zomer 2018)



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2018 - Source : DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB et QGIS

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2018 - Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten - Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© - Verdeling & Copyright CIBG en QGIS

FIGURE 5BIS Logements collectifs par type autorisés (2013 - été 2018) : nombre net (créations - suppressions)
FIGUUR 5BIS Vergunde collectieve woningen per type (2013 - zomer 2018) : netto aantal (creaties - opheffingen)



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2018 - Source : DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB et QGIS

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2018 - Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten - Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© - Verdeling & Copyright CIBG en QGIS

MÉTHODOLOGIE

METHODE

Les résultats produits pour 2017 et 2018 sont issus de l'exploitation des données contenues fin août 2018 dans la « plateforme NOVA »³⁴. 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 2018 au prorata du nombre de mois significatifs d'autorisation (8/12^{ème}).

Pour rappel, les données sont encodées dans la « plateforme NOVA » par le Service public régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (urban.brussels) – Direction de l'Urbanisme et Direction des affaires juridiques ainsi que par les services communaux d'urbanisme.

Ces données sont destinées à être prochainement 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](#)).

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 « autorisations nettes » représentent le solde entre les « créations » et les « suppressions » de superficie plancher ou d'unité de logements ou de chambres. Les superficies plancher, unités de logements et de chambres sont comptabilisés à l'année d'octroi du permis et ce même dans les cas de « mise en conformité » a posteriori d'actes et travaux déjà réalisés. 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](#).

De bevindingen voor 2017 en 2018 resulteren uit het gebruik van de eind augustus 2018 geregistreerde gegevens in het “NOVA-platform”³⁴. We hebben bij een eerste benadering geoordeeld dat deze gegevens betrekking hadden op acht maanden verleende vergunningen. Wanneer nuttig werden de gegevens geëxtrapolerd naar heel 2018 pro-rata het aantal relevante vergunningsmaanden (8/12^{de}).

Ter herinnering, de gegevens worden in het “NOVA- platform” ingegeven door de Gewestelijke overheidsdienst Brussel Stedenbouw en Erfgoed (urban.brussels) – Directie Stedenbouw en Directie Juridische Zaken en de gemeentelijke stedenbouwkundige diensten.

Deze gegevens zullen binnenkort op een diepgaandere manier bevestigd en geanalyseerd worden (op basis van het type woning, de productiemodaliteiten, de initiatiefnemers en de planningszones cf. de vorige edities 1, 2 en 3 van het [Overzicht van de huisvestingsvergunningen](#)).

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 – herbestemming, uitbreiding/verkleining, splitsing/samenvoeging). De “nettovergunningen” vertegenwoordigen het saldo van de “gecreëerde” en “opgeheven” vloeroppervlakten, wooneenheden of kamers. De vloeroppervlakten, wooneenheden of kamers worden in rekening genomen in het jaar waarin de vergunning wordt toegekend, zelfs indien het om een overeenstemming tot vergunning na reeds uitgevoerde werken en handelingen gaat. De geproduceerde of opgeheven vloeroppervlakten, en wooneenheden zonder stedenbouwkundige vergunning worden per definitie niet meegeteld. Voor meer methodologische informatie verwijzen we naar edities 1, 2 en 3 van het [Overzicht van de huisvestingsvergunningen](#).

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

34. Het “NOVA-platform” is een ondersteunende IT-toepassing bij het onderzoek van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen.

