



# LES PERMIS LOGEMENT DE HUISVESTINGSVERGUNNINGEN 2012



**BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN  
BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

## SOMMAIRE

<u>Résumé</u> .....	3
<u>Introduction</u> .....	3
<u>1. Nombre de logements autorisés</u> .....	4
<u>2. Types de logements autorisés</u> .....	8
<u>3. Modalités de production des logements</u> .....	11
<u>Reconversion selon la fonction d'origine des bâtiments</u> .....	14
<u>4. Initiateurs des logements autorisés</u> .....	17
<u>5. Logements autorisés - aménagement du territoire et urbanisme</u> .....	20
<u>5.1. Logements autorisés et zones d'affectation du sol du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)</u> .....	20
<u>5.2. Logements autorisés et Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR) du Plan Régional de Développement (PRD)</u> .....	22
<u>Annexe</u> .....	24
<u>Eléments de contexte démographique</u> .....	24
<u>Logements autorisés en Belgique</u> .....	25
<u>Autres éléments de contexte</u> .....	25
<u>Cartes 2003-2012</u> .....	26
<u>Notice méthodologique générale</u> .....	31
<u>Colophon</u> .....	32
<u>Liste des figures (graphes et cartes)</u> .....	33
<u>Sites internet de référence</u> .....	33

## INHOUDSOPGAVE

<u>Samenvatting</u> .....	3
<u>Inleiding</u> .....	3
<u>1. Aantal vergunde woningen</u> .....	4
<u>2. Types vergunde woningen</u> .....	8
<u>3. Productiemodaliteiten van de woningen</u> .....	11
<u>Herbestemming volgens de oorspronkelijke functie van de gebouwen</u> .....	14
<u>4. De initiatiefnemers van de vergunde woningen</u> .....	17
<u>5. Vergunde woningen – ruimtelijke ordening en stedenbouw</u> .....	20
<u>5.1. Vergunde woningen en bestemmingsgebieden van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)</u> .....	20
<u>5.2. Vergunde woningen en de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR) van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOp)</u> .....	22
<u>Bijlage</u> .....	24
<u>Elementen demografische context</u> .....	24
<u>Vergunde woningen in België</u> .....	25
<u>Andere contextelementen</u> .....	25
<u>Kaarten 2003-2012</u> .....	26
<u>Algemene nota werkwijze</u> .....	31
<u>Colofon</u> .....	32
<u>Lijst met afbeeldingen (grafieken en kaarten)</u> .....	34
<u>Websites ter referentie</u> .....	34

## RÉSUMÉ

Les résultats 2012 confirment très généralement les tendances observées précédemment sur la période 2003-2011 [cf Observatoires des permis logement n°1 et 2](#).

Les 3.200 logements autorisés en 2012 confirment une baisse, dans un contexte de tension du marché du logement et d'augmentation de la population. A ce nombre s'ajoute en 2012 un nombre important de chambres en logements collectifs (pour personnes âgées).

La confortation de la fonction résidentielle par rapport aux autres fonctions s'illustre par les reconversions largement bénéficiaires au logement et le nombre non négligeable en 2012 de logements autorisés en « zones administratives » du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS).

L'intérêt du Centre et de la première couronne pour les nouveaux projets résidentiels se confirme et s'exprime par une forte sur-représentation des logements autorisés dans « *l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR)* » du Plan Régional de Développement (PRD) de 2002.

La structure des types de logements et modalités de production des logements est stable : dominance persistante des appartements deux chambres et diminution nette des maisons unifamiliales ; importante part issue de transformations de bâtiments existants malgré la dominance persistante de la construction neuve. A noter en 2012, en terme de reconversion, la prépondérance de logements issus de bâtiments de bureaux sur les bâtiment industriels.

Malgré la poursuite des dispositifs régionaux d'aide aux logements et des programmes communaux, les permis délivrés pour des logements d'initiative publique baissent en 2012.

## INTRODUCTION

Ce troisième numéro de l'Observatoire des permis logement actualise brièvement les analyses précédemment publiées dans les [n°1](#) et [2](#). Pour davantage d'informations, se référer à ces précédents numéros.

## SAMENVATTING

De bevindingen in 2012 bevestigen over het algemeen de trends die reeds in de periode 2003-2011 werden vastgesteld [cf. Overzicht van de Huisvestingsvergunningen nr. 1 en 2](#).

De 3.200 vergunde woningen in 2012 onderschrijven een daling, in een context waar er druk heerst op de woningmarkt en waar de bevolking blijft stijgen. In 2012 komt hierbij nog een groot aantal kamers in collectieve woningen (voor ouderen).

De versterking van de woonfunctie ten opzichte van de andere functies komt duidelijk naar boven bij de herbestemmingen die vooral positief zijn voor de huisvesting en bij het niet-verwaarloosbare aantal vergunde woningen in 2012 in de "administratiegebieden" van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP).

Het belang van het Centrum en van de eerste kroon voor nieuwe huisvestingsprojecten wordt andermaal bevestigd en uit zich in een sterke oververtegenwoordiging van vergunde woningen in de "Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en Renovatie (RVOHR)" van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOp).

De structuur van de woningtypes en de productiemodaliteiten van de woningen is stabiel gebleven: er is een blijvende overheersing van tweekamerappartementen en een duidelijke afname van eengezinswoningen; een groot deel resulteert uit verbouwingen van bestaande gebouwen niettegenstaande de blijvende dominantie van de nieuwbouw. In 2012 merken we dat er op het vlak van herbestemming duidelijk meer woningen resulteren uit kantoorgebouwen dan uit industriegebouwen.

Niettegenstaande het streven van de gewestelijke huisvestingshulpmiddelen en de gemeentelijke programma's, daalt in 2012 het aantal afgeleverde vergunningen voor woningen uit overheidsinitiatief.

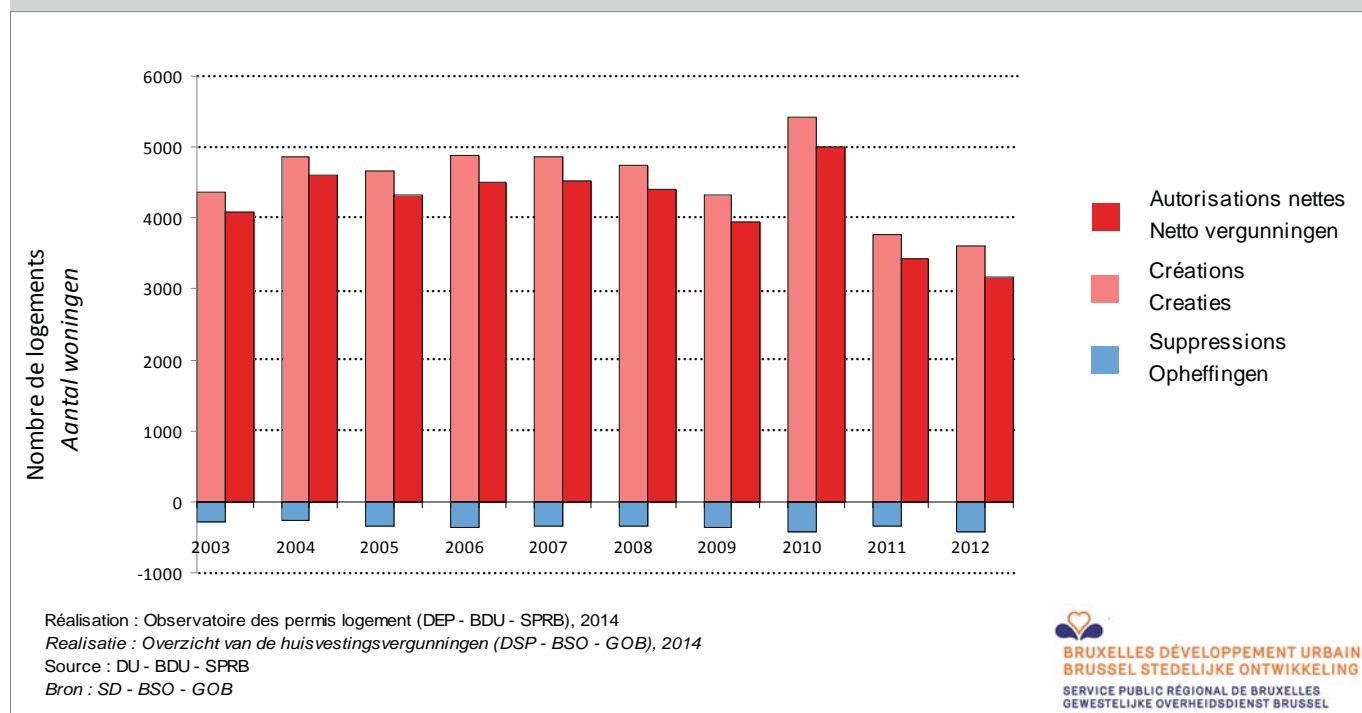
## INLEIDING

De derde editie van het Overzicht van de Huisvestingsvergunningen geeft kort een heropfrissing van de analyses die reeds in [nr. 1](#) en [2](#) werden gepubliceerd. Indien u meer informatie wenst, verwijzen we u naar deze edities.

## 1. NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS

## 1. AANTAL VERGUNDE WONINGEN

Fig. 1 | Évolution des logements autorisés (2003-2012)  
 Fig. 1 | Evolutie van de vergunde woning (2003-2012)



Quelque 3.200 logements ont été autorisés en 2012 en Région de Bruxelles-Capitale par voie de permis d'urbanisme.

Ce chiffre confirme la tendance à la baisse observée depuis 2009<sup>1</sup> mais qui fait suite à une période d'autorisations massives de logements constatée durant la période 2003-2008.

La baisse du nombre de logements autorisés semble paradoxale au regard de la [tension sur le marché du logement](#) et de l'important essor démographique observé depuis le début des années 2000. Pour rappel, la population de la Région de Bruxelles-Capitale a augmenté ces trois dernières années de 20.000 habitants<sup>2</sup> par an en moyenne. Un graphique [en annexe](#) rappelle l'évolution relative du nombre d'habitants et du nombre de ménages depuis la fin des années soixante. Il apporte des éléments du contexte démographique permettant de mieux appréhender la demande récente en logements. Un autre graphique, [également en annexe](#), met en perspective l'évolution du nombre de logements autorisés vis-à-vis des autres régions et sur une quinzaine d'années.

<sup>1</sup> En faisant abstraction du « pic » de 2010 dû à deux projets d'une ampleur particulièrement exceptionnelle totalisant 1.200 logements (voir [Observatoire des permis logement n°2, chap. 1](#))

<sup>2</sup> Direction Générale Statistique et Informatique (DGSIE) de SPF Economie

In 2012 werden er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ongeveer 3.200 woningen vergund door middel van een stedenbouwkundige vergunning.

Dit cijfer bevestigt de dalende trend die reeds in 2009<sup>1</sup> werd vastgesteld maar die volgt op een periode waarin massaal woningen werden vergund zoals vastgesteld tussen 2003 en 2008.

De daling van het aantal vergunde woningen lijkt paradoxaal te zijn gezien de [druk op de woningmarkt](#) en de belangrijke demografische groei die sinds begin 2000 wordt vastgesteld. Ter informatie, de bevolking in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de voorbije drie jaar met gemiddeld 20.000 inwoners<sup>2</sup> per jaar gegroeid. De grafiek [in bijlage](#) wijst op de relatieve evolutie van het aantal inwoners en huishoudens sinds het einde van de jaren zestig. U vindt er elementen uit de demografische context terug waardoor we de recente vraag naar woningen beter kunnen plaatsen. Een andere grafiek [ook in bijlage](#) plaatst de evolutie van het aantal vergunde woningen in perspectief ten opzichte van de andere gewesten en dit gespreid over een vijftiental jaar.

<sup>1</sup> Door de « piek » van 2010 buiten beschouwing te laten die te wijten was aan twee projecten van uitzonderlijk grote omvang met in totaal 1.200 woningen (zie [Overzicht van de Huisvestingsvergunningen nr. 2, hoofdstuk 1](#)).

<sup>2</sup> Algemene Directie Statistiek en Economische informatie (ADSEI) van de FOD Economie

A ce nombre de logements « classiques » autorisés, s'ajoutent plus de 1.700 chambres en logement collectif (y compris les résidences service). Ce nombre est remarquable par rapport aux 250 chambres annuelles autorisées durant la période 2003-2008 ([Observatoire des permis logement n° 1, chap. 3](#)). Il s'agit essentiellement de chambres en seniors mais également de logements étudiants, plus marginalement d'hébergement pour personnes handicapées ainsi que d'internats.

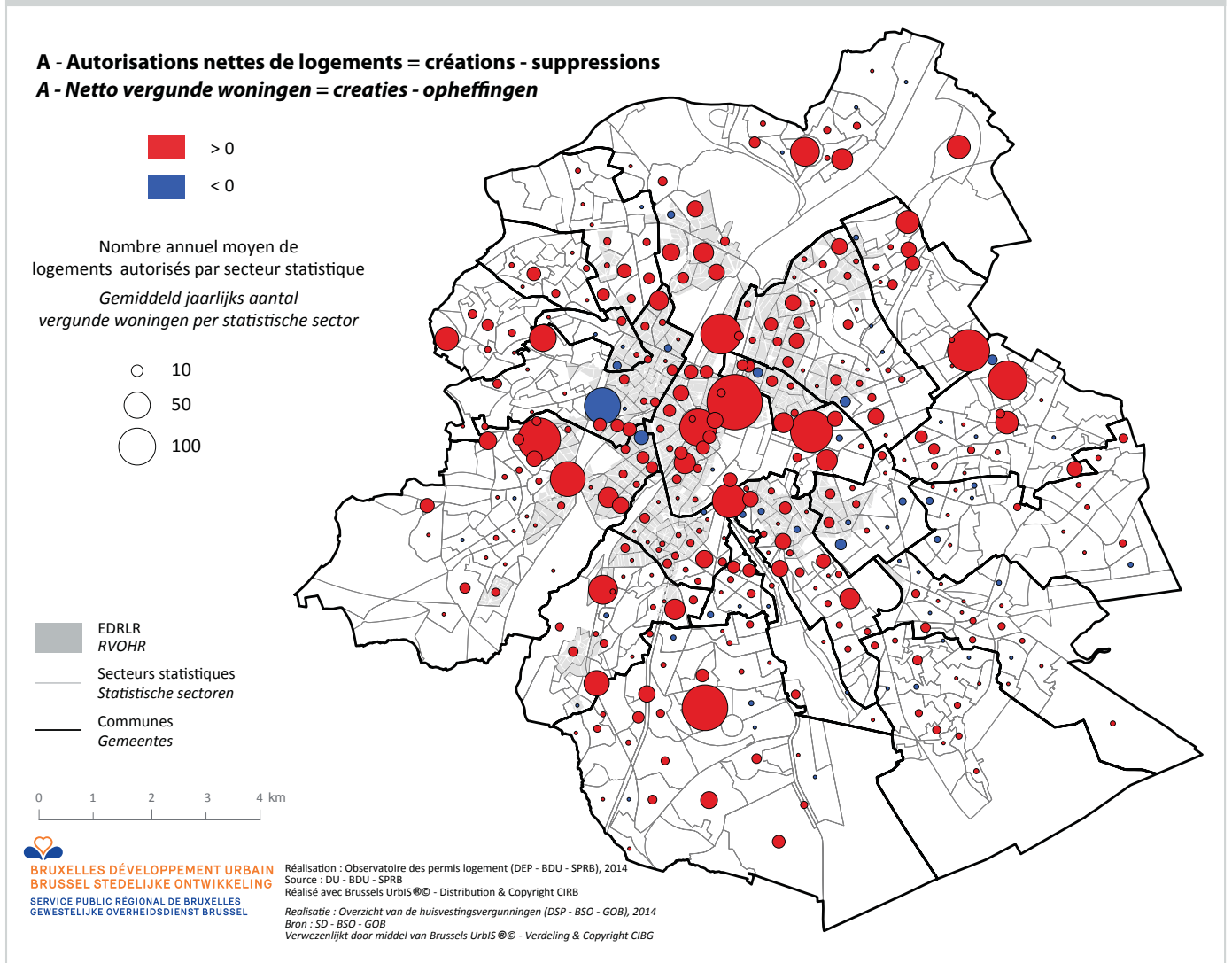
Bovenop de "klassieke" vergunde woningen komen meer dan 1.700 kamers die deel uitmaken van een collectieve woning (met inbegrip van de serviceflats). Dit aantal is opvallend als we het vergelijken met de 250 kamers die jaarlijks werden vergund in de periode 2003-2008 ([Overzicht van de Huisvestingsvergunningen nr. 1, hoofdstuk 3](#)). Het gaat vooral om kamers in rusthuizen maar ook om studentenhuisvesting en in mindere mate om logies voor mensen met een beperking, evenals internaten.



*Projet « Chambon » de construction de plus de 200 appartements suite à démolition de bureaux dans le quartier des Martyrs à Bruxelles-Ville (Pentagone) - photo janvier 2014*

*Bouwproject « Chambon » van meer dan 200 appartementen ter vervanging van gesloopte kantoren in de Martelaarswijk in Brussel-Stad (Vijfhoek) - foto januari 2014*

**Fig. 2** | Logements autorisés (2012) : nombre net  
**Fig. 2** | Vergunde woningen (2012) : netto aantal



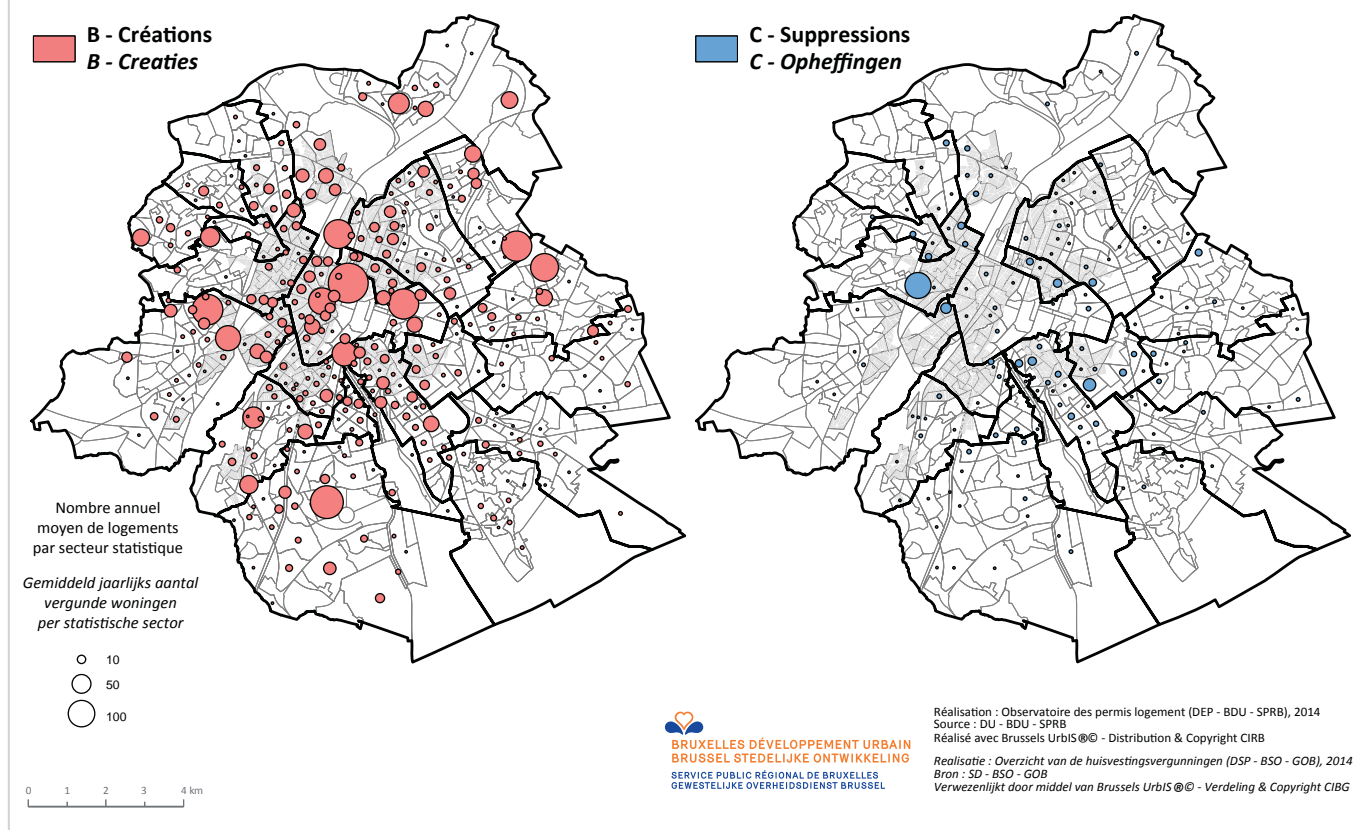
La carte de 2012 confirme une production de logements dans la plupart des quartiers de la région. A noter pour cette année les importants projets résidentiels dans le centre en plus des projets importants en seconde couronne (notamment à Anderlecht, Uccle, Woluwé-Saint-Lambert et Evere).

L'aspect disparate de la carte est dû à la représentation de la seule année 2012. Pour une meilleure appréhension des dynamiques spatiales des projets résidentiels, voir la carte relative à l'ensemble de la période [2003-2012 en annexe](#). Le rapport entre le nombre de logements autorisés et le parc de logements existants permet de relativiser la dynamique immobilière résidentielle récente. Celle-ci est appréciable sur la carte consultable [ici](#).

De kaart van 2012 bevestigt de woningproductie in de meeste wijken van het gewest. Merk op dat er dit jaar grote huisvestingsprojecten in het centrum zijn, evenals enkele grote projecten in de tweede kroon (specifiek in Anderlecht, Ukkel, Sint-Lambert-Woluwe en Evere).

Het niet-uniforme uitzicht van de kaart is het gevolg van het feit dat enkel 2012 weergegeven wordt. Voor een beter begrip van de ruimtelijke dynamiek van de huisvestingsprojecten, moeten we de kaart bekijken die betrekking heeft op de volledige periode [2003-2012 in bijlage](#). De verhouding tussen het aantal vergunde woningen en het bestaande woningenpark laat ons toe om de recente woongebouw dynamiek te relativiseren. We kunnen dit duidelijk zien op de kaart [hier](#).

**Fig. 2 | Logements autorisés (2012) : créations et suppressions**  
**Fig. 2 | Vergunde woningen (2012) : creaties en opheffingen**



La suppression d'unités de logements ne signifie pas nécessairement la suppression de superficies habitables mais la réorganisation de logements afin de les rendre plus conformes aux standards de vie actuels. Par exemple, trois logements existants sont réaménagés en deux logements plus vastes. C'est le cas de figure du complexe de logements « St-Lazare » dans le quartier de la Gare de l'Ouest à Molenbeek qui comporte plusieurs dizaines de logements.

*Méthodologie :* sont comptabilisées les unités de logement en plus (« créations ») ou en moins (« suppressions ») autorisées par permis d'urbanisme 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 logements. Les unités de logements produites ou supprimées sans permis d'urbanisme (non décelées par les contrôleurs communaux) ne sont par définition pas comptabilisées. [Voir notice méthodologique générale en Annexe.](#)

De opheffing van wooneenheden betekent niet noodzakelijk een opheffing van de bewoonbare oppervlakte maar eerder een reorganisatie van de woningen om ze meer aan de huidige levensstandaarden te laten beantwoorden. Zo worden drie bestaande woningen bijvoorbeeld omgetoverd in twee grotere woningen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het woningencomplex "St-Lazarus" in de wijk van het Weststation in Molenbeek die uit verschillende tientallen woningen bestaat.

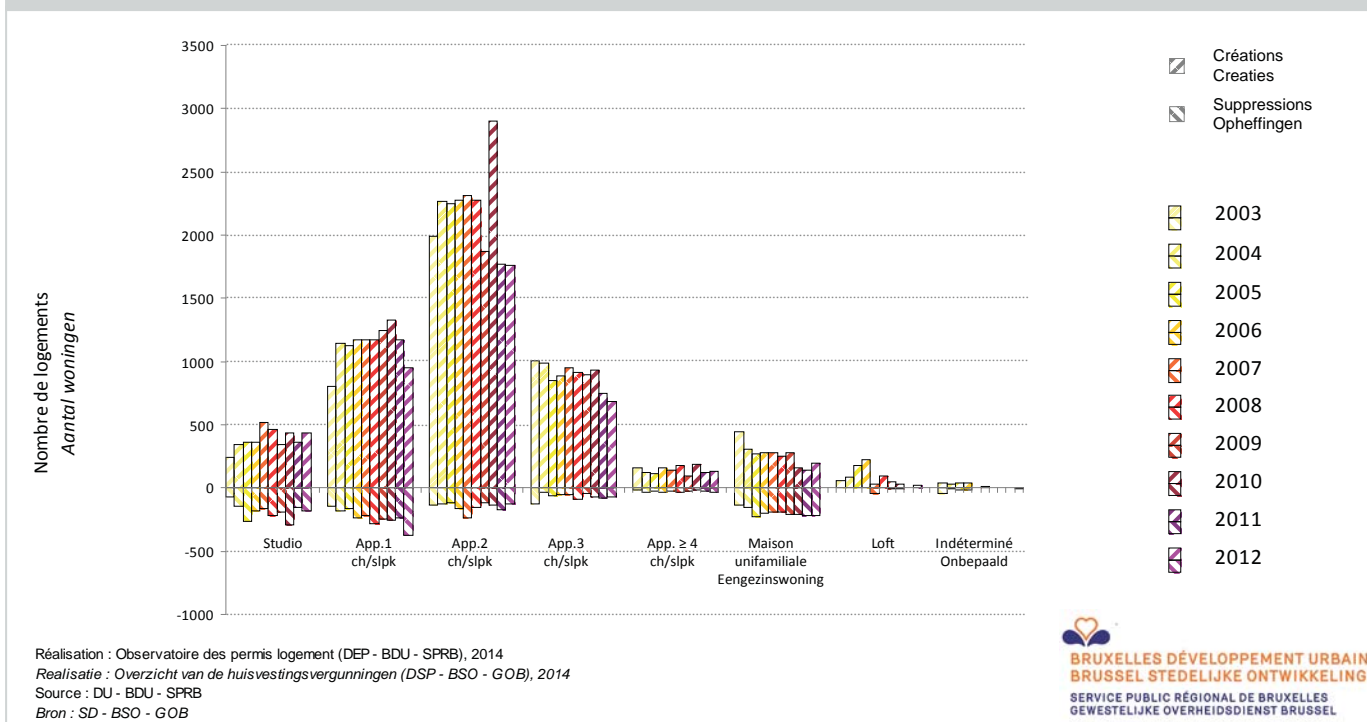
*Werkwijze :* de wooneenheden die erbij komen (« creaties») of die verdwijnen (« opheffingen ») vergund door een stedenbouwkundige vergunning worden meegeteld en dit, ongeacht de handelingen en werkzaamheden toegelaten door de vergunning (nieuwbouw / sloop of verbouwing van een bestaand gebouw – herbestemming, uitbreiding / verkleining, splitsing / samenvoeging). De "netto vergunningen" vertegenwoordigen het saldo tussen de "creaties" en de "opheffingen" van woningen. De wooneenheden die geproduceerd of opgeheven worden zonder stedenbouwkundige vergunning (niet aangetoond door de gemeentelijke inspecteurs) worden per definitie niet meegeteld. [Zie Algemene nota werkwijze in bijlage.](#)



## 2. TYPES DE LOGEMENTS AUTORISÉS

## 2. TYPE VERGUNDE WONINGEN

Fig. 3 | Dynamique d'autorisations de logements par type (2003-2012)  
 Fig. 3 | Dynamiek van de vergunde woningen per type (2003-2012)



La répartition par type de logements autorisés en 2012 confirme une grande stabilité sur l'ensemble de la période étudiée (2003-2012) :

- l'appartement deux chambres domine encore très largement. Il représente toujours un logement sur deux autorisés ;
- plus généralement, les appartements une à trois chambres représentent la quasi-totalité des logements autorisés (neufs logements sur dix) ;
- les studios et appartements de quatre chambres et plus constituent le solde (environ un dixième) des logements autorisés. Les permis 2012 confirment une légère augmentation de la part des studios.

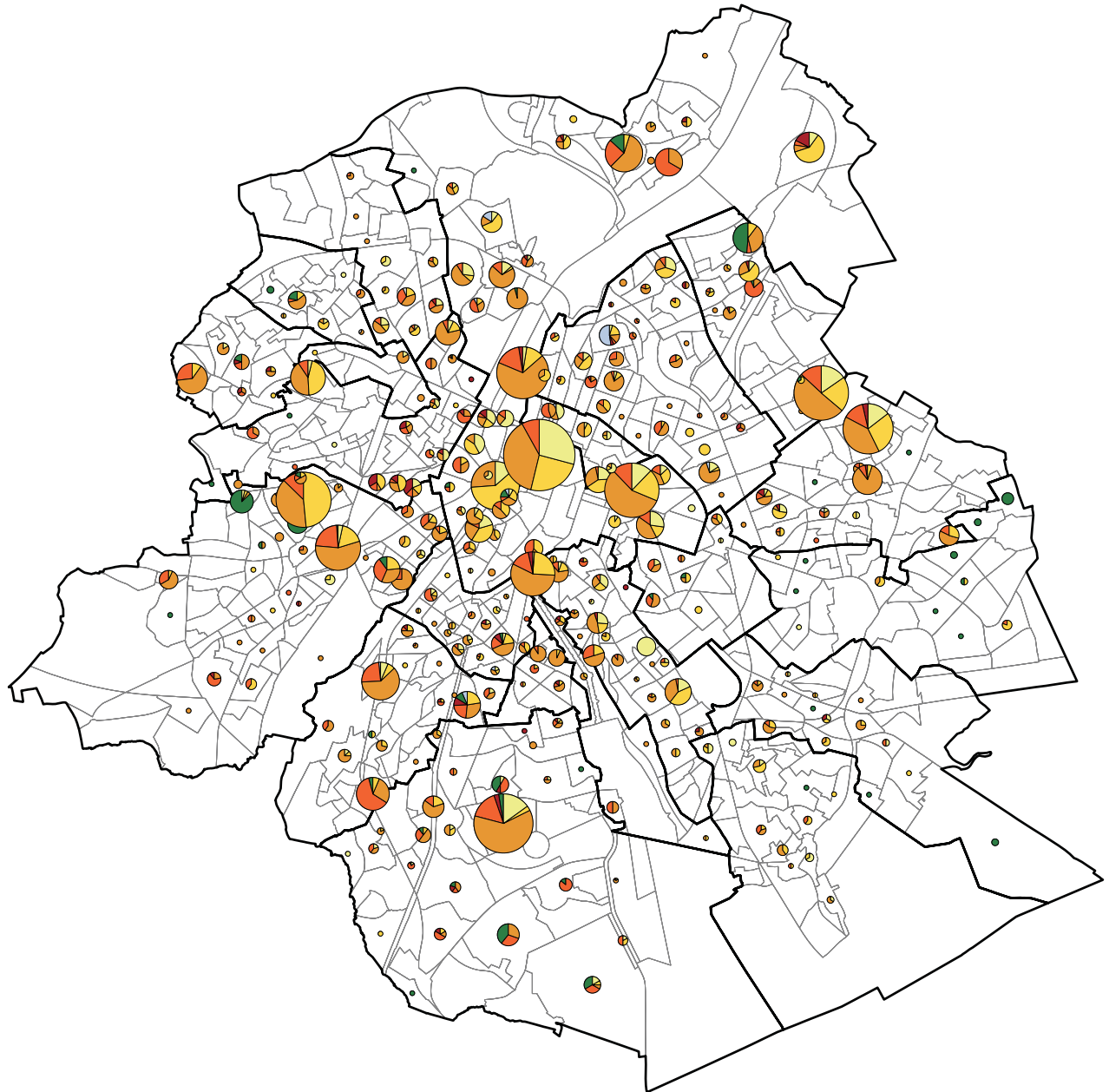
Les maisons unifamiliales autorisées en 2012 confirment une tendance générale à la baisse depuis le début de la période étudiée (2003). Pour rappel ([Observatoire des permis logement n°2, chap. 2](#)), le nombre de créations de maisons unifamiliales ne compense plus depuis 2010 le nombre de maisons unifamiliales supprimées ou transformées en appartements. Ceci malgré l'effort non négligeable de créations de maisons unifamiliales (5% des logements créés, c'est-à-dire près de 200 unités en 2012).

De verdeling per type van de woningen vergund in 2012 bevestigt een grote stabiliteit voor de volledige bestudeerde periode (2003-2012):

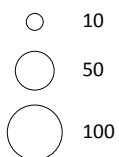
- het tweekamerappartement domineert nog steeds. Dit type vertegenwoordigt nog steeds één op twee van de vergunde woningen;
- meer algemeen vertegenwoordigen de appartementen met één tot drie kamers samen bijna alle vergunde woningen (negen op de tien woningen);
- studio's en appartementen met vier kamers en meer vormen de rest (ongeveer een tiende) van de vergunde woningen. De vergunningen in 2012 bevestigen een lichte stijging van het aandeel van de studio's.

De eengezinswoningen vergund in 2012 bevestigen de algemene dalende trend vastgesteld sinds het begin van de bestudeerde periode (2003). Ter informatie ([Overzicht van de Huisvestingsvergunningen nr. 2, hoofdstuk 2](#)), het aantal creaties van eengezinswoningen compenseert sinds 2010 niet langer het aantal opheffen eengezinswoningen of het aantal eengezinswoningen omgevormd tot appartementen, zelfs ondanks de niet-verwaarloosbare inspanning voor de creatie van eengezinswoningen (5% van de gecreëerde woningen, nl. bijna 200 eenheden in 2012).

**Fig. 4 | Logements autorisés par type (2012)**  
**Fig. 4 | Vergunde woningen per type (2012)**



Nombre annuel moyen de logements autorisés par secteur statistique  
 Gemiddeld jaarlijks aantal vergunde woningen per statistische sector



— Secteurs statistiques  
 Statistische sectoren  
 — Communes  
 Gemeentes

- Studio
- App. 1 ch/slpk
- App. 2 ch/slpk
- App. 3 ch/slpk
- App. ≥ 4 ch/slpk
- Maison unifamiliale  
Eengezinswoning
- Loft
- Indéterminé/Onbepaald

**Autorisations nettes = créations - suppressions**  
**Netto vergunningen = creaties - opheffingen**



  
**BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN**  
**BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING**  
 SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
 GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Réalisation : Observatoire des permis logement (DEP - BDU - SPRB), 2014  
 Source : DU - BDU - SPRB  
 Réalisé avec Brussels UrbIS©© - Distribution & Copyright CIRB  
 Realisatie : Overzicht van de huisvestingsvergunningen (DSP - BSO - GOB), 2014  
 Bron : SD - BSO - GOB  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS©© - Verdeling & Copyright CIRB

La carte 2012 confirme la répartition spatiale observée depuis 2003 :

- prédominance de l'appartement deux chambres sur la majeure partie du territoire régional ;
- localisation préférentielle des maisons unifamiliales en seconde couronne.

L'augmentation de la part des studios mentionnée supra est perceptible au centre mais également en seconde couronne.

Pour une meilleure appréhension spatiale, voir la carte relative à l'ensemble de la période [2003-2012 en annexe](#).

De kaart van 2012 bevestigt de ruimtelijke verdeling die sinds 2003 vastgesteld wordt:

- overheersing van het tweekamerappartement in het grootste deel van het gewestelijk grondgebied ;
- voorkeurslocaties van eengezinswoningen in de tweede kroon.

De bovenvermelde stijging bij het aandeel van de studio's is zichtbaar in het centrum maar ook in de tweede kroon.

Voor een beter begrip verwijzen we graag naar de kaart die handelt over de volledige periode [2003-2012 in bijlage](#).



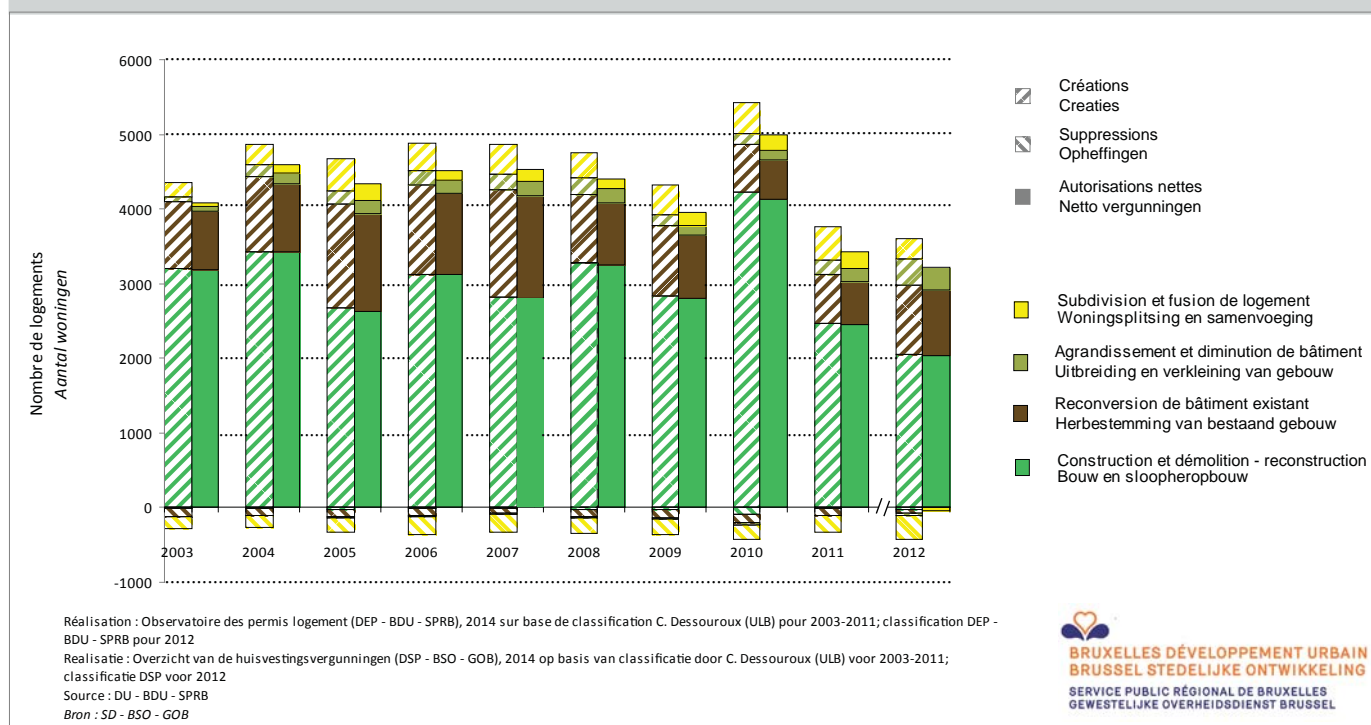
*Construction de plus de 80 appartements dont la moitié d'appartements deux chambres au sein d'un complexe mixte (logements, commerces, crèche etc.) dans le quartier Louise à Ixelles – photo septembre 2013*

*Bouw van meer dan 80 appartementen waarvan de helft tweekamerappartementen zijn in een gemend project (handels, kribbe, enz.) in de Louizawijk te Elsene – foto september 2013*

### 3. MODALITÉS DE PRODUCTION DES LOGEMENTS

### 3. PRODUCTIEMODALITEITEN VAN DE WONINGEN

Fig. 5 | Évolution des modalités de production (2003 - 2012)  
 Fig. 5 | Evolutie van de productiemodaliteiten (2003 - 2012)



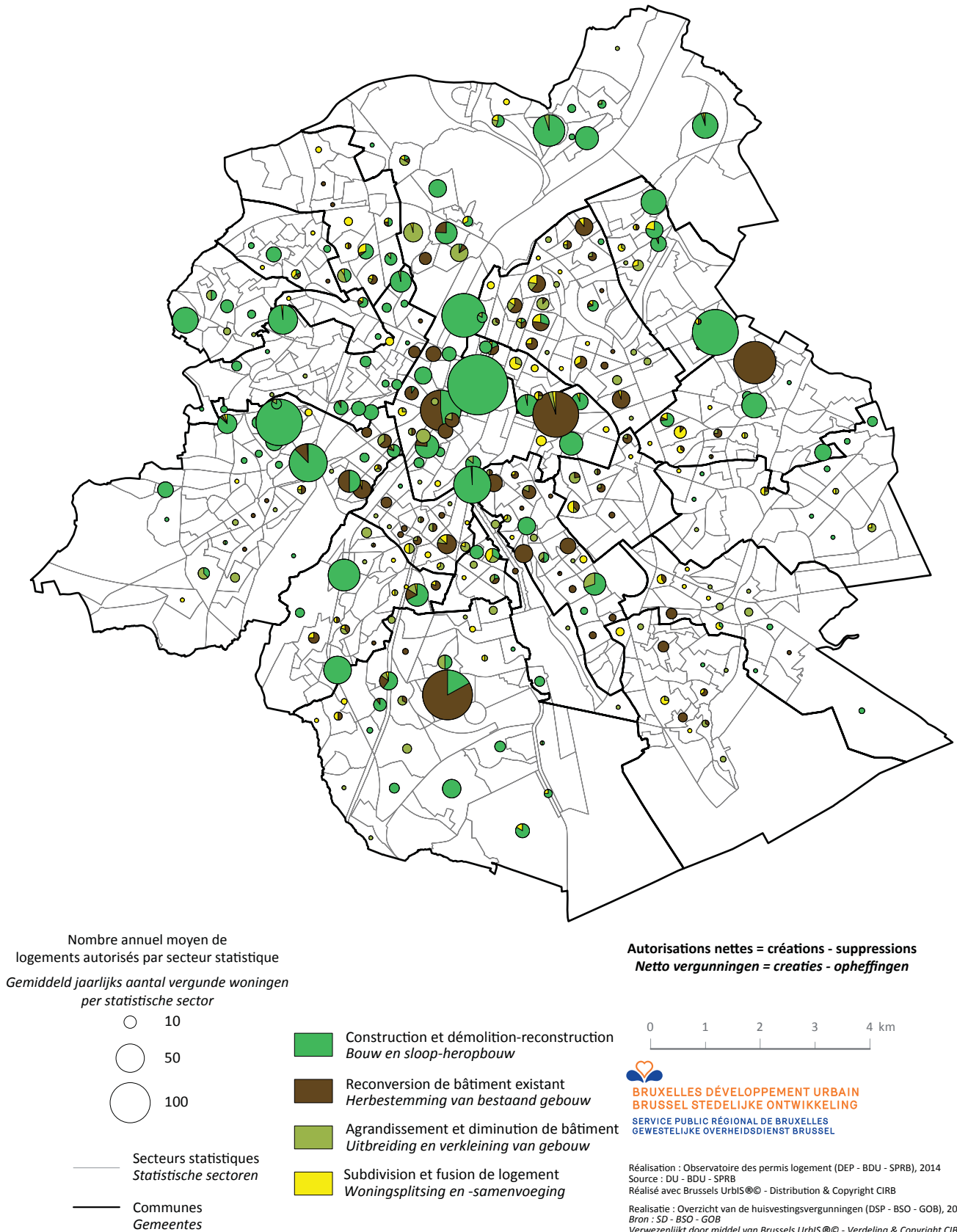
Les parts de logements issus de constructions neuves et de reconversions restent relativement stables sur l'ensemble de la période étudiée. En 2012, deux tiers des logements autorisés est issu de nouvelles constructions et un quart est issu de reconversions. Ces proportions sont semblables aux valeurs moyennes pour l'ensemble de la période 2003-2012. Le reste des logements autorisés provient d'agrandissements et de subdivisions de bâtiments existants.

Comme son nom l'indique, la catégorie « Constructions et démolitions-reconstruction » comptabilise non seulement les logements issus de constructions sur terrains préalablement vierges mais également les démolitions-reconstructions impliquant éventuellement une mutation fonctionnelle du site comme la reconversion d'un site industriel dans le quartier Scheut à Anderlecht.

Het aandeel woningen dat voortkomt uit nieuwbouw en herbestemming blijft relatief stabiel voor de volledige bestudeerde periode. In 2012 komen twee derde van de vergunde woningen voort uit nieuwbouw en een kwart uit herbestemming. Deze verdeling is vergelijkbaar met de gemiddelde waarden voor de volledige periode 2003-2012. De rest van de vergunde woningen resulteert uit uitbreidingen en splitsingen van bestaande gebouwen.

Zoals de naam reeds meegeeft, omvat de categorie « Bouw en sloop-heropbouw » niet alleen de woningen die voortkomen uit het bouwen op braakliggende terreinen maar ook uit sloop-heropbouw die mogelijks een functionele mutatie van de site inhoudt zoals de herbestemming van een industriële site in de Scheutwijk in Anderlecht.

**Fig. 6 | Modalités de production des logements (2012)**  
**Fig. 6 | Productiemodaliteiten van de woningen (2012)**



Si la carte 2012 confirme la prédominance de logements issus de constructions neuves sur la majeure partie du territoire régional, le schéma spatial entre logements issus de transformations de bâtiments existants d'une part et de constructions neuves est moins clair que pour la période précédemment étudiée. Ce constat est à relativiser par le fait que la carte ne représente qu'une seule année d'autorisations. Pour une meilleure appréhension spatiale, voir la carte relative à l'ensemble de la période [2003-2012 en annexe](#).

*Méthodologie : les unités de logements autorisées ont été réparties selon le type de travaux autorisés. En cas de projet combinant plusieurs types de travaux, le type dominant en terme de superficie et/ou nombre de logements a été attribué à l'ensemble des logements autorisés par le permis.*

Terwijl de kaart van 2012 duidelijk de overheersing bevestigt van woningen die voortkomen uit nieuwbouw voor het grootste deel van het gewestelijk grondgebied, is de ruimtelijke spreiding tussen woningen uit aanpassing van bestaande gebouwen enerzijds en uit nieuwbouw anderzijds minder duidelijk dan voor de voorafgaande bestudeerde periode. Deze vaststelling moet echter gerelativeerd worden door het feit dat de kaart slechts één enkel vergunningsjaar in acht neemt. Voor een beter begrip verwijzen we graag naar de kaart die handelt over de volledige periode [2003-2012 in bijlage](#).

*Werkwijze : de vergunde wooneenheden werden opgedeeld volgens het type van vergunde werkzaamheden. Bij een project dat verschillende types van werkzaamheden combineert wordt het overheersende type op het vlak van oppervlakte en/of aantal woningen toegekend aan alle woningen vergund door de vergunning.*



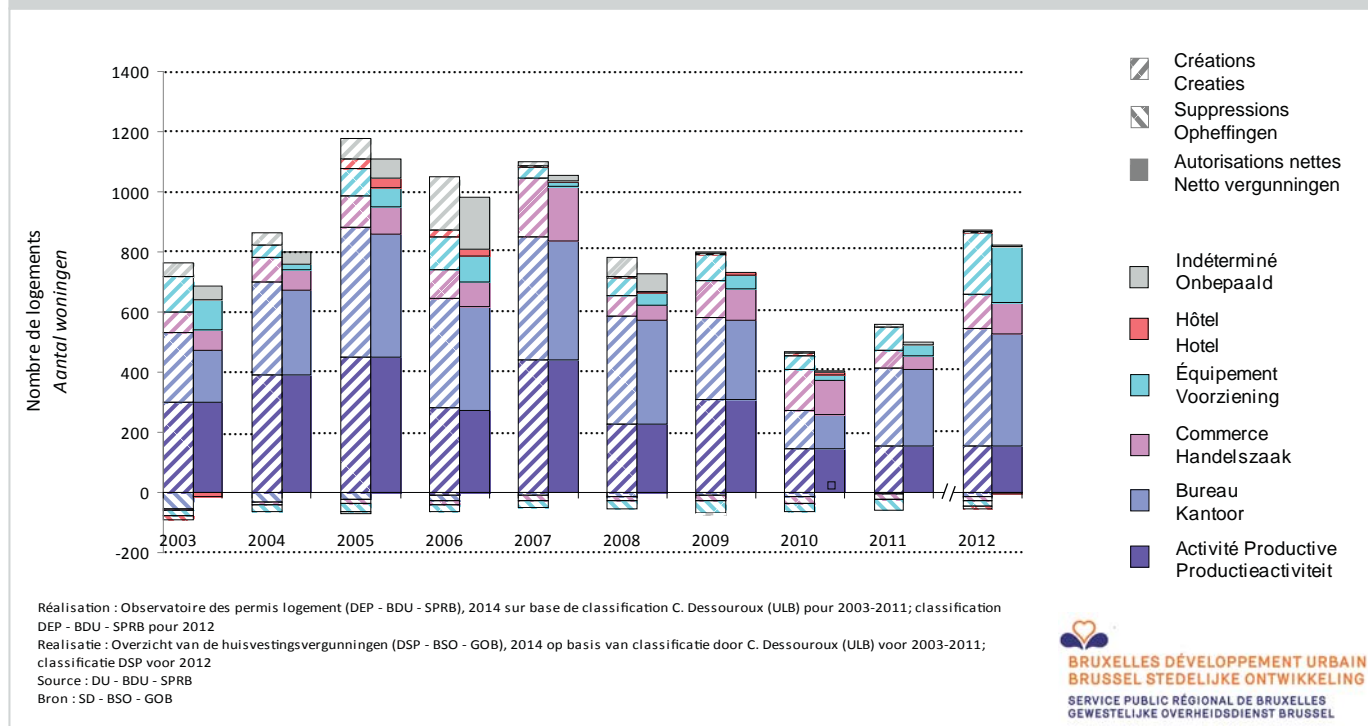
*Projet de construction de plus de 100 appartements à la place de bâtiments industriels à démolir. Quartier Scheut à Anderlecht – photo janvier 2014*

*Bouwproject van meer dan 100 appartementen ter vervanging van de te slopen industriële gebouwen. Scheutwijk te Anderlecht – foto januari 2014*

## RECONVERSION SELON LA FONCTION D'ORIGINE DES BÂTIMENTS

## HERBESTEMMING VOLGENS DE OORSPRONKELIJKE FUNCTIE VAN DE GEBOUWEN

Fig. 7 | Évolution des logements autorisés via reconversion selon la fonction d'origine (2003-2012)  
 Fig. 7 | Evolutie van de vergunde woningen volgens de oorspronkelijke functie (2003-2012)



La ventilation en logements créés et supprimés par fonction d'origine / destination des bâtiments reconvertis montre que les mutations fonctionnelles en Région de Bruxelles-capitale se poursuivent très largement en faveur de la fonction résidentielle. En effet, le nombre d'unités de logements supplémentaires autorisées par reconversions de bâtiments non résidentiels est en 2012 une quinzaine de fois supérieure à celles « perdues » par reconversion de bâtiment résidentiel en une autre fonction. Ce rapport correspond globalement à la moyenne pour l'ensemble de la période 2003-2012.

La répartition des reconversions par fonction d'origine des bâtiments marque en 2012 la prépondérance de logements issus de la reconversion d'immeubles de bureaux par rapport à ceux issus de la reconversion de bâtiments industriels. L'importance en 2012 des reconversions de bureaux en logements est soulignée dans [l'Observatoire des bureaux n° 32](#). Les principaux projets y sont commentés d'un point de vue qualitatif.

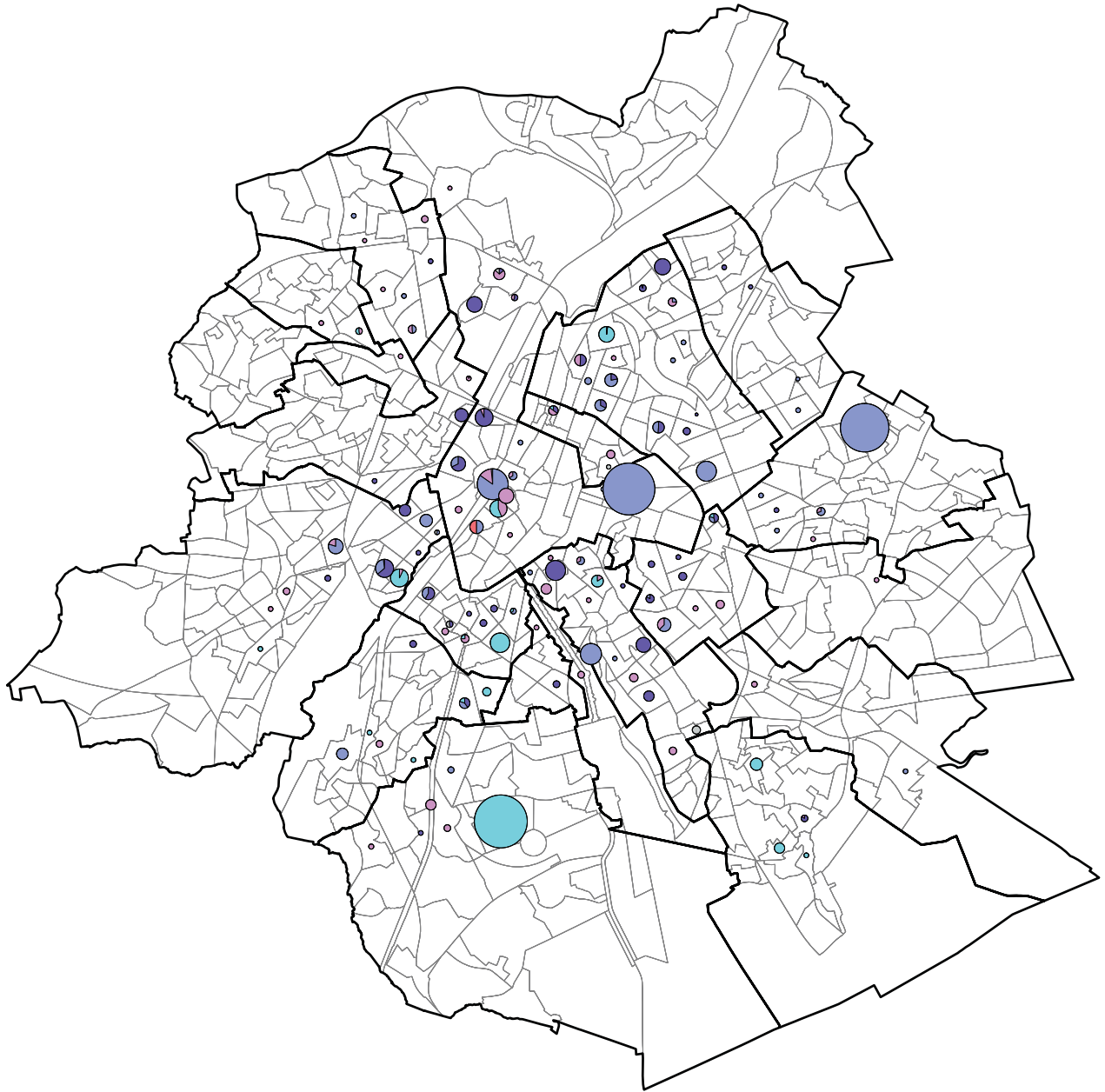
Le nombre un peu exceptionnel en 2012 de logements issus de reconversion d'équipement est essentiellement dû à la reconversion du site de l'hôpital des *Deux Alice* dans le quartier de l'Observatoire à Uccle.

De uitsplitsing in gecreëerde woningen en opgeheven woningen op basis van de oorspronkelijke functie / toekomstige bestemming van de herbestemde gebouwen toont dat de functionele mutaties in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zich grotendeels in het voordeel van de huisvestingsfunctie voortzetten. Het aantal bijkomende wooneenheden vergund door een herbestemming van niet-woongebouwen ligt in 2012 een vijftiental keer hoger dan diegene die "verloren zijn gegaan" door de herbestemming van een woongebouw naar een andere functie. Deze verhouding komt over het algemeen overeen met het gemiddelde voor de volledige periode 2003-2012.

De verdeling van de herbestemming per oorspronkelijke functie van de gebouwen wijst in 2012 op een overwicht van woningen uit herbestemming van kantoorgebouwen ten opzichte van de woningen die voortkomen uit de herbestemming van industriegebouwen. Het belang in 2012 van herbestemmingen van kantoren in woningen wordt beklemtoond in het [Overzicht van het kantorenpark nr. 32](#). De belangrijkste projecten worden hier vanuit een kwalitatief oogpunt besproken.

Het ietwat uitzonderlijke cijfer in 2012 van woningen die voortkomen uit een herbestemming van voorzieningen is vooral te wijten aan de herbestemming van de site van het ziekenhuis *Deux Alice* in de Observatoriumwijk in Ukkel.

**Fig. 8** | Logements autorisés via reconversion (2012)  
**Fig. 8** | Vergunde woningen door herbestemming (2012)



Nombre annuel moyen de logements autorisés par secteur statistique  
 Gemiddeld jaarlijks aantal vergunde woningen per statistische sector

- 10
- 50
- 100

— Secteurs statistiques  
 Statistische sectoren

— Communes  
 Gemeentes

Fonction avant reconversion  
 Functie vóór herbestemming

- Activité productive  
 Productieactiviteit
- Bureau  
 Kantoor
- Commerce  
 Handelszaak
- Équipement  
 Voorziening
- Hôtel  
 Hotel
- Indéterminé  
 Onbepaald

Autorisations nettes = créations - suppressions  
 Netto vergunningen = creaties - opheffingen

0 1 2 3 4 km



**BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN**  
**BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING**  
 SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
 GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Réalisation : Observatoire des permis logement (DEP - BDU - SPRB), 2014  
 Source : DU - BDU - SPRB  
 Réalisé avec Brussels UrbIS@© - Distribution & Copyright CIRB

Realisatie : Overzicht van de huisvestingsvergunningen (DSP - BSO - GOB), 2014  
 Bron : SD - BSO - GOB  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS@© - Verdeling & Copyright CIBG



La carte 2012 met en évidence quelques projets majeurs de reconversion autorisés en 2012. En effet, les projets de reconversion produisant plus de 100 logements sont exceptionnels sur la période étudiée. Le schéma spatial constaté pour la période antérieure ([cf Observatoire des permis logement n°2, chap. 3](#)) ne ressort pas sur base des permis autorisés durant la seule année 2012. Celui-ci peut être apprécié sur l'ensemble de la période [2003-2012 publié en annexe](#).

*Méthodologie : la ventilation par fonction d'origine / destination a été calculée au prorata du différentiel de superficies autorisées par fonction. Le graphe et la carte ne comptabilisent que les logements issus de projets dont la reconversion a été identifiée comme modalité majeure de création / suppression de logement (voir supra). Les logements issus de reconversion fonctionnelle de site mais via travaux de démolition – reconstruction des bâtiments n'ont pas été comptabilisés ici. La prise en compte de ces derniers et de tous les logements issus de reconversions (quels que soient les types de travaux) multiplie par 1.8 le nombre de logements issus de reconversion de bâtiment. Le total de logements issus de reconversion fonctionnelle de sites atteint dès lors près de 1.400 unités en 2012.*

De kaart van 2012 vestigt de aandacht op enkele grote herbestemmingsprojecten vergund in 2012. De herbestemmingsprojecten die meer dan 100 woningen produceren zijn inderdaad uitzonderlijk voor de bestudeerde periode. De ruimtelijke spreiding vastgesteld voor de voorafgaande periode ([cf. Overzicht van de Huisvestingsvergunningen nr. 2, hoofdstuk 3](#)) komt niet naar boven op basis van de vergunde vergunningen tijdens het jaar 2012. Dit kan beoordeeld worden over de volledige periode [2003-2012 gepubliceerd in bijlage](#).

*Werkwijze : de opsplitsing per oorspronkelijke functie / toekomstige bestemming werd prorata berekend op het percentage van de vergunde oppervlakte per functie. De grafiek en de kaart omvatten enkel de woningen uit de projecten waarbij herbestemming werd gezien als een belangrijke modaliteit voor de creatie / de opheffing van woningen (zie hierboven). De woningen uit functionele herbestemming van de site maar via sloop- en heropbouwwerkzaamheden van gebouwen werden hier niet meegeteld. Rekeninghoudend met alle woningen uit herbestemming (ongeacht het type van de werkzaamheden), vermenigvuldigt met 1.8 het aantal woningen. Het aantal woningen uit functionele herbestemming van sites bereikt zo bijna 1.400 eenheden in 2012.*



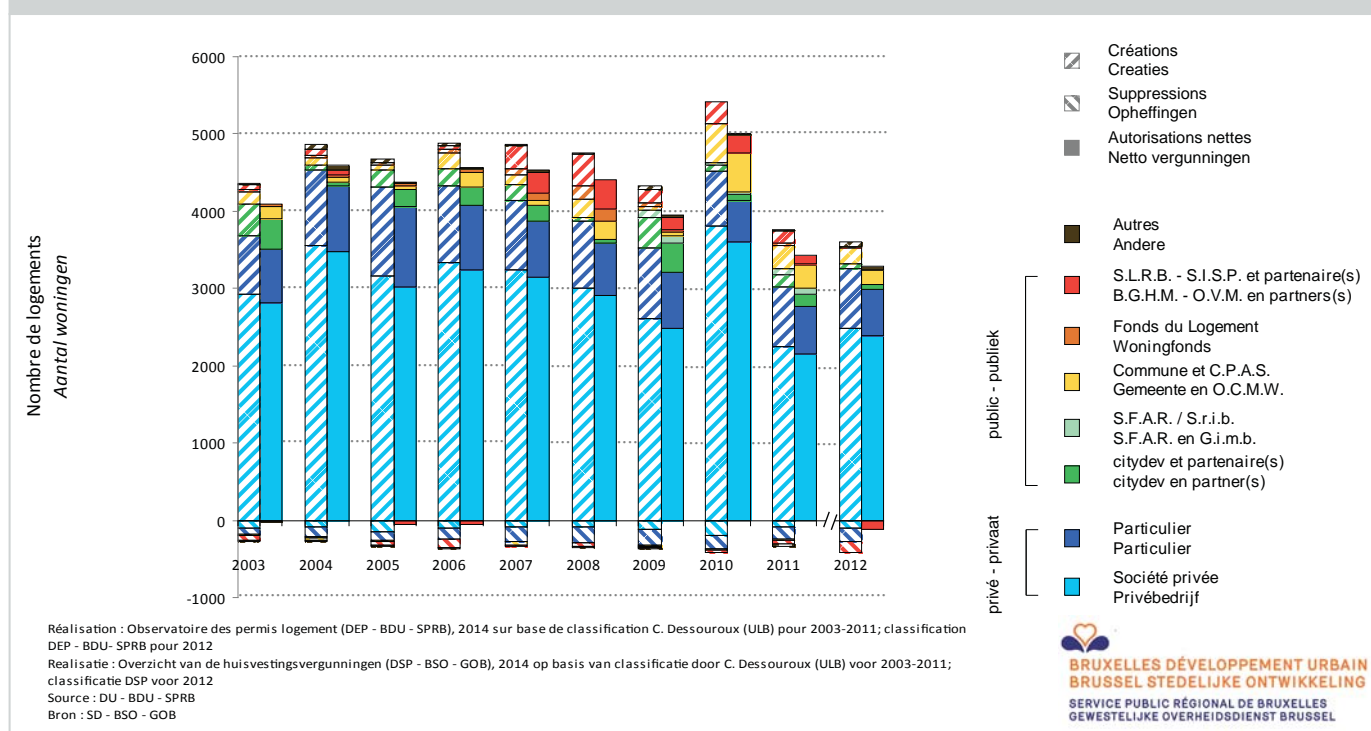
Création de plus de 100 appartements via reconversion de l'hôpital des « Deux Alice » dans le quartier de l'Observatoire à Uccle – photo janvier 2014

Creatie van meer dan 100 appartementen door herbestemming van het ziekenhuis "Deux Alice" in de Observatoriumwijk in Ukkel - foto januari 2014

## 4. INITIATEURS DES LOGEMENTS AUTORISÉS

## 4. DE INITIATIEFNEMERS VAN DE VERGUNDE WONINGEN

Fig. 9 | Évolution des logements autorisés par type d'opérateur (2003-2012)  
 Fig. 9 | Evolutie van de vergunde woningen per type actor (2003-2012)



L'initiative privée (essentiellement les sociétés privées) domine toujours très largement la production de logements.

Malgré la poursuite des dispositifs régionaux d'aide au logement (« *contrats de quartier* », citydev<sup>3</sup>, etc.) et des initiatives communales de production de logements (plan « *1000 logements* » de Bruxelles-Ville), l'année 2012 se marque par un tarissement des logements autorisés d'initiative publique.

Le solde négatif en 2012 pour la catégorie Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et Sociétés Immobilières de Service Public (SLRB-SISP) est dû à la poursuite des rénovations de complexes de logements sociaux en vue de les rendre conformes aux normes de sécurité et standards actuels de confort. Les réorganisations entraînent parfois une diminution du nombre d'unités de logements alors que la superficie habitable totale est maintenue.

Het private initiatief (vooral private bedrijven) overheerst nog steeds ruimschoots bij de productie van woningen.

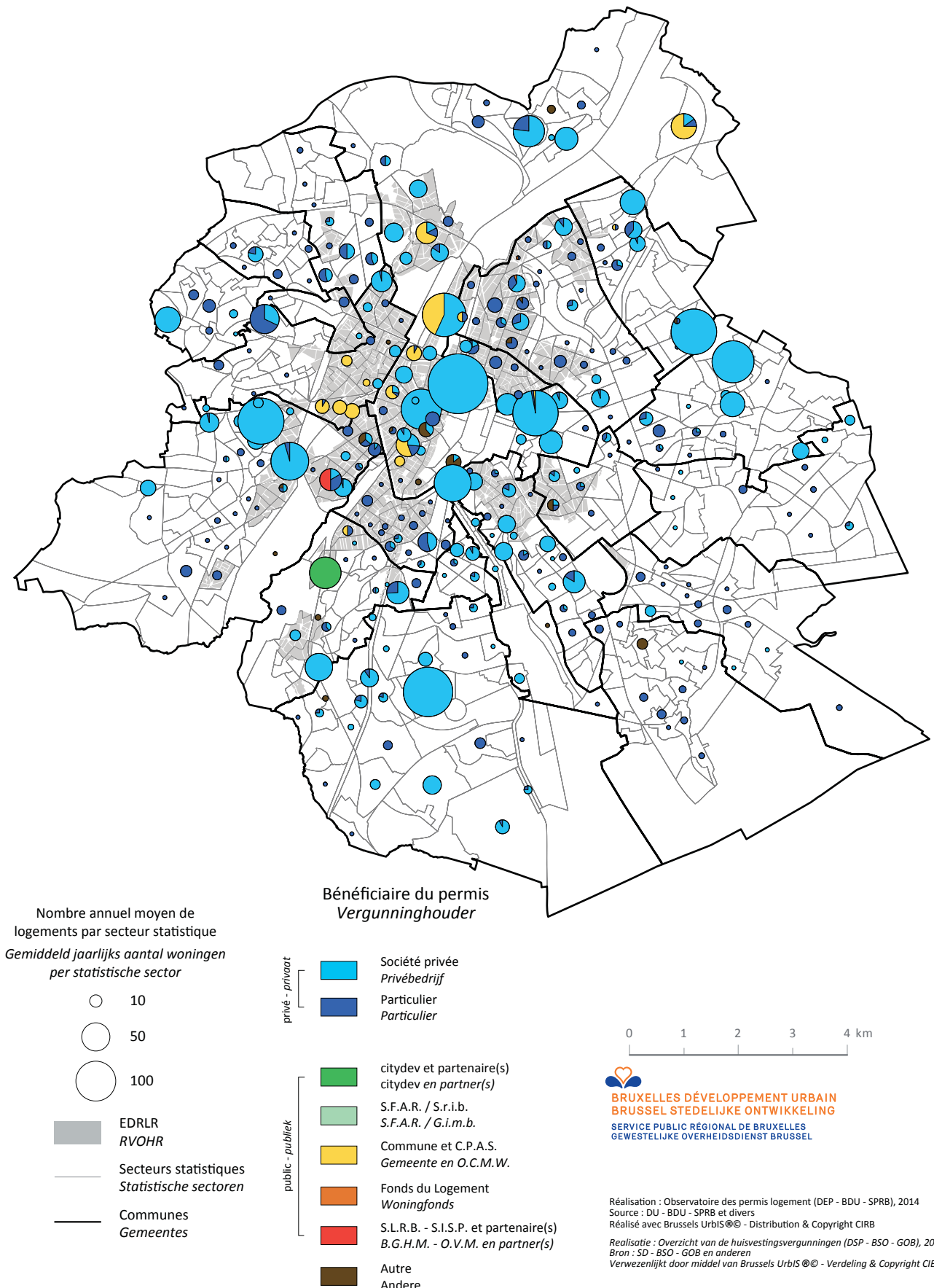
Ondanks het voortzetten van de gewestelijke huisvestingshulpmiddelen (« *wijkcontracten* », citydev<sup>3</sup>, enz.) en van de gemeentelijke initiatieven voor woningproductie (plan « *1000 woningen* » van Brussel-Stad), wordt 2012 gekenmerkt door een vertraging van de vergunde woningen uit overheidsinitiatief.

Het negatieve saldo in 2012 voor de categorie van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de Openbare Vastgoedmaatschappijen (BGHM-OVM) is te wijten aan de verdere renovatie van de sociale woningcomplexen zodat ze conform de huidige veiligheidsnormen en comfortvereisten zijn. De herinrichtingen brengen soms een vermindering van het aantal wooneenheden met zich mee terwijl de totale bewoonbare oppervlakte behouden blijft.

3 Anciennement Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (S.D.R.B.)

3 Voorheen de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB)

**Fig. 10 | Logements autorisés par type d'opérateur (2012)**  
**Fig. 10 | Vergunde woningen per type actor (2012)**



La carte 2012 confirme la prédominance généralisée de l'initiative privée dans la majeure partie du territoire régional. Les logements d'initiative communale ressortent particulièrement en 2012 dans la zone du canal (Quartier Nord, ouest et sud du Pentagone, Quartier Duchesse, vieux Laeken et Haren). Ils sont réalisés dans le cadre de dispositifs régionaux d'aide au logement (« *contrats de quartier* » avec le soutien financier éventuel de Beliris<sup>4</sup>) ou de programmes communaux propres (plan « *1000 logements* » de Bruxelles-Ville).

*Méthodologie : les types d'initiateurs ont été établis sur base du type de demandeur de permis tel qu'identifié lors de l'instruction de la demande de permis et essentiellement du nom du demandeur en cas d'opérateur public. La catégorie « autre » regroupe des sociétés et associations de type non lucratif. Les principes méthodologiques utilisés pour le traitement des permis 2012 sont semblables à ceux utilisés pour les permis 2003-2011 mais ont fait l'objet de recoupements moins approfondis d'informations.*

*Pour une meilleure appréhension spatiale, voir la carte relative à l'ensemble de la période [2003-2012 en annexe](#).*



*Rénovation du complexe de logements sociaux « St-Lazarre » dans le quartier de la Gare de l'Ouest à Molenbeek – photo janvier 2014.  
Renovatie van het “St-Lazarus” sociale woningcomplex in de wijk van het Weststation in Molenbeek – foto januari 2014*

4 Accord de coopération entre l'Etat Fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale visant à promouvoir le rôle international et la fonction de capitale de Bruxelles

De kaart van 2012 bevestigt de veralgemeende overheersing van het initiatief genomen in het grootste deel van het gewestelijk grondgebied. De woningen op gemeentelijk initiatief komen in 2012 vooral voor in de Kanaalzone (de Noordwijk, het westen en het zuiden van de Vijfhoek, de Hertoginwijk, de wijk Oud Laken en Haren). Ze werden uitgevoerd in het kader van de gewestelijke huisvestingshulpmiddelen (« *wijkcontracten* » met de eventuele financiële steun van Beliris<sup>4</sup>) of eigen gemeentelijke programma's (plan « *1000 woningen* » van Brussel-Stad).

*Werkwijze : de types initiatiefnemers werden opgemaakt op basis van de vergunningsaanvrager zoals bepaald tijdens de behandeling van de vergunningsaanvraag en vooral van de naam van de aanvrager bij een overheidsinitiatiefnemer. De categorie “andere” groepeert non-profitbedrijven en -organisaties. De methodologische principes voor de verwerking van de vergunningen van 2012 zijn vergelijkbaar met de principes gebruikt voor de vergunningen van 2003-2011 maar de informatie werd minder uitgediept vergeleken.*

*Voor een beter begrip verwijzen we graag naar de kaart die handelt over de volledige periode [2003-2012 in bijlage](#).*

*Construction d'une trentaine d'appartements passifs par Bruxelles-Ville à Haren dans le cadre de son plan « 1000 logements » – photo janvier 2014*

*Bouw van een dertigtal passieve appartementen door Brussel-Stad geïnitieerd te Haren in het kader van haar plan « 1000 woningen » – foto januari 2014*



4 Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met het oog op het promoten van de internationale rol van de Brusselse hoofdstedelijke functie.

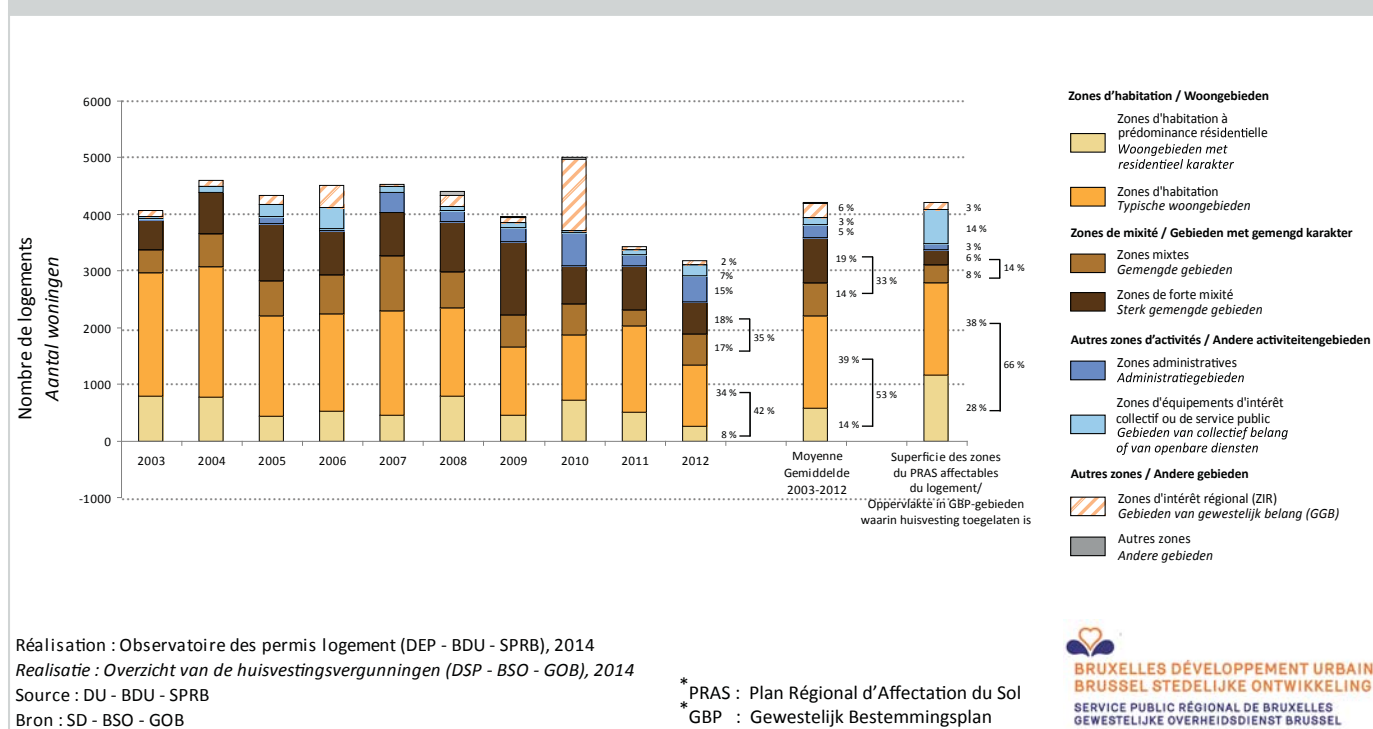
## 5. LOGEMENTS AUTORISÉS - AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

### 5.1. LOGEMENTS AUTORISÉS ET ZONES D'AFFECTATION DU SOL DU PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS)

## 5. VERGUNDE WONIGEN - RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

### 5.1. VERGUNDE WONINGEN EN BESTEMMINGSGEBIEDEN VAN HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN (GBP)

Fig. 11 | Évolution du nombre de logements autorisés par zone d'affectation du PRAS\* (2003-2012)  
 Fig. 11 | Evolutie van de vergunde woningen per bestemmingsgebied van de GBP\* (2003-2012)



La sur-représentativité de la part de logements autorisés en « zones de mixité » du PRAS est confirmée en 2012. Comme pour l'ensemble de la période 2003-2012, un tiers des logements y est autorisé sur une surface qui représente un sixième du territoire régional affectable selon le PRAS à la fonction résidentielle. L'intérêt de la fonction résidentielle pour ce type de zones s'exprime également par rapport aux autres fonctions qui y ont été développées depuis 1997 (« sitex<sup>®</sup> ») et en particulier depuis 2005 ([voir l'Observatoire des activités productives n°1 et 2](#)).

Par contre la part de logements autorisés en « zones d'habitation à prédominance résidentielle » du PRAS n'a jamais été aussi sous-représentée qu'en 2012 : moins d'un logement sur dix y est autorisé pour un territoire qui couvre plus du quart du territoire régional affectable au logement.

5 Situation existante de fait élaborée dans le cadre de l'élaboration du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) de 2001

De oververtegenwoordiging van het aantal vergunde woningen in de « gebieden met gemengd karakter » van het GBP wordt in 2012 bevestigd. Net zoals in de volledige periode 2003-2012 is een derde van de woningen er vergund op een oppervlakte die een zesde voorstelt van het gewestelijke gebied dat volgens het GBP bestemd is voor een woonfunctie. Het belang van de woonfunctie voor deze zones komt ook tot uiting bij de vergelijking met andere functies die er ontwikkeld werden sinds 1997 (« sitex<sup>®</sup> ») en specifiek sinds 2005 ([zie het Overzicht van de productieactiviteiten nr. 1 en 2](#)).

Het aantal vergunde woningen in de « woongebieden met residentieel karakter » van het GBP is daarentegen nog nooit zo ondervertegenwoordigd geweest als in 2012: minder dan 1 op 10 woningen is er vergund voor een gebied dat meer dan een kwart van het gewestelijke gebied omvat bestemd voor huisvesting.

5 Bestaande feitelijke toestand uitgewerkt in het kader van de uitwerking van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) van 2001

A noter encore en 2012 l'importante part de logements autorisés en « zone administrative » du PRAS, qui témoigne de la valorisation soutenue de la fonction résidentielle par rapport à la fonction de bureau qui constitue selon les prescriptions réglementaires l'affectation principale (jusqu'à fin 2013) de ce type de zone.

*Méthodologie : les logements autorisés ont été comptabilisés par zones d'affectation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) dans lesquelles sont localisés chacun des projets autorisés. Le bâtonnet de droite représente la part du territoire régional affectable au logement que couvre chacune de ces zones d'affectation. Dimensionné à la taille du nombre moyen de logements autorisés pour l'ensemble de la période (avant dernier bâtonnet), il permet de relativiser (sur-/sous-représentation) la part de logements autorisés par zone au regard de la part du territoire régional dont l'affectation est spécifiquement réglementée par chacune de ces zones. Pour davantage d'informations sur les prescriptions favorisant ou non la fonction résidentielle par rapport aux autres fonctions pour chacune de ces zones, voir [Observatoire des permis logement n°1 et 2](#) ainsi que le site du [PRAS](#).*

Verder merken we in 2012 op dat het grote aandeel vergunde woningen in de “administratiegebieden” van het GBP getuigt van de ondersteunde opwaardering van de woonfunctie ten opzichte van de kantoorfunctie die volgens de voorschriften (tot eind 2013) de belangrijkste bestemming vormt van deze zone.

*Werkwijze : de vergunde woningen werden genoteerd per bestemmingsgebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) waar elk van de vergunde projecten gevestigd is. Het staafje aan de rechterkant stelt het aandeel van het gewestelijke gebied voor bestemd voor huisvesting dat elk van deze bestemmingsgebieden omvat. Afgemeten aan het formaat van het gemiddelde aantal vergunde woningen voor de volledige periode (voorlaatste staafje) kunnen we de (over-/ondervertegenwoordiging) van het aandeel vergunde woningen per gebied relativiseren wat betreft het aandeel van het gewestelijke gebied waarvan de bestemming specifiek gereguleerd is door elk van deze zones. Raadpleeg het [Overzicht van de Huisvestingsvergunningen nr. 1 en 2](#) evenals de website van het [GBP](#) voor meer informatie over de voorschriften die de woonfunctie al dan niet bevoordelen ten opzichte van de andere functies voor elk van deze zones.*



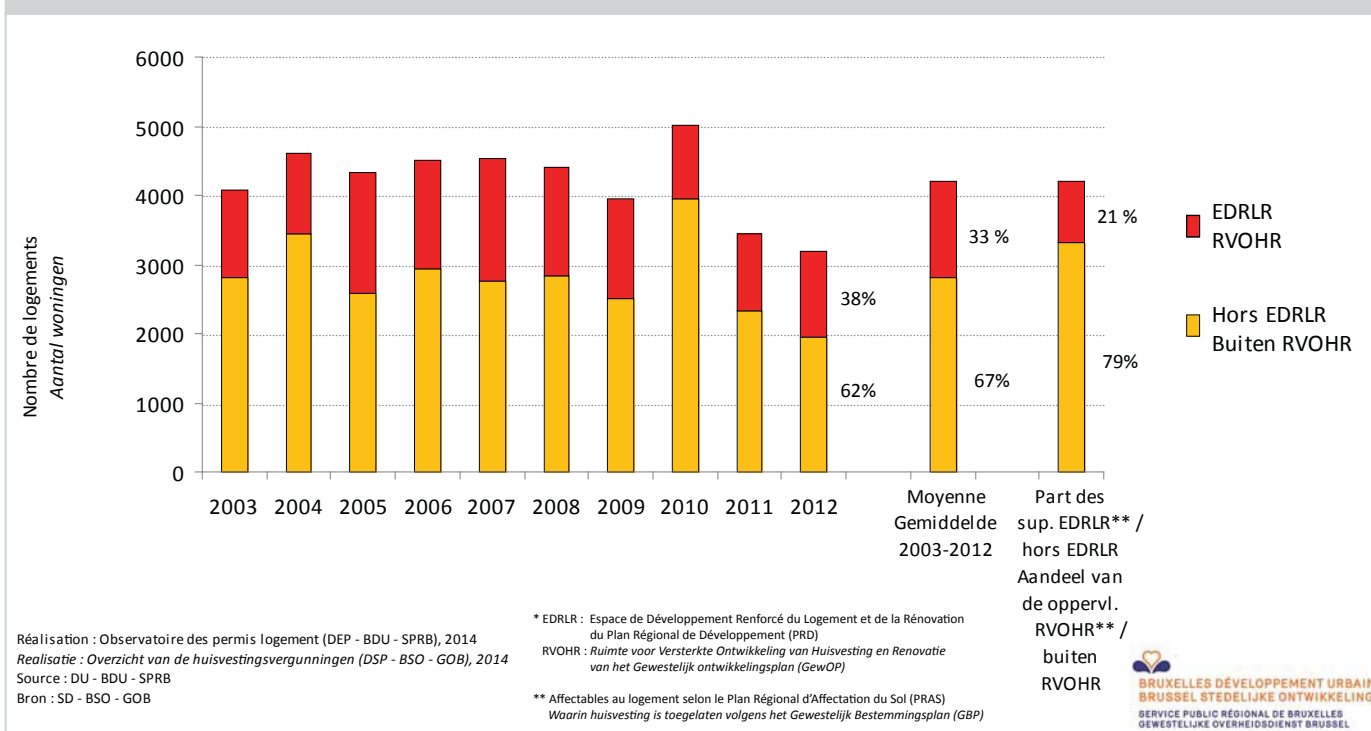
Création de plus de 100 appartements via reconversion d'un immeuble de bureaux situé en zone administrative du PRAS. Quartier du Val d'Or à Woluwé-Saint-Lambert – photo décembre 2013

Creatie van meer dan 100 appartementen via herbesteding van een kantoorgebouw gelegen in het administratiegebied van het GBP. Gullellevijk te Sint-Lambrechts-Woluwe – foto december 2013

## 5.2 LOGEMENTS AUTORISÉS ET ESPACE DE DÉVELOPPEMENT RENFORCÉ DU LOGEMENT ET DE LA RÉNOVATION (EDRLR) DU PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT (PRD)

## 5.2. VERGUNDE WONINGEN EN DE RUIMTE VOOR VERSTERKTE ONTWIKKELING VAN DE HUISVESTING EN DE RENOVATIE (RVOHR) VAN HET GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN (GEWOP)

Fig. 12 | Évolution des logements autorisés dans et hors EDRLR\* (2003-2012)  
 Fig. 12 | Evolutie van de vergunde woningen in en buiten RVOHR\* (2003-2012)



La sur-représentativité du nombre de logements autorisés dans « l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR) » du Plan Régional de Développement (PRD) de 2002 atteint en 2012 pratiquement les niveaux de 2007 et 2005 : quatre logements sur dix y sont autorisés sur un territoire qui représente un cinquième du territoire régional affectable au logement.

*Méthodologie : les logements autorisés ont été comptabilisés selon leur localisation dans ou hors de « l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR) » du Plan Régional de Développement (PRD). Le bâtonnet de droite représente la part du territoire régional affectable au logement (selon le PRAS) couvert par l'EDRLR. Dimensionné à la taille du nombre moyen de logements autorisés pour l'ensemble de la période (avant dernier bâtonnet), il permet de relativiser (sur-/ sous-représentation) le nombre de logements autorisés dans ou hors de l'EDRLR au regard de la part du territoire régional affectable au logement concerné. Pour davantage d'informations sur la zone*

De oververtegenwoordiging van het aantal vergunde woningen binnen de "Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR)" van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOp) van 2002 is bijna even sterk in 2012 als in 2007 en 2005: vier op tien woningen zijn vergund binnen een gebied dat een vijfde voorstelt van het gewestelijke gebied bestemd voor huisvesting.

*Werkwijze : de vergunde woningen worden geteld op basis van hun locatie binnen of buiten de "Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR)" van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOp). Het staafje aan de rechterkant stelt het aandeel van het gewestelijke gebied voor bestemd voor huisvesting (volgens het GBP) gedekt door de RVOHR. Afgemeten aan het formaat van het gemiddelde aantal vergunde woningen voor de volledige periode (voorlaatste staafje) kunnen we de (over-/ondervertegenwoordiging) van het aandeel vergunde woningen binnen of buiten de RVOHR relativeren wat betreft het aandeel van het gewestelijke*

*de discrimination positive en faveur du logement que constitue de « l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR) » du Plan Régional de Développement (PRD) de 2002, voir [Observatoire des permis logement n°1 et 2](#) ainsi que le site du [PRD 2002](#).*

*gebied bestemd voor huisvesting. Raadpleeg het [Overzicht van de Huisvestingsvergunningen nr. 1 en 2](#) evenals de website van het [GewOp 2002](#) voor meer informatie over de positieve discriminatiezone ten gunste van huisvesting dat de "Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR)" vormt van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOp) van 2002.*



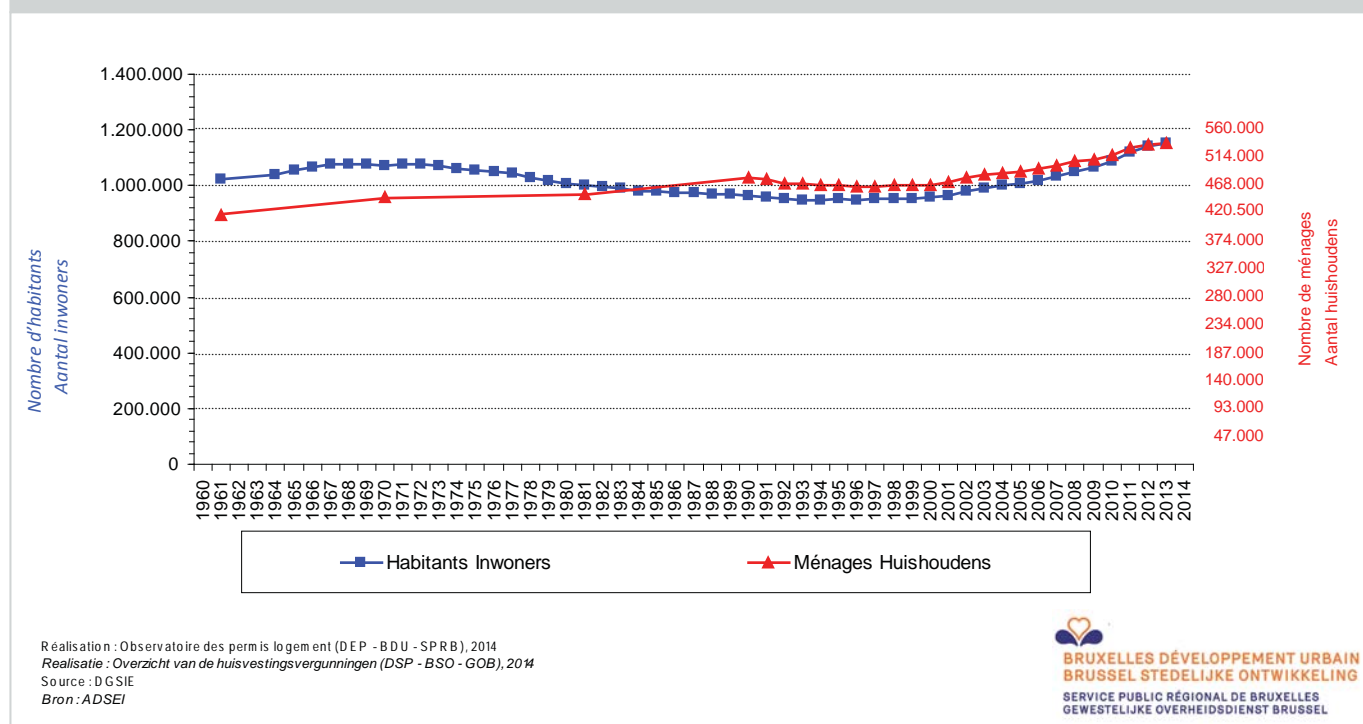
## ANNEXE

### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

## BIJLAGE

### ELEMENTEN DEMOGRAFISCHE CONTEXTE

**Fig. 13** | Évolution de la population de la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1960  
**Fig. 13** | Evolutie van de bevolking in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest sinds 1960



Le graphique ci-dessus rappelle que l'importante augmentation de la population de ces dernières années a entraîné le dépassement du «maximum d'habitants» observé à la fin des années soixante.

Le graphique montre également qu'à nombre d'habitants équivalent, le nombre de ménages et donc de besoins en logements était moindre à la fin des années soixante qu'actuellement.

Depuis la fin des années nonante, la taille moyenne des ménages s'est toutefois stabilisée (voire a légèrement augmenté). Cette tendance récente signifie que les besoins actuels en logements supplémentaires ne sont pas nécessairement proportionnels au nombre d'habitants supplémentaires. Cette assertion est cependant à relativiser en fonction du degré de « choix » ou de « contrainte » pesant dans la propension des bruxellois à s'installer en ménage ou à rester/revenir cohabiter, en particulier dans un contexte de tension sur le marché du logement.

De bovenstaande grafiek herinnert aan het feit dat de belangrijke bevolkingsgroei van de laatste jaren heeft gezorgd voor een overschrijding van het "maximaantal inwoners" vastgesteld op het einde van de jaren zestig.

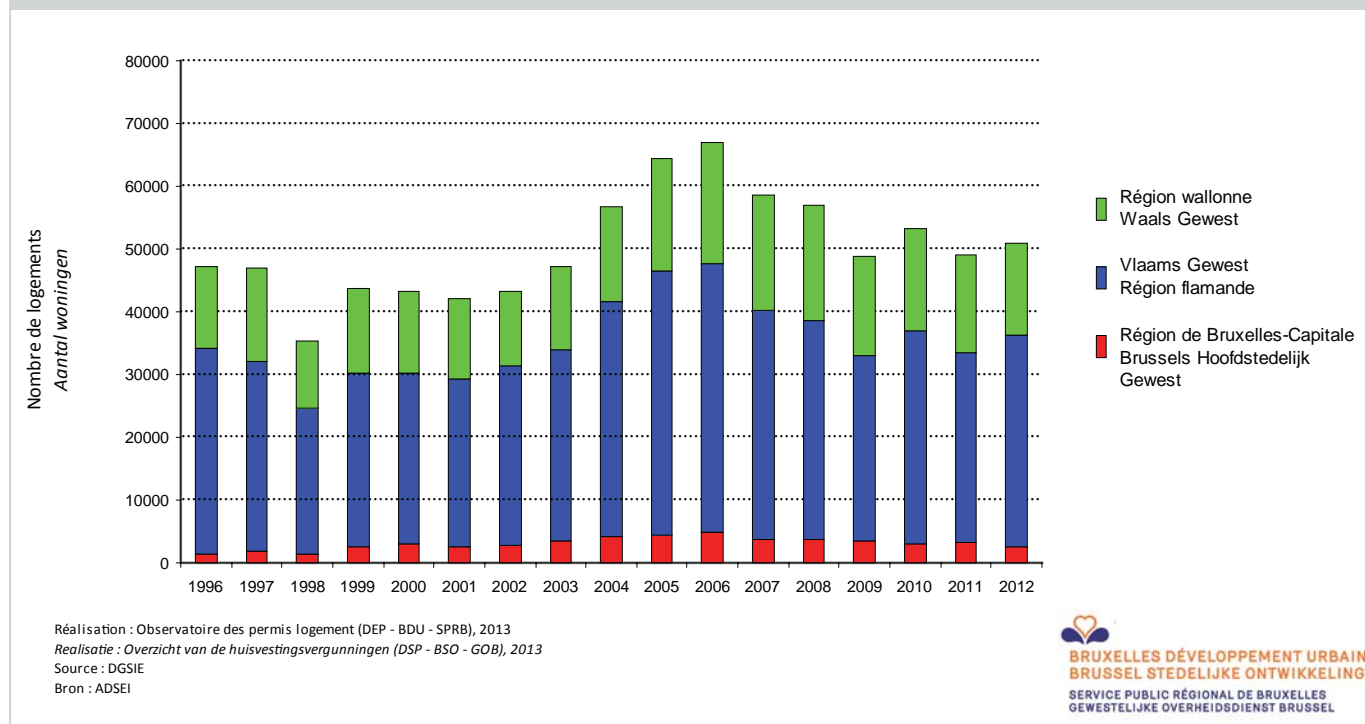
De grafiek toont verder dat met hetzelfde aantal inwoners, het aantal huishoudens en dus de woningbehoeften op het einde van de jaren zestig minder waren dan vandaag.

Sinds eind de jaren negentig, is de gemiddelde omvang van de huishoudens in ieder geval gestabiliseerd (zelfs lichtjes gestegen). Deze recente trend betekent dat de huidige bijkomende woningbehoeften niet noodzakelijk in verhouding zijn tot het aantal bijkomende inwoners. Deze bewering moet echter gerelativeerd worden in functie van de mate van "keuze" of "verplichting" die weegt op de neiging van de Brusselaars om zich te vestigen in een huishouden of om te blijven/terug samen te wonen, specifiek binnen een woningmarkt die onder druk staat.

## LOGEMENTS AUTORISÉS EN BELGIQUE

## VERGUNDE WONINGEN IN BELGIË

Fig. 14 | Évolution des logements autorisés en Belgique (1996-2012)  
 Fig. 14 | Evolutie van de vergunde woningen in België (1996-2012)



L'évolution du nombre de logements autorisés par région depuis la fin des années nonante rappelle que le tarissement actuel fait suite à un nombre exceptionnellement élevé enregistré au milieu des années 2000 et ce dans chacune des trois régions belges ([Observatoire des permis logement n°1, chap. 1.1](#)). Les tendances générales, sur quinze ans, similaires pour les trois régions montrent l'impact de conditions supra régionales dans les intentions de production résidentielle.

De manière plus fine, on constate cependant que le nombre de logements autorisés semble stabilisé en Région flamande depuis 2009, alors qu'il continue à décroître en Région wallonne comme en Région de Bruxelles-Capitale et ce dans un contexte d'accroissement démographique dans chacune des trois régions.

### AUTRES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Le lecteur trouvera davantage d'éléments de contexte démographique, socio-économique ou plus spécifique au logement (notamment parc et marché du logement) en consultant les sites de [l'Observatoire régional de l'Habitat](#), de [l'Institut Bruxellois de statistique et d'Analyse](#) (en particulier le [Monitoring des Quartiers](#)) ainsi que de [l'Observatoire de la Santé et du Social](#).

De evolutie van het aantal vergunde woningen per gewest sinds eind de jaren negentig herinnert aan het feit dat de huidige vertraging volgt op een uitzonderlijk hoog aantal geregistreerd halfweg de jaren 2000 en dit in elk Belgisch gewest ([Overzicht van de Huisvestingsvergunningen nr. 1, hoofdstuk 1.1](#)). De algemene trends, gespreid over vijftien jaar, zijn gelijkaardig voor de drie gewesten en tonen de impact van supragewestelijke voorwaarden op de intentie van residentiële productie.

Als we iets verder kijken, dan stellen we echter vast dat het aantal vergunde woningen sinds 2009 in het Vlaams Gewest gestabiliseerd lijkt, terwijl dit blijft dalen in het Waals Gewest en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en dit in een context van demografische groei voor elk van de drie gewesten.

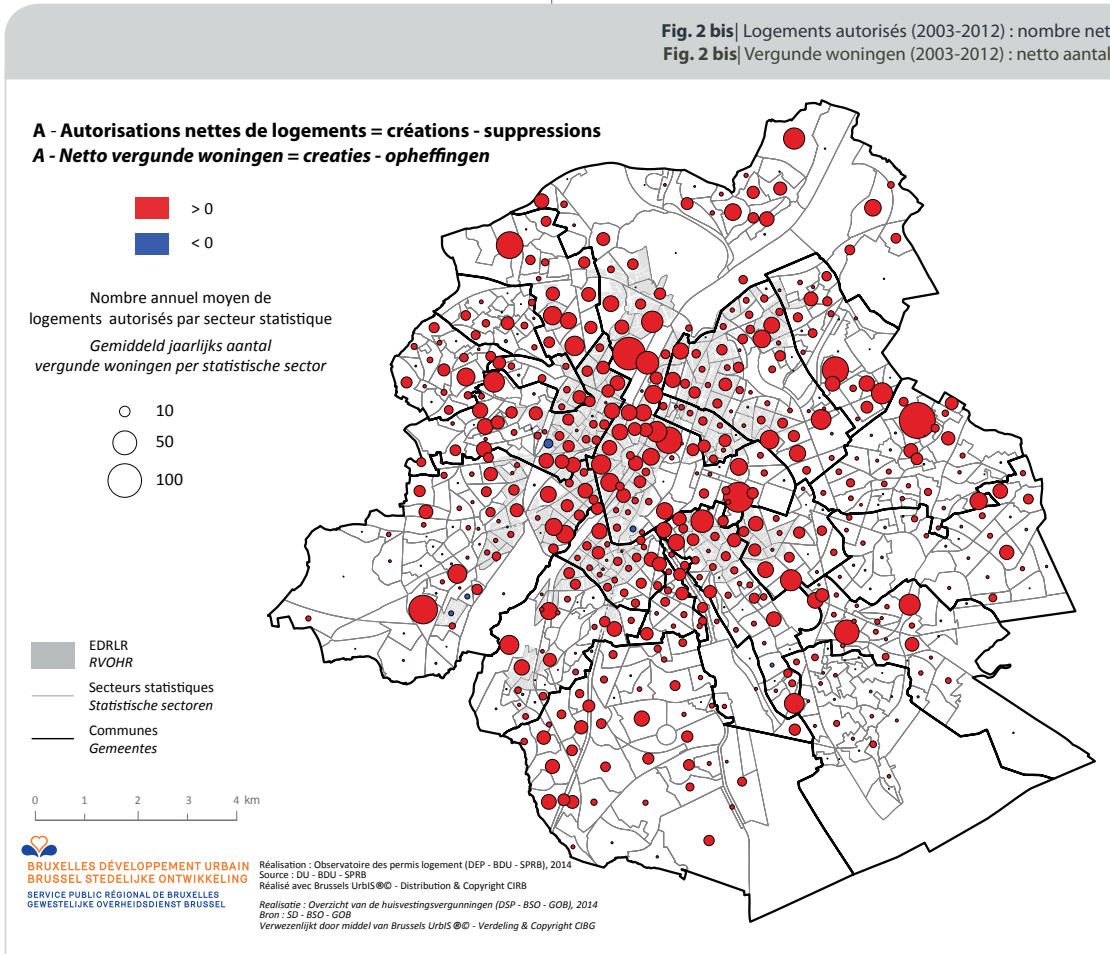
### ANDERE CONTEXTELEMENTEN

De lezer zal meer elementen terugvinden rond de demografische, socio-economische of meer specifieke huisvestingscontext (specifiek woningpark en -markt) door de websites te raadplegen van het [Gewestelijk Observatiecentrum voor de huisvesting](#), het [Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse](#) (specifiek de [Wijkmonitoring](#)), evenals het [Observatorium voor Gezondheid en Welzijn](#).

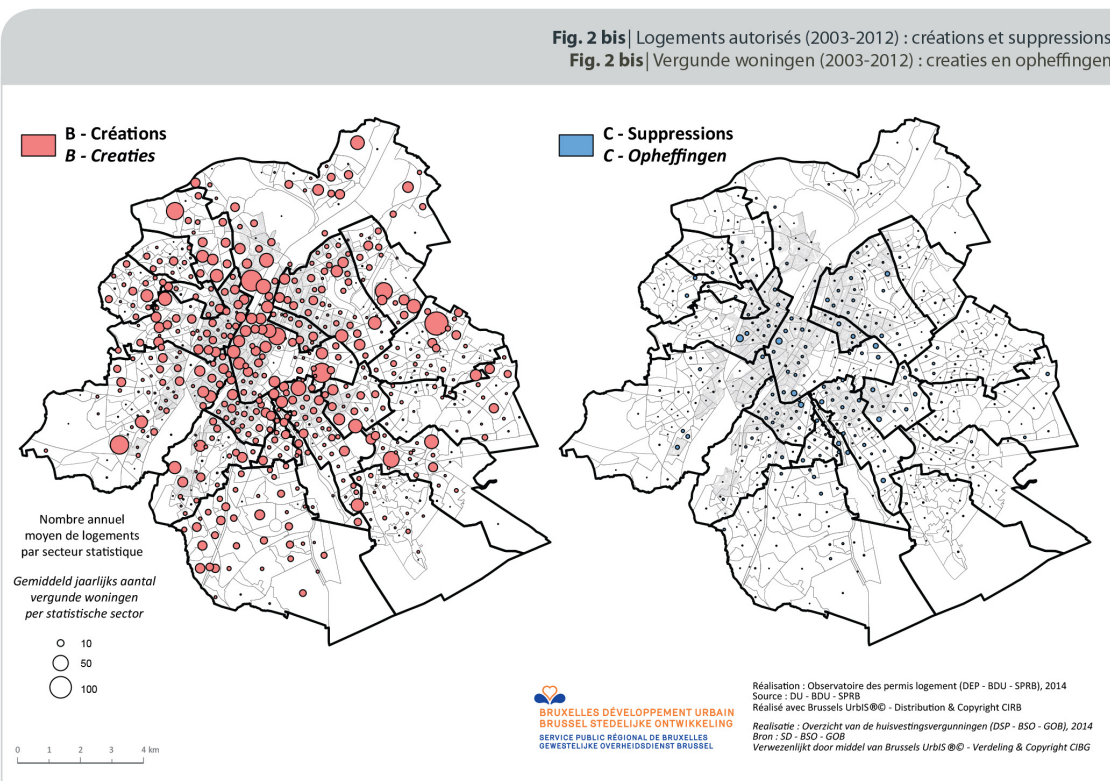
**CARTES 2003-2012**

**KAARTEN 2003-2012**

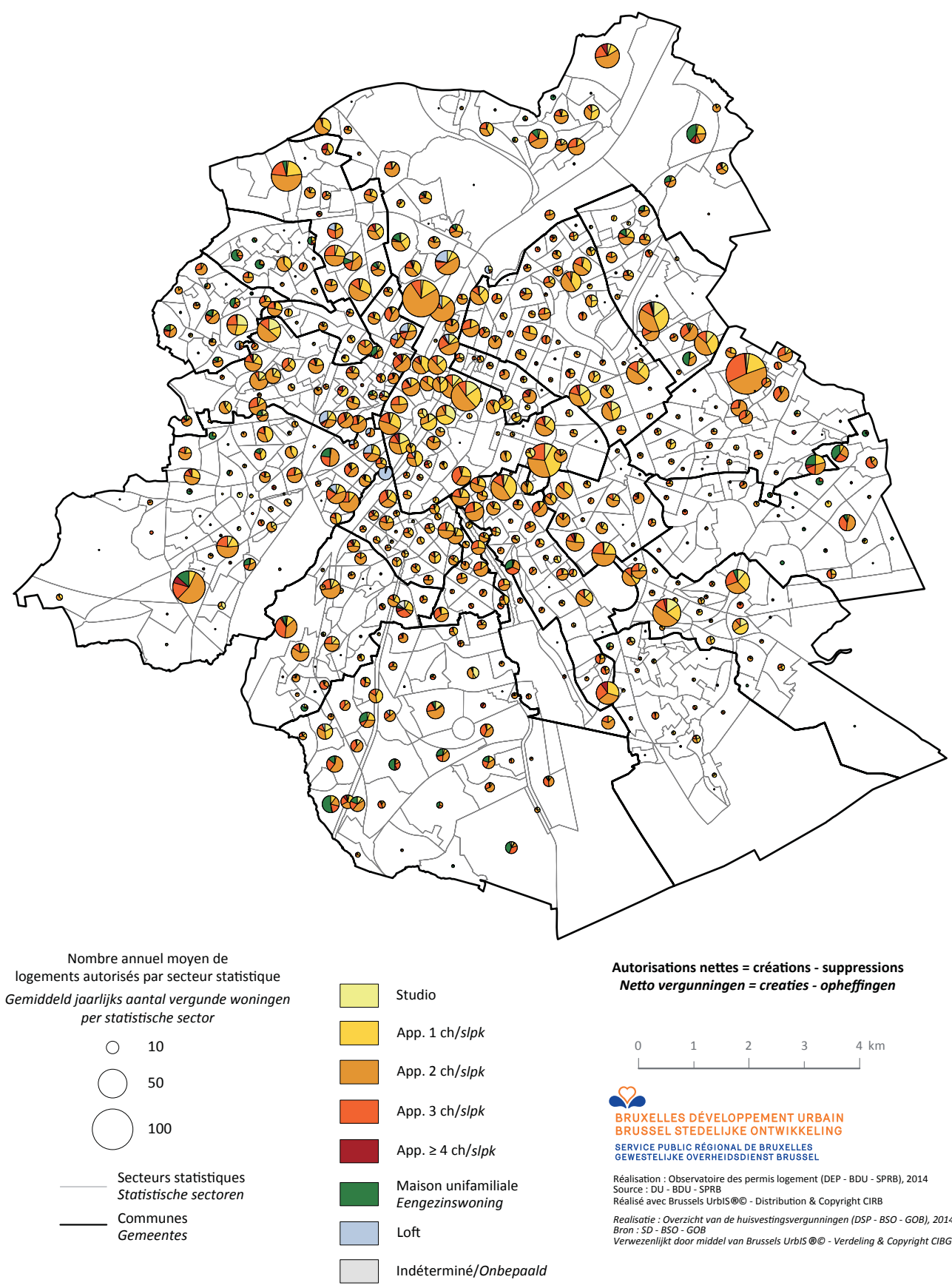
**Fig. 2 bis** | Logements autorisés (2003-2012) : nombre net  
**Fig. 2 bis** | Vergunde woningen (2003-2012) : netto aantal



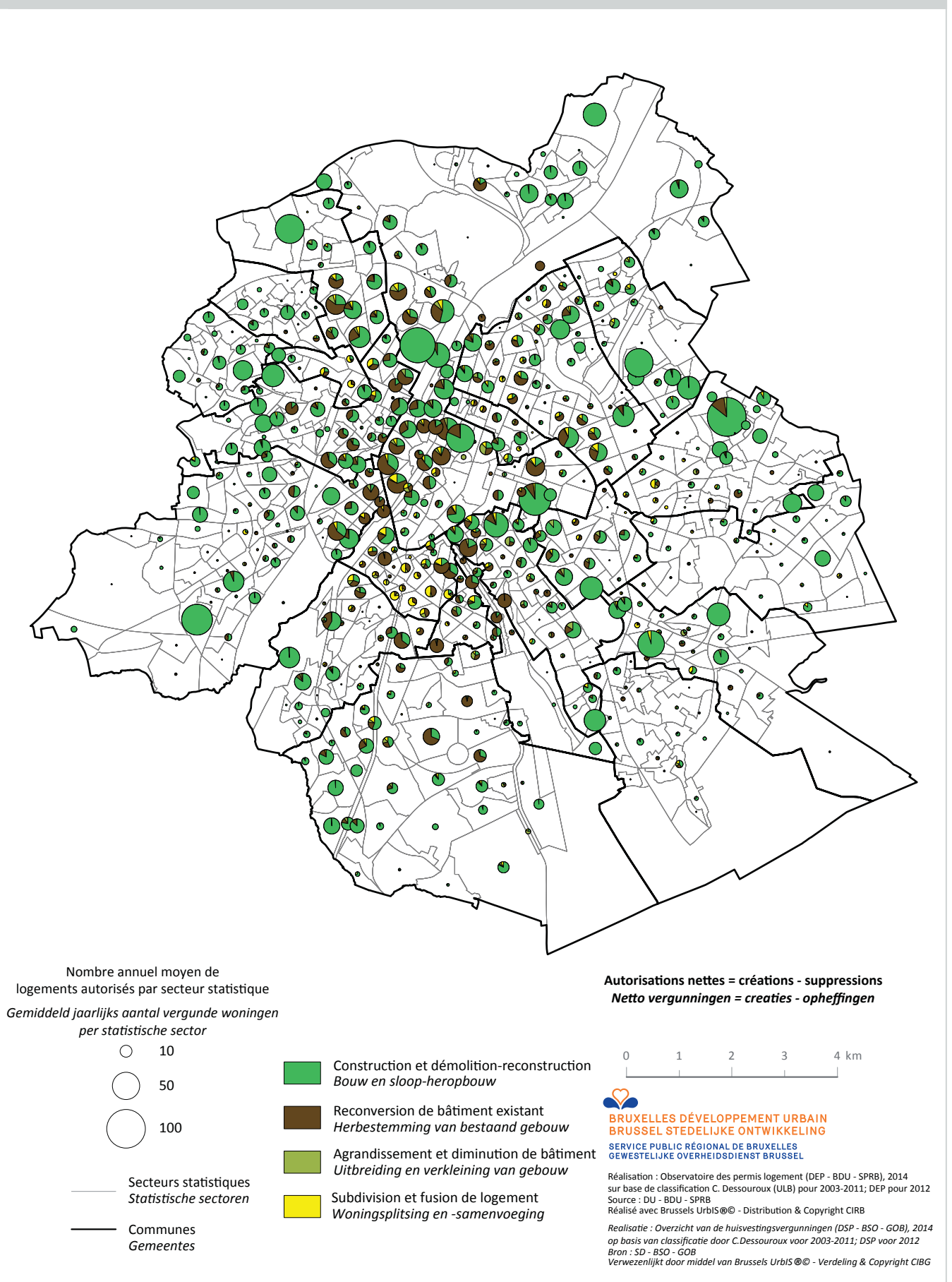
**Fig. 2 bis** | Logements autorisés (2003-2012) : créations et suppressions  
**Fig. 2 bis** | Vergunde woningen (2003-2012) : creaties en opheffingen



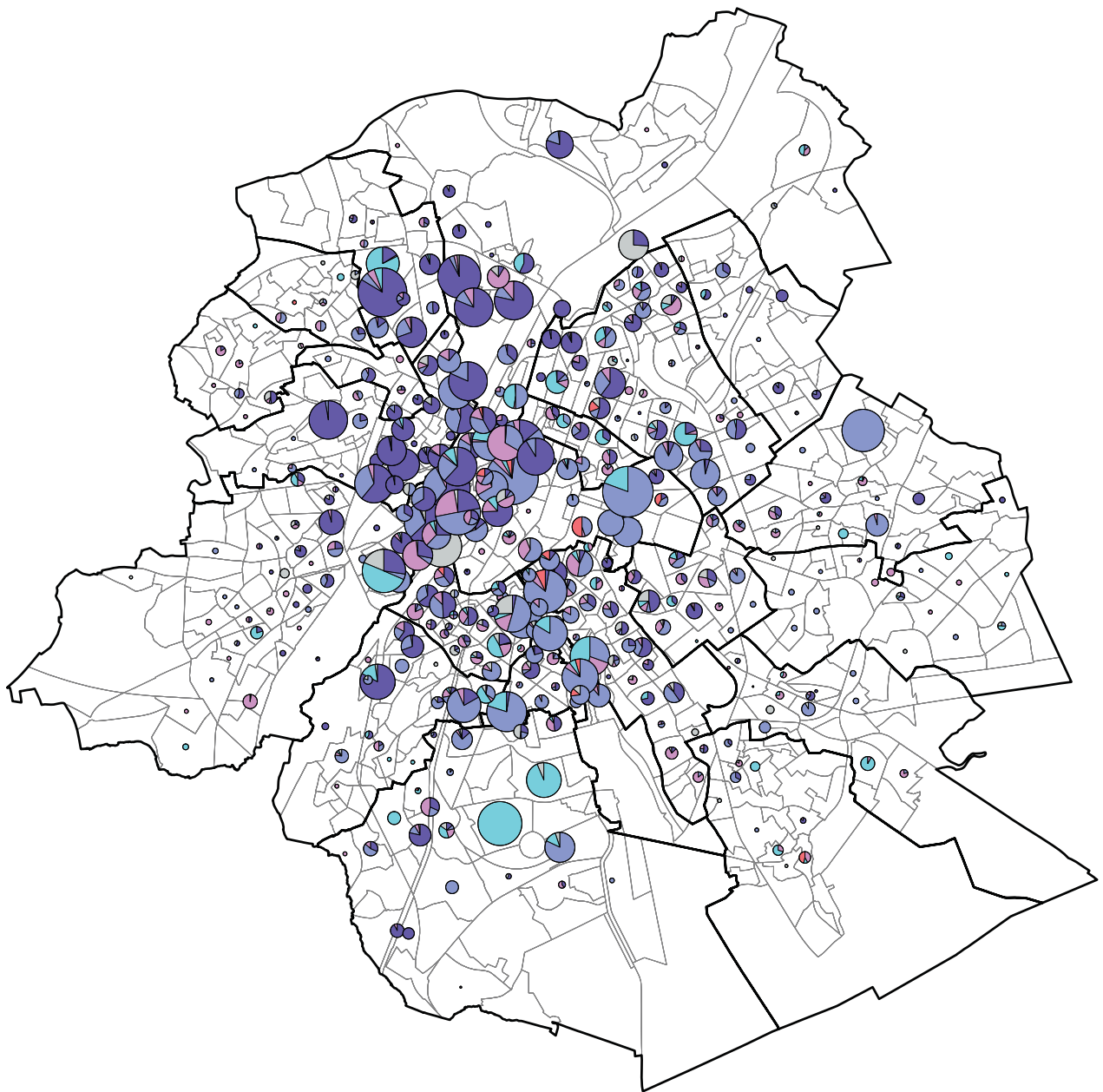
**Fig. 4 bis** | Logements autorisés par type (2003 - 2012)  
**Fig. 4 bis** | Vergunde woningen per type (2003 - 2012)



**Fig. 6 bis** | Modalités de production des logements (2003-2012)  
**Fig. 6 bis** | Productiemodaliteiten van de woningen (2003-2012)



**Fig. 8 bis** | Logements autorisés via reconversion (2003-2012)  
**Fig. 8 bis** | Vergunde woningen door herbestemming (2003-2012)



Nombre annuel moyen de logements autorisés par secteur statistique  
 Gemiddeld jaarlijks aantal vergunde woningen per statistische sector

- 1
- 5
- 10

— Secteurs statistiques  
 Statistische sectoren

— Communes  
 Gemeentes

Fonction avant reconversion  
 Functie vóór herbestemming

- Activité productive  
Productieactiviteit
- Bureau  
Kantoor
- Commerce  
Handelszaak
- Équipement  
Voorziening
- Hôtel  
Hotel
- Indéterminé  
Onbepaald

Autorisations nettes = créations - suppressions  
 Netto vergunningen = creaties - opheffingen



**BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN**  
**BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
 GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

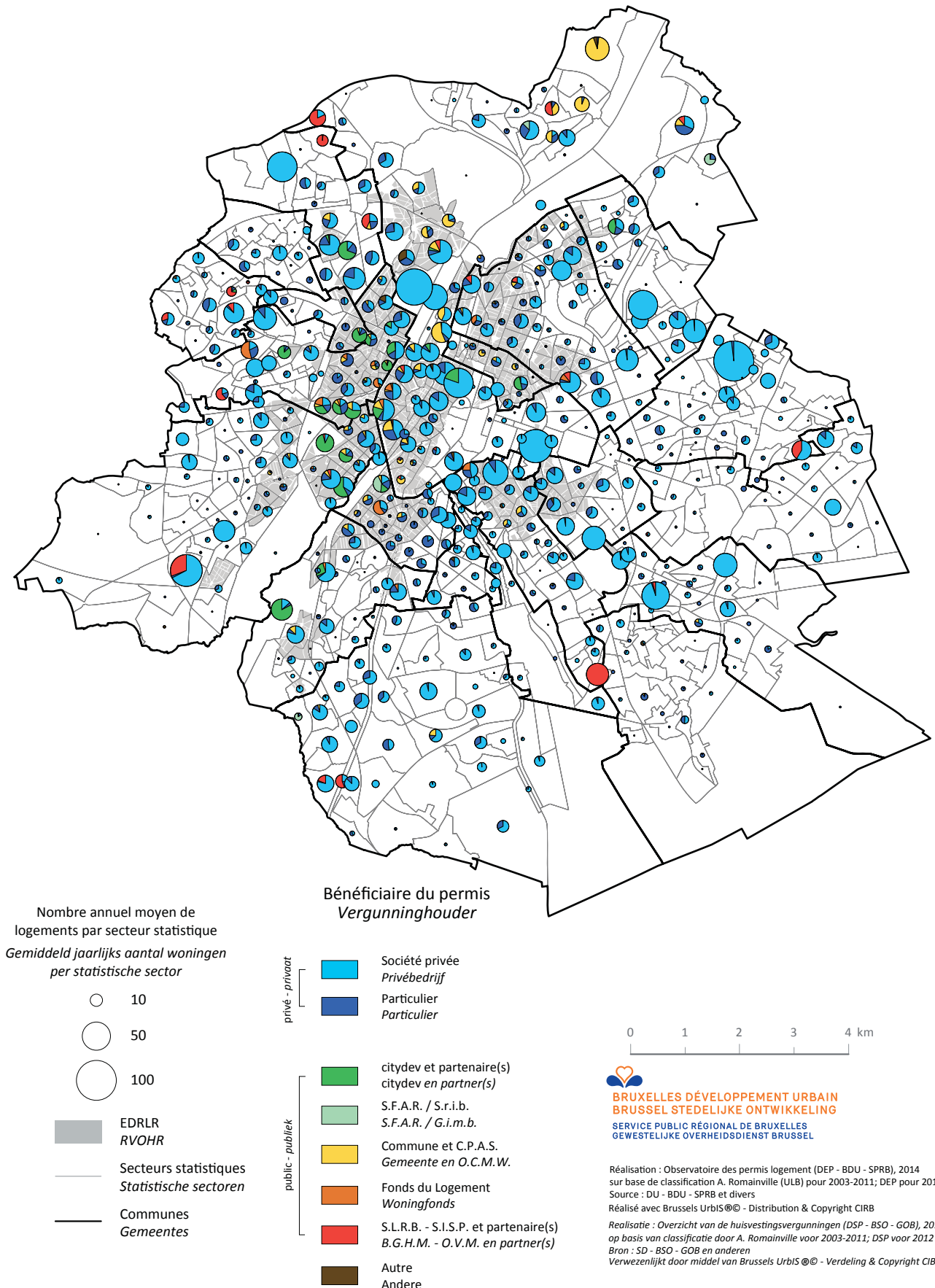
Réalisation : Observatoire des permis logement (DEP - BDU - SPRB), 2014  
 sur base de classification C. Dessouroux (ULB) pour 2003-2011; DEP pour 2012

Source : DU - BDU - SPRB

Réalisé avec Brussels UrbIS®© - Distribution & Copyright CIRB

Realisatie : Overzicht van de huisvestingsvergunningen (DSP - BSO - GOB), 2014  
 op basis van classificatie door C. Dessouroux voor 2003-2011; DSP voor 2012  
 Bron : SD - BSO - GOB  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS®© - Verdeling & Copyright CIBG

**Fig. 10 bis** | Logements autorisés par type d'opérateur (2003-2012)  
**Fig. 10 bis** | Vergunde woningen per type actor (2003-2012)



## NOTICE MÉTHODOLOGIQUE GÉNÉRALE

Comme pour les numéros précédents ([cf Observatoire des permis logement n°1](#) et 2), les résultats présentés sont principalement issus de l'exploitation statistique des permis d'urbanisme.

Les données relatives aux permis d'urbanisme sont, depuis 2007, extraites de la « plate-forme NOVA » (application informatique de support à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme). Les données y ont été encodées par Bruxelles Développement urbain (BDU)<sup>6</sup> - Direction de l'urbanisme et les services communaux d'urbanisme.

Les permis d'urbanisme exploités sont ceux qui autorisent, de 2003 à 2012, une modification (augmentation ou suppression) du nombre d'unités de logements 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 unités de logements produites ou supprimées sans permis d'urbanisme ne sont par définition pas comptabilisées.

Selon le type d'analyse, les résultats relatifs à 2012 peuvent présenter une certaine discontinuité par rapport aux séries statistiques 2003-2011. Les principes méthodologiques utilisés pour le traitement des permis 2012 sont semblables à ceux utilisés pour les permis 2003-2011 mais présentent d'éventuelles variantes et/ou ont fait l'objet de vérifications et recoupements moins approfondis. En cas d'influence jugée perceptible sur les résultats, cet aspect est explicitement mentionné sur les figures et commentaires.

Pour les éléments méthodologiques spécifiques, se référer aux notices mentionnées en fin de commentaire de chacune des figures.

Les choix réalisés pour les représentations cartographiques par « camembert » valorisent les créations de logement. En effet, les secteurs statistiques affichant un bilan total négatif de logements n'ont pas été représentés.

<sup>6</sup> Anciennement Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL)

## ALGEMENE NOTA WERKWIJZE

Net zoals bij de vorige edities ([cf Overzicht van de Huisvestingsvergunningen nr. 1](#) en 2) zijn de voorgestelde resultaten en bevindingen hoofdzakelijk afkomstig van de statistische analyse van de stedenbouwkundige vergunningen.

De gegevens betreffende de stedenbouwkundige vergunningen worden, sinds 2007, gepuurd uit het « NOVA-platform » (een ondersteunende informatietoepassing voor de behandeling van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen). De gegevens werden ingegeven door Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO)<sup>6</sup> – Directie Stedenbouw en de gemeentelijke stedenbouwkundige diensten.

De gebruikte stedenbouwkundige vergunningen zijn de vergunningen die, tussen 2003 en 2012, een aanpassing (uitbreiding of opheffing) vergunnen van het aantal wooneenheden en dit ongeacht de handelingen en werkzaamheden vergund door de vergunning (nieuwbouw / sloop of verbouwing van een bestaand gebouw – herbestemming, uitbreiding / verkleining, splitsing / samenvoeging). De geproduceerde of opgeheven wooneenheden zonder stedenbouwkundige vergunning worden per definitie niet meegeteld.

Afhankelijk van de soort analyse kunnen de resultaten voor 2012 een zekere discontinuïteit inhouden ten opzichte van de statistische reeksen 2003-2011. De methodologische principes bij de behandeling van de vergunningen in 2012 zijn vergelijkbaar met deze gebruikt voor de vergunningen in 2003-2011 maar ze bieden mogelijke varianten en/of ze zijn het voorwerp geweest van minder uitgediepte controles en toetsingen. Indien de invloed op de resultaten merkbaar wordt geacht, dan wordt dit aspect expliciet vermeld bij de afbeeldingen en opmerkingen.

Voor de specifieke methodologische elementen verwijzen we graag naar de aanwijzingen vermeld op het einde van elke afbeelding.

De keuzes gemaakt voor de cartografische weergave door middel van een "taartdiagram" belichten de creaties van woningen. De statistische sectoren die een totale negatieve balans van de woningen aangeven, werden inderdaad niet weergegeven.

<sup>6</sup> Voorheen Bestuur voor Ruimtelijk Ordening en Huisvesting (BROH)



## COLOPHON

Sous la direction de la Direction Etudes et Planification de Bruxelles Développement urbain (BDU) du Service Public Régional de Bruxelles (SPRB).

Réalisation : Marion POURBAIX avec la collaboration de Ralph BOSWELL, Patrick CASSIMAN, Ben DEWITTE, Jacques MONTEYNE et Patricia PATERMO de la Direction Etudes et Planification de Bruxelles Développement urbain (BDU) du Service Public Régional de Bruxelles (SPRB).

Source : Direction Urbanisme de Bruxelles Développement urbain (BDU) du Service Public Régional de Bruxelles (SPRB) et divers.

Information : [aatl.planification@sprb.irisnet.be](mailto:aatl.planification@sprb.irisnet.be)

Informations pratiques : [aatl.communication@sprb.irisnet.be](mailto:aatl.communication@sprb.irisnet.be)

Editeur responsable : Arlette VERKRUYSSEN, Directeur général de Bruxelles Développement urbain (BDU) du Service Public Régional de Bruxelles (SPRB) - Rue du Progrès 80, bte 1 – 1035 BRUXELLES.

Traduction néerlandaise : Veerle PATTYN

Mise en page : Direction Etudes et Planification de Bruxelles Développement urbain (BDU) du Service Public Régional de Bruxelles (SPRB).

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information. Ils n'ont aucun caractère légal. Les exemples de projets cités dans la présente brochure le sont à titre purement indicatif. Leur mention ne garantit pas leur caractère licite ou admissible.

## COLOFON

Onder leiding van de Directie Studies en Planning van Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO) van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB).

Realisatie : Marion POURBAIX in samenwerking met Ralph BOSWELL, Patrick CASSIMAN, Ben DEWITTE, Jacques MONTEYNE en Patricia PATERMO van de Directie Studies en Planning van Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO) van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB).

Bron : Directie Stedenbouw van Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO) van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB) en diverse.

Informatie : [broh.planning@gob.irisnet.be](mailto:broh.planning@gob.irisnet.be)

Praktische informatie : [broh.communicatie@gob.irisnet.be](mailto:broh.communicatie@gob.irisnet.be)

Verantwoordelijke uitgever : Arlette VERKRUYSSEN, Directeur-Generaal van Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO) van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB) – Vooruitgangstraat 80 bus 1 – 1035 BRUSSEL.

Nederlandse vertaling : Veerle PATTYN

Opmaak : Directie Studies en Planning van Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO) van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB).

De resultaten en bevindingen die voorgesteld worden zijn enkel ter informatie. Ze hebben geen wettelijk karakter. De projectvoorbeelden vermeld in onderhavige brochure zijn enkel ter informatie. Hun vermelding garandeert niet dat ze geoorloofd of toegelaten zijn.

## LISTE DES FIGURES (GRAPHES ET CARTES)

<a href="#">Fig. 1 (graphique) - Evolution des logements autorisés (2003-2012)</a>	4
<a href="#">Fig. 2A (carte) - Logements autorisés (2012) : nombre net</a>	6
<a href="#">Fig. 2B-2C (cartes) - Logements autorisés (2012) : créations et suppressions</a>	7
<a href="#">Fig. 3 (graphique) - Dynamique d'autorisation de logements par type (2003-2012)</a>	8
<a href="#">Fig. 4 (carte) - Logements autorisés par type (2012)</a>	9
<a href="#">Fig. 5 (graphique) - Evolution des modalités de production (2003-2012)</a>	11
<a href="#">Fig. 6 (carte) - Modalités de production des logements (2012)</a>	12
<a href="#">Fig. 7 (graphique) - Evolution des logements autorisés via reconversion selon la fonction d'origine (2003-2012)</a>	14
<a href="#">Fig. 8 (carte) - Logements autorisés via reconversion (2012)</a>	15
<a href="#">Fig. 9 (graphique) - Evolution des logements autorisés par type d'opérateur (2003-2012)</a>	17
<a href="#">Fig. 10 (carte) - Logements autorisés par type d'opérateur (2012)</a>	18
<a href="#">Fig. 11 (graphique) - Evolution du nombre de logements autorisés par zone d'affectation du PRAS (2003-2012)</a>	20
<a href="#">Fig. 12 (graphique) - Evolution des logements autorisés dans et hors EDRLR (2003-2012)</a>	22
<a href="#">Fig. 13 (graphique) - Evolution de la population de la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1960</a>	24
<a href="#">Fig. 14 (graphique) - Evolution des logements autorisés en Belgique (1996-2012)</a>	25
<a href="#">Fig. 2bisA (carte) - Logements autorisés (2003-2012) : nombre net</a>	26
<a href="#">Fig. 2bisB-2bisC (cartes) - Logements autorisés (2003-2012) : créations et suppressions</a>	26
<a href="#">Fig. 4bis (carte) - Logements autorisés par type (2003-2012)</a>	27
<a href="#">Fig. 6bis (carte) - Modalités de production des logements (2003-2012)</a>	28
<a href="#">Fig. 8bis (carte) - Logements autorisés via reconversion (2003-2012)</a>	29
<a href="#">Fig. 10bis (carte) - Logements autorisés par type d'opérateur (2003-2012)</a>	30

## SITE INTERNET RÉFÉRENCE

- [Observatoire des permis logement](#)
- [Observatoire régional de l'habitat](#)
- [PRAS \(Plan Régional d'Affectation du Sol\)](#)
- [PRD \(Plan Régional de Développement\)](#)
- [Observatoire des bureaux \(Bruxelles Développement urbain \(anciennement AATL\)\)](#)
- [Observatoire des activités productives \(Bruxelles Développement urbain \(anciennement AATL\)\)](#)
- [Observatoire du commerce \(Bruxelles Développement urbain \(anciennement AATL\)\)](#)
- [IBSA, notamment le monitoring des quartiers](#)
- [Observatoire de la santé et du social](#)

## LIJST MET AFBEELDINGEN (GRAFIEKEN EN KAARTEN)

<a href="#">Fig. 1 (grafiek) - Evolutie van de vergunde woningen (2003-2012)</a>	4
<a href="#">Fig. 2A (kaart) - Vergunde woningen (2012) : netto aantal</a>	6
<a href="#">Fig. 2B-2C (kaarten) - Vergunde woningen (2012) : creaties en opheffingen</a>	7
<a href="#">Fig. 3 (grafiek) - Dynamiek van de vergunde woningen per type (2003-2012)</a>	8
<a href="#">Fig. 4 (kaart) - Vergunde woningen per type (2012)</a>	9
<a href="#">Fig. 5 (grafiek) - Evolutie van de productiemodaliteiten (2003-2012)</a>	11
<a href="#">Fig. 6 (kaart) - Productiemodaliteiten van de woningen (2012)</a>	12
<a href="#">Fig. 7 (grafiek) - Evolutie van de vergunde woningen volgens de oorspronkelijke functie (2003-2012)</a>	14
<a href="#">Fig. 8 (kaart) - Vergunde woningen door herbestemming (2012)</a>	15
<a href="#">Fig. 9 (grafiek) - Evolutie van de vergunde woningen per type actor (2003-2012)</a>	17
<a href="#">Fig. 10 (kaart) - Vergunde woningen per type actor (2012)</a>	18
<a href="#">Fig. 11 (grafiek) - Evolutie van de vergunde woningen per bestemmingsgebied van het GBP (2003-2012)</a>	20
<a href="#">Fig. 12 (grafiek) - Evolutie van de vergunde woningen in en buiten RVOHR (2003-2012)</a>	22
<a href="#">Fig. 13 (grafiek) - Evolutie van de bevolking in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest sinds 1960</a>	24
<a href="#">Fig. 14 (grafiek) - Evolutie van de vergunde woningen in België (1996-2012)</a>	25
<a href="#">Fig. 2bisA (kaart) - Vergunde woningen (2003-2012) : netto aantal</a>	26
<a href="#">Fig. 2bisB-2bisC (kaarten) - Vergunde woningen (2003-2012) : creaties en opheffingen</a>	26
<a href="#">Fig. 4bis (kaart) - Vergunde woningen per type (2003-2012)</a>	27
<a href="#">Fig. 6bis (kaart) - Productiemodaliteiten van de woningen (2003-2012)</a>	28
<a href="#">Fig. 8bis (kaart) - Vergunde woningen door herbestemming (2003-2012)</a>	29
<a href="#">Fig. 10bis (kaart) - Vergunde woningen per type actor (2003-2012)</a>	30

## WEBSITES TER REFERENTIE

- [Overzicht van de Huisvestingsvergunningen](#)
- [Gewestelijk Observatiecentrum voor de huisvesting](#)
- [GBP \(Gewestelijk Bestemmingsplan\)](#)
- [GewOP \(Gewestelijk Ontwikkelingsplan\)](#)
- [Overzicht van het kantorenpark \(Brussel Stedelijke Ontwikkeling \(voorheen BROH\)\)](#)
- [Overzicht van de productieactiviteiten \(Brussel Stedelijke Ontwikkeling \(voorheen BROH\)\)](#)
- [Overzicht van de handel \(Brussel Stedelijke Ontwikkeling \(voorheen BROH\)\)](#)
- [BISA, specifiek de wijkmonitoring](#)
- [Observatorium voor Gezondheid en Welzijn](#)