

Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 2

Het woningenbestand in tijden van demografische groei

Conferenties van 26 maart 2013
Christian DESSOUROUX en Marion POURBAIX



Huisvesting is tegenwoordig een centraal thema in het politieke en sociale debat. Gezien de demografische groei en de stijgende vastgoedprijzen staat de huisvestingsbehoefte het Brusselse Gewest voor aanzienlijke uitdagingen. In deze context vormt het Overzicht van de huisvestingsvergunningen een essentieel instrument om de evolutie van het woningenbestand op het gewestelijke grondgebied te volgen. Het stelt de resultaten van de analyse van de tussen 2009 en 2011 uitgereikte huisvestingsvergunningen voor, zodat kan worden nagegaan hoe de tendensen die zich aftekenden in de periode 2003-2008, verder zijn geëvolueerd.

DOELSTELLINGEN EN METHODOLOGIE VAN HET OVERZICHT

Het Overzicht van de huisvestingsvergunningen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is een instrument dat ons in staat stelt de tendensen inzake huisvesting op het grondgebied te volgen. Het Overzicht is bedoeld als een hulpmiddel om zicht te houden op de ontwikkeling van de woningproductie en het gebruik van de geldende instrumenten op het gebied van planning, ruimtelijke ordening en stedenbouw.

We moeten echter benadrukken dat dit instrument geen enkele directe of exhaustieve aanwijzing bevat met betrekking tot de standing/prijzen van de vergunde woningen en dat het geen geschikt middel is om de renovatiedynamiek van het sociale woningenbestand en de cijfers van de onroerendgoedtransacties te meten.

De analyses in het Overzicht van de huisvestingsvergunningen zijn, net als in het Overzicht van het kantorenpark, vooral gebaseerd op de stedenbouwkundige vergunningen. Bijgevolg is er per definitie geen rekening gehouden met de woningen die gecreëerd werden zonder vergunning.

De statistische analyse van de vergunningen voor de verandering van het aantal woningen via het NOVA-platform (een computersysteem waarin de door het gewest en de gemeenten uitgereikte stedenbouwkundige vergunningen gecentraliseerd worden) vormt een aanvulling en uitdieping van de statistieken die beschikbaar zijn op federaal niveau (Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI), vroeger Nationaal Instituut voor de Statistiek).

INHOUD VAN DE PUBLICATIE

Het tweede nummer van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen maakt de balans op van de vergunningen die werden toegekend tussen 2009 en 2011 voor de productie of schrapping van woningen op het gewestelijke grondgebied, d.w.z. zowel nieuwbouw, afbraak als verbouwing.

Er is ook een balans opgemaakt van de vergunningen die zijn toegekend tussen 2003 en 2011, voor zover er resultaten beschikbaar waren voor heel deze periode.

De statistische analyse van de vergunningen schept duidelijkheid in de woningproductiedynamiek op infragemeentelijk niveau, per type woning, type aanvrager enz. Dit resulteert in een reeks indicatoren betreffende het aantal gecreëerde woningen. Zo kan beoordeeld worden welke inspanningen er al geleverd zijn (of nog nodig zijn) gelet op de behoeften en kwantitatieve doelstellingen van het gewest.

CONTEXT: DEMOGRAFISCHE GROEI EN HUISVESTINGSCRISIS

Het Brusselse Gewest vandaag, dat is:

- een dichtbebouwde stedelijke ruimte met een beperkte grondreserve
- een internationale stad die leeft op het ritme van de migratie
- een contrastrijke stad waar sommige wijken gekenmerkt worden door verarming en andere door verburgerlijking of gentrificatie
- een recente en onverwachte demografische groei: in 1995 verwachtte het Federaal Planbureau een bevolking van 907.328 inwoners in 2020, terwijl de huidige voorspellingen uitgaan van 1.230.000 inwoners tegen 2020, d.w.z. 6.000 huishoudens extra per jaar.

De huisvestingscrisis wordt voornamelijk gekenmerkt door:

- een onevenwicht tussen de creatie van nieuwe woningen en de stijging van het aantal huishoudens: onderproductie
- een overbezetting van vele woningen bij gebrek aan beschikbare woningen die aangepast zijn aan de behoeften: overbezetting/niet-invulling latente vraag;
- een stijging van de vastgoedprijzen, zowel bij verkoop als bij verhuur
- een afname van het resterende of feitelijk sociale woningenpark/tekort aan openbare (vooral sociale) woningen.

Dat heeft de volgende gevolgen:

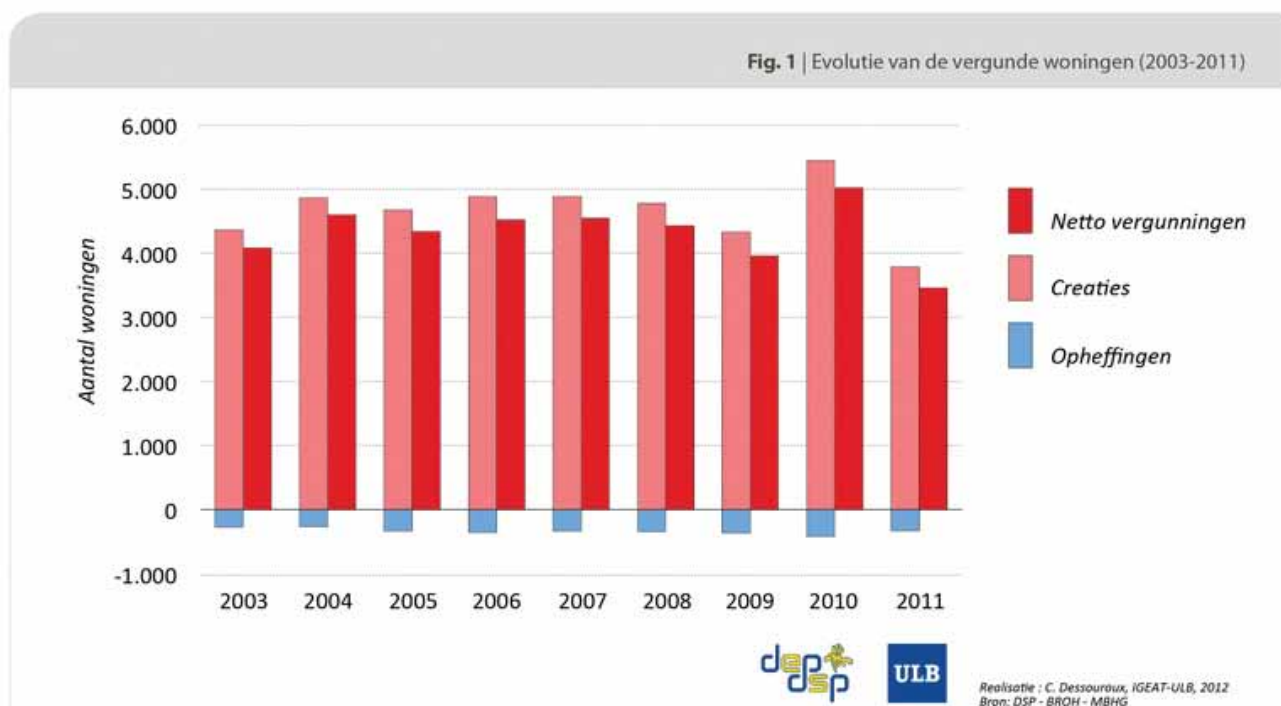
- verzwakking van steeds meer huishoudens, die geen woning kunnen kopen en geen toegang kunnen krijgen tot een openbare woning
- de noodzaak terug te vallen op nog betaalbare niches van de privéhuurmarkt.

BELANGRIJKSTE RESULTATEN: BEVESTIGING VAN DE TENDENSEN VAN 2003-2008

De resultaten van de analyse van de in 2009-2011 uitgereikte huisvestingsvergunningen bevestigen de tendensen die zich al aftekenden in de periode 2003-2008 (zie Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 1):

1. Aantal gecreëerde woningen

Massale vergunning van woningen in heel het Brusselse grondgebied (3.800 woningen per jaar) ondanks een verslapping in de laatste jaren, terwijl de verwachte woningbehoefte door de demografische groei blijft stijgen (6.000 huishoudens extra per jaar). Projecten die tien woningen of meer omvatten, zijn goed voor 70 % van de vergunde woningen. Deze zullen mee zorgen voor de creatie van nieuwe polen op de gewestelijke grondgebied.



2. Types vergunde woningen

Appartementen met twee slaapkamers (49 % of 2.050 per jaar) blijven overheersen op heel het gewestelijke grondgebied, terwijl appartementen met één slaapkamer (24 % of 1.000 per jaar) in opmars zijn. De productie van eengezinswoningen (voornamelijk in de tweede kroon) ligt voortaan lager dan het aantal huizen dat wordt omgebouwd tot appartementen (met name in de centrale wijken). Bij de lofts blijft de balans nagenoeg gelijk.

3. Modaliteiten van de woningproductie

De meeste woningen komen nog altijd voort uit nieuwbouw (76 % of 3.150 per jaar), maar ook de woningproductie uit verbouwingen (voornamelijk herbestemming) blijft een belangrijke rol spelen (zien in onderstaande table).

4. Vergunde woningen in 'gebieden met gemengd karakter' vent het GBP

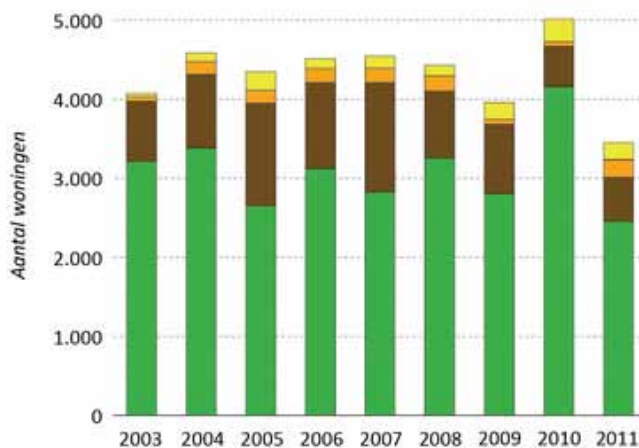
De sterke oververtegenwoordiging van vergunde woningen in 'gebieden met gemengd karakter' van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) houdt aan. Een derde van de tussen 2009 en 2011 vergunde woningen was te situeren in deze gebieden, hoewel deze slechts 14 % van het voor huisvesting bestembare gewestelijke grondgebied vertegenwoordigen. Minder dan een derde

van alle vergunde woningen bevindt zich in woongebied, terwijl deze gebieden goed zijn voor twee derde van de voor huisvesting bestembare oppervlakte van het gewestelijke grondgebied.

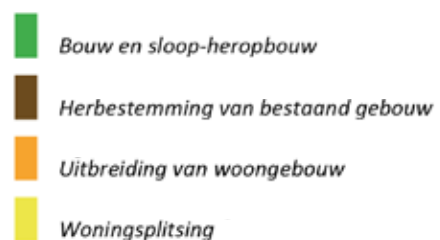
5. Vergunde woningen in de Ruimte met Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie van het GewOP

De oververtegenwoordiging van vergunde woningen in de Ruimte met Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR) van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP) houdt aan. Ongeveer een derde van de vergunde woningen bevindt zich in de RVOHR, die slechts 21 % van het voor huisvesting bestembare gewestelijke grondgebied vertegenwoordigt.

Fig. 7 | Evolutie van de productiemodaliteiten (2003-2011)

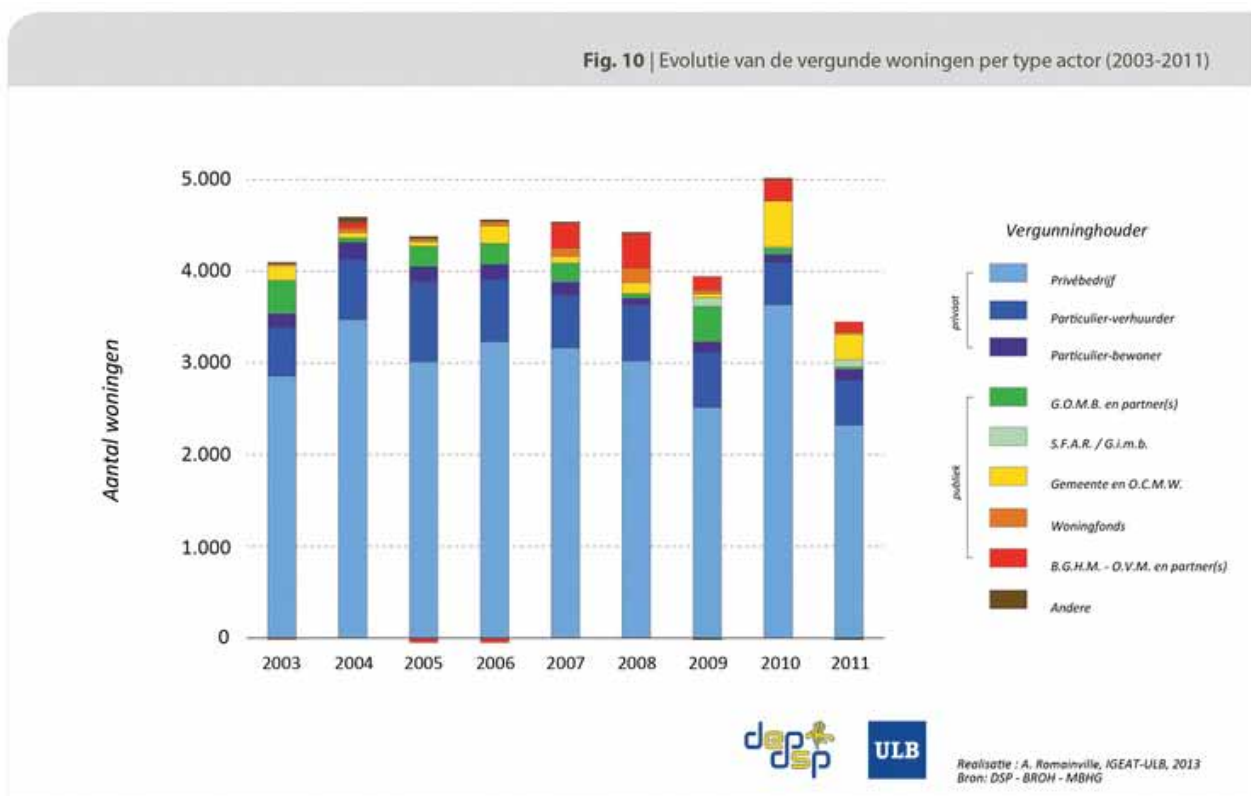


Realisatie : C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012
Bron: DSP - BROH - MBHG



6. Initiatiefnemers voor de vergunde woningen

Ondanks de aanhoudende dominantie van het privé-initiatief (70%), neemt het aantal woningen als gevolg van overheidsinitiatieven toe, zoals blijkt uit onderstaande tabel.



Contacten

Marion POURBAIX en Ben DEWITTE
Directie Studies en Planning van het BROH - Vooruitgangstraat 80/1 – 1035 Brussel
Tel.: 02 204 17 68/69
E-mail: aatl.planification@mrbc.irisnet.be
www.stedenbouw.irisnet.be/Studies

Onderzoek en realisatie

Christian DESSOUROUX, postdoctorandus Prospective Research for Brussels, Université Libre de Bruxelles (ULB)
Priscilla ANANIAN, professor aan de Universiteit van Québec te Montreal
Alice ROMAINVILLE, doctorandus, Université Libre de Bruxelles (ULB)