



RUIMTELIJKE ORDENING EN VASTGOED

Methodologie

OKTOBER 2025

INHOUDSTAFEL

1.	Bodembezetting	4
1.1.	Bodembezetting: aantal percelen en oppervlakte	4
1.2.	Bodembezetting: Kadastraal inkomen	5
2.	Gebouwenpark van woongebouwen en niet-woongebouwen	6
2.1.	Aantal gebouwen (woongebouwen en niet-woongebouwen)	6
2.2.	Aantal woningen	7
2.3.	Aantal garages, parkings of overdekte standplaatsen	7
2.4.	Kantooroppervlakte	8
2.5.	Bouwvergunningen	9
2.6.	Verkopen van onroerende goederen	9
3.	Huisvestingssteun	11
3.1.	Toelagen, premies en belastingverminderingen	12
3.1.1.	<i>Premies en toelagen voor huurders met een laag inkomen, die op de wachtlijst staan voor een sociale woning of voor personen die een situatie van dakloosheid verlaten</i>	12
3.1.2.	<i>Premies (belastingverminderingen) voor de toegang tot eigendom</i>	14
3.1.3.	<i>Premies (belastingverminderingen) voor eigenaar-bewoners</i>	15
3.1.4.	<i>Premies om renovatiewerken of energiebesparende werken uit te voeren</i>	16
3.2.	Leningen	20
3.2.1.	<i>Leningen om een huurwaarborg samen te stellen</i>	20
3.2.2.	<i>Aankoopkrediet</i>	20
3.2.3.	<i>Leningen om renovatiewerken of energiebesparende werken uit te voeren</i>	21
4.	Bedrijfsterreinen en bedrijfsparken	24
5.	Sociale woningbestand	25
	Bijlage: Gedetailleerde lijst van bebouwde en onbebouwde percelen volgens hun aard	26



COLOFON

Auteur

perspective.brussels
Naamsestraat 59 – 1000 Brussel

Datum realisatie

oktober 2025

Contact

BISA – bisa@perspective.brussels



1. BODEMBEZETTING

In deze context is de bodem een term die toegepast kan worden op elk grondoppervlak dat menselijke bouwwerken draagt. In dezelfde context is de bodem een grondstof en een koopwaar. Het is in de hoedanigheid van koopwaar dat hij gekadastraard wordt.

Bodembezetting, zoals gedocumenteerd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD), komt overeen met de morfologische bestemming, d.w.z. de bestemming van het perceel op basis van zijn kenmerken qua constructie en ontwikkeling. Het gaat dus om het beoogde gebruik van het perceel op het moment van het ontwerp van zijn configuratie. Dat komt niet altijd overeen met het gebruik dat er feitelijk van wordt gemaakt, of met de juridische bestemming van het gebied waar het zich bevindt.

De statistiek van de bodembezetting presenteert sinds 1982 een overzicht van het aantal percelen, hun oppervlakte en de niet-geïndexeerde kadastrale inkomens (KI) van alle percelen volgens hun aard voor België, de drie gewesten, provincies, arrondissementen, gemeenten, kadastrale afdelingen en statistische sectoren. Deze variabelen worden, na onderzoek, bepaald door ambtenaars van de AAPD bij de creatie van het perceel, na een belangrijke wijziging ervan of na een eventuele controle door de AAPD, in het bijzonder in het kader van de registratie van een zakelijk recht¹.

Hieronder komt de paragraaf "1.1 Bodembezetting: aantal percelen en oppervlakte" overeen met de tabellen 11.1.1.1, 11.1.1.3 en 11.1.1.4. De paragraaf "1.2 Bodembezetting: kadastraal inkomen" komt overeen met tabel 11.1.1.2.

1.1. BODEMBEZETTING: AANTAL PERCELEN EN OPPERVLAKE

De AAPD heeft enkele honderden **kadastrale aarden** gedefinieerd. De FOD Economie - Statistics Belgium heeft een beknopte versie van de algemene statistiek "Bezetting" opgesteld, waarbij het aantal kadastrale aarden werd gereduceerd tot 25 categorieën, verdeeld in twee hoofdgroepen: **onbebouwde** en **bebouwde percelen**. De BISA-tabellen zijn gebaseerd op deze beknopte versie van Statistics Belgium. Details over de categorieën zijn te vinden in de bijlage. Gegevens volgens aard (niet geaggregeerd in categorieën) zijn beschikbaar bij de AAPD.

De **niet-genormaliseerde percelen** zijn de percelen waaraan de FOD Financiën nog geen gestandaardiseerde kadastrale aard heeft toegewezen. Sinds 2010 hebben alle percelen een gestandaardiseerde kadastrale aard toegewezen gekregen.

De som van de oppervlakten van de onbebouwde percelen, de bebouwde percelen en de niet-genormaliseerde oppervlakte wordt ook wel de **gekadastrateerde oppervlakte** genoemd.

De **niet-gekadastrateerde oppervlakte** bestaat uit de oppervlakte die niet in percelen is ingedeeld (openbare wegen, pleinen, waterwegen ...). Aan deze oppervlakte is geen kadastrale aard toegewezen. Ze wordt berekend door de **totale oppervlakte** van de administratieve eenheid te verminderen met de gekadastrateerde oppervlakte.

¹ Wanneer de eigenaar nalaat belangrijke veranderingen van grond of verbouwingen van gebouwen te melden, kunnen de gegevens niet worden bijgewerkt.



Tot 2017 werd de berekening van de **totale oppervlakte** gebaseerd op de kadastrale legger van de FOD Financiën. De gegevens in deze databank zijn oorspronkelijk opgesteld ten tijde van Napoleon (toen het Kadaster werd opgericht). Vanaf 2018 wordt voor de berekening van de totale oppervlakte beroep gedaan op de bestanden uit het systeem CADGIS. De oppervlakten in deze databank zijn gebaseerd op digitale bestanden die met de recentste meettechnieken zijn samengesteld en geven een nauwkeuriger beeld over de effectieve oppervlakte van de administratieve eenheden. De officiële totale oppervlakte van de administratieve entiteiten wordt afgerond tot op de oppervlakte-eenheid “hectare” (ha).

Opmerking:

De statistiek “Bodembezetting” dient evenwel met enige voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd, en dit om de volgende redenen:

- > De vermelde oppervlakten hebben enkel betrekking op de gekadastrateerde percelen; met de niet-gekadastrateerde oppervlakten werd enkel globaal rekening gehouden.
- > De gegevens werden verzameld op basis van de kadastrale aard vermeld in de kadastrale legger. Wanneer de eigenaar nalaat belangrijke veranderingen van grond of verbouwingen van gebouwen te melden, kunnen de gegevens niet worden bijgewerkt.
- > De bebouwde percelen kunnen een belangrijk onbebouwd gedeelte bevatten (tuin, weide ...).

1.2. BODEMBEZETTING: KADASTRAAL INKOMEN

Aan alle percelen met een belastbare oppervlakte wordt een **kadastraal inkomen** toegekend. Het kadastraal inkomen is de netto jaarlijkse huurwaarde van het onroerend goed op 1 januari 1975, het referentiejaar voor de bepaling van het kadastraal inkomen. Dit kadastraal inkomen is ofwel belastbaar in de onroerende voorheffing² (bv. de meeste woningen), ofwel **vrijgesteld van** onroerende voorheffing (bepaalde gebouwen die gebruikt worden voor onderwijsdoeleinden, gebouwen die toebehoren aan een vreemde staat of een instelling van internationaal publiekrecht). Een onroerend goed kan ook **gedeeltelijk vrijgesteld** zijn (beschermde onroerende goederen die deel uitmaken van het beschermde patrimonium).

Aan de percelen met een onbelastbare oppervlakte (bijvoorbeeld zekere percelen die toebehoren aan openbare instellingen: gemeentehuizen, gerechtshoven, militaire gebouwen, bossen toebehorend aan Openbare Domeinen) is geen kadastraal inkomen toegekend.

Referenties

- > Brussel Fiscaliteit
- > FOD Economie - Statistics Belgium
- > FOD Financiën - Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie

² De **onroerende voorheffing** is een gewestbelasting op onroerende goederen, gelijk aan een percentage van het geïndexeerde kadastraal inkomen (KI).



2. GEBOUWENPARK VAN WOONGEBOUWEN EN NIET-WOONGEBOUWEN

2.1. AANTAL GEBOUWEN (WOONGEBOUWEN EN NIET-WOONGEBOUWEN)

De statistiek '**Gebouwenpark**' wordt geproduceerd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) en Statbel. Die geeft het aantal gebouwen weer op 1 januari van het referentiejaar, evenals een reeks kenmerken, waaronder:

- het gebruikstype (residentieel of niet-residentieel),
- het type gebouw (huizen in gesloten bebouwing, huizen in halfopen bebouwing, huizen in open bebouwing, appartementsgebouwen, handelshuizen, andere gebouwen),
- het bouwjaar.

Het **gebouwenpark** groepeerde het geheel van gebouwen zowel voor gebruik als huisvesting als voor ander gebruik. De statistische basiseenheid is het **gebouw**, niet te verwarren met *huisvesting* (een gebouw kan meerdere woningen bevatten). Deze bevat, behalve het hoofdgebouw, de bijgebouwen en aanhorigheden die samen een geheel vormen op hetzelfde perceel.

De Belgische statistiek onderscheidt de gebouwen naar hun gebruik.

De **woongebouwen** zijn gebouwen die

- > uitsluitend bestemd zijn voor huisvesting, of anders gezegd waarvan 100% van de oppervlakte voor bewoning dient,
- > hoofdzakelijk bestemd zijn voor huisvesting, waarmee bedoeld wordt dat meer dan 50% van de oppervlakte voor bewoning dient en de rest lokalen omvat die voor het uitoefenen van een beroep ingericht zijn.

De **niet-woongebouwen** zijn de gebouwen die

- > uitsluitend bestemd zijn voor een ander gebruik dan huisvesting, dat wil zeggen dat 100% van de oppervlakte aangewend wordt voor dit ander gebruik,
- > hoofdzakelijk bestemd zijn voor een ander gebruik dan huisvesting, waarbij, in dit geval, meer dan 50% van de oppervlakte voor dit ander gebruik wordt aangewend en de rest is ingenomen door woningen voor personen die doorgaans een bedrijvigheid in het betrokken gebouw uitoefenen (conservator, toezichter, huisbewaarder, directeur ...).

In de tabellen bedoelt men met

- > "**Huizen in gesloten bebouwing**", huizen tussen twee puntgevels of rijhuizen
- > "**Huizen in halfopen bebouwing**", aanpalende huizen,



- > “**Huizen in open bebouwing**”, gescheiden, alleenstaande huizen, kastelen, boerderijen,
- > “**Appartementsgebouwen**”, buildings of appartementsgebouwen waarin de appartementen aan één of aan verschillende eigenaars toebehoren, en de boven elkaar liggende woonegelegenheden zonder interne communicatiemogelijkheden en met voor elk van hen een aparte ingang,
- > “**Handelsgebouwen**”, handelszaken, grootwarenhuizen maar ook kleine horecagelegenheden, en bankagentschappen...
- > “**Andere gebouwen**”, alle andere ingeschreven gebouwen die een andere functie hebben dan degene vermeld in voorgaande rubrieken.

De gegevens over de **bouwperiode** van de gebouwen gaan over het jaar van beëindiging van de opbouw van het gebouw. De datum van een renovatie hierna wordt niet in rekening genomen.

2.2. AANTAL WONINGEN

De bron van de gegevens over het aantal woningen is dezelfde als deze van het gebouwenpark. De statistische eenheid is hier het aantal woningen, in plaats van het aantal gebouwen.

Naast het Kadaster worden de Censussen 2011 en 2021 gebruikt als aanvullende gegevensbronnen voor de *ad hoc* jaren. Ze geven een schatting van het aantal woningen die nauwkeuriger is dan die van het Kadaster, aangezien de Census-gegevens afkomstig zijn van een gegevenskoppeling van het Kadaster met andere administratieve gegevensbronnen, zoals het Rijksregister. Als meerdere huishoudens gedomicilieerd zijn in een gebouw dat volgens het Kadaster slechts één woning telt, rekent Census extra wooneenheden in het gebouw (op voorwaarde dat de adressen die voor deze huishoudens in het Rijksregister zijn opgenomen, verschillende busnummers hebben).

Deze koppeling leidt tot belangrijke verschillen in het aantal woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waar een groot aantal huizen is onderverdeeld in appartementen zonder dat deze informatie is terug te vinden in het Kadaster. Een typisch voorbeeld hiervan zijn opgedeelde herenhuizen. Een gevolg hiervan is een onderschatting van het aantal woningen in de cijfers van het Kadaster, vooral van het aantal woningen in appartementsgebouwen.

2.3. AANTAL GARAGES, PARKINGS OF OVERDEKTE STANDPLAATSEN

Het aantal parkings, garages of overdekte standplaatsen komt ook uit de statistiek “Gebouwenpark” van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD).

Opmerking:

- > Voor de niet-residentiële gebouwen omvat het aantal parkings, garages of overdekte standplaatsen alleen handelshuizen. Het aantal parkings, garages of overdekte standplaatsen voor de andere niet-residentiële gebouwtypes is niet beschikbaar. De cijfers in de tabel gaan bijgevolg over partiële totalen.



2.4. KANTOOROPPERVLAKTE

De **kantoorvoorraad** in het Brussels Gewest wordt sinds 1997 gemonitord door het Overzicht van het kantorenpark³. De cijfers zijn opgemaakt op basis van een nauwkeurige terreinopname van het gedetailleerd gebruik van ieder gebouw in dit gewest (1996-1997). Sindsdien worden de gegevens over kantoorgebouwen regelmatig bijgewerkt aan de hand van gegevens over stedenbouwkundige vergunningen die door het Gewest en de gemeenten worden verleend en die worden opgeslagen in een database die is opgezet in het kader van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP). Op basis van deze administratieve gegevens verifieert het Overzicht van het kantorenpark op het terrein de uitvoering van de verleende vergunningen (bouw, afbraak, omvorming) en bepaalt het zo de totale oppervlakte van de vergunde en voltooide kantoren. Dit vormt de voorraad van beschikbare kantooroppervlakte in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De tabel toont de **vloeroppervlakte** en de **kantoordichtheid**:

- > De **vloeroppervlakte** komt overeen met “de som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn. De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuizen en liftschachten.”⁴
- > De **kantoordichtheid** wordt berekend door het BISA. Deze komt overeen met de vloeroppervlakte gedeeld door de oppervlakte van de gemeente. Deze indicator kan worden gebruikt om gemeenten met veel kantooractiviteiten te identificeren. De indicator kan op nuttige wijze worden aangevuld met de Wijkmonitoring, die deze gegevens op een fijnere geografische schaal weergeeft.

Opmerkingen:

- > In het GBP worden kantoren gedefinieerd als “lokale die bestemd zijn 1° hetzij voor beheers- of administratiewerkzaamheden van een onderneming, een openbare dienst, een zelfstandige of een handelaar; 2° hetzij voor de uitoefening van een vrij beroep, met uitsluiting van de medische en paramedische beroepen; 3° hetzij voor de activiteiten van ondernemingen voor intellectuele dienstverlening, met uitsluiting van de vervaardiging van materiële diensten en van immateriële goederen”⁵. Het Overzicht van het kantorenpark rekent echter ook infrastructuur voor de productie van immateriële goederen en geïntegreerde diensten voor bedrijven tot de categorie ‘kantoren’ (aangezien dergelijke infrastructuur niet erg verschilt van die van kantoren).
- > Werken die zonder vergunning werden uitgevoerd, vallen buiten het Overzicht.
- > Sinds 2016 houdt het Overzicht alleen rekening met vergunningen waarbij de bestaande of definitieve oppervlakte minstens 300 m² bedraagt. Daarvoor lag de drempel op 75 m².
- > Sinds 2016 worden de gegevens iedere twee jaar bijgewerkt.

³ Voorheen werd het Overzicht van het kantorenpark opgesteld door de Directie Studies en Planning van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting. Sinds 2016 is het ondergebracht bij de Directie Territoriale Kennis van perspective.brussels.

⁴ Glossarium van het GBP

⁵ Glossarium van het GBP



2.5. BOUWVERGUNNINGEN

De **bouwvergunningen** worden afgegeven door de gemeenten of het Gewest voor bouw- of verbouwingsplannen krachtens de bouwregelgeving.

Een **bouwstart** komt overeen met het begin van de uitvoering van de bouwvergunning, met andere woorden de fase waarin het gebouw wordt opgetrokken.

Verbouwingen slaan op werken die:

- > een stijging of een vermindering van het aantal woningen in het gebouw veroorzaken,
- > een stijging of een vermindering van het volume of de oppervlakte van het gebouw veroorzaken,
- > een verandering in de bestemming van het gebouw veroorzaken.

Verbouwingen die geen van bovengenoemde wijzigingen veroorzaken, worden niet in de statistiek opgenomen (bvb. de veranderingen aan een gevel, afbraak van een scheidingsmuur, het verbreden van een deur, ...).

De verbouwingen omvatten zowel de gedeeltelijke herbouw als de eigenlijke verbouwingen.

Gedeeltelijke herbouw verwijst naar wederopbouwwerken waarbij een groot deel van het oorspronkelijke gebouw wordt gebruikt.

De eigenlijke verbouwingen zijn wijzigingen aangebracht aan de binnen- of buitenstructuur van het gebouw.

De wijzigingen aan de buitenstructuur kunnen ook van het hoofdgebouw gescheiden uitbreidingen omvatten, op voorwaarde dat het kleine gebouwen op hetzelfde perceel betreft (garage, bergplaats).

Het **volume** van een gebouw wordt verkregen door de oppervlakte ervan, buitenmuren inbegrepen, te vermenigvuldigen met de hoogte, berekend vanaf de bovenzijde van de vloer van de benedenverdieping tot de halve hoogte van het dak of, ingeval van een plat dak, tot de bovenzijde van het dak.

De volumes van de kelders, bijgebouwen en aanhorigheden worden op dezelfde manier berekend en bij het totaal opgeteld. De niet-overdekte binnenruimten worden niet meegeteld.

2.6. VERKOPEN VAN ONROERENDE GOEDEREN

De statistiek "Vastgoedprijzen" wordt gepubliceerd door Statbel. De statistiek is gebaseerd op de notariële verkoopakten die geregistreerd zijn door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD). In 2017 is de methodologie van de berekening van de prijzen gewijzigd. Sinds 2017 beschikt Statbel over een vollediger dataset, met een gedetailleerde beschrijving van het goed en de aard van het goed volgens de verkoopakte. Dit laatste biedt actuelere informatie (want bijgewerkt door de notaris bij de verkoop) dan de aard volgens het kadastrale plan, wat voorheen werd gebruikt. De nieuwe dataset bevat gegevens vanaf 2010. De BISA-tabellen zijn gebaseerd op deze nieuwe methodologie.



De statistiek heeft betrekking op het **aantal transacties** en de **mediane verkoopprijs** van woningen voor de volgende categorieën:

- > Huizen (gesloten + halfopen bebouwing)
- > Huizen (open bebouwing)
- > Appartementen

De statistiek omvat onderhandse en openbare verkopen die het voorwerp uitmaken van een notariële akte (koopovereenkomsten leiden niet noodzakelijk tot een verkoop; deze worden dus niet opgenomen in de statistieken).

De statistiek heeft alleen betrekking op verkopen op de secundaire vastgoedmarkt (herverkoop) en omvat geen nieuwbouw, omdat deze niet volledig is opgenomen in de database van het Kadaster en de gegevens hierover niet altijd accuraat zijn. Omdat de database van het Kadaster geen correct beeld geeft van de verkoop van nieuwbouw, heeft Statbel besloten om deze niet op te nemen in de statistiek⁶.

De verkoopprijs is exclusief de registratierechten, notariskosten, hypothecaire inschrijvingsrechten en andere bijkomende kosten.

Opmerkingen:

- > Om de **vertrouwelijkheid van individuele gegevens** te waarborgen, worden de mediane prijzen slechts gepubliceerd vanaf 16 transacties per aggregaat.
- > De **mediane verkoopprijs** is een stabiel meetinstrument dan de gemiddelde prijs, die kan worden beïnvloed door extreme waarden (sterk aanwezig in de vastgoedsector). Het betreft de middelste waarde als we de verkopen rangschikken van goedkoop naar duur.
- > Met de database van het Kadaster kunnen geen resultaten worden berekend voor **bouwgronden** en **niet-residentieel vastgoed**. Voor bouwgronden bevat de BISA-tabel de statistieken die tot 2014 zijn geproduceerd, berekend volgens de oude methodologie op basis van de aard volgens het kadastrale plan.

Referenties

- > Perspective.brussels - Overzicht van het kantorenpark
- > Statbel - Bouwvergunningen
- > Statbel - Census
- > Statbel - Gebouwenpark
- > Statbel - Vastgoedprijzen

⁶ De oude statistiek "Vastgoedcijfers op basis van de aard op het Kadastrale plan 1973-2017" bevat een deel van de nieuwbouw.



3. HUISVESTINGSSTEUN

Huishoudens in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen aanspraak maken op diverse vormen van huisvestingssteun, zoals premies, toelagen, belastingverminderingen of leningen tegen voordelige voorwaarden. Deze steunmaatregelen vallen onder vier categorieën:

- > steun voor huurders met een laag inkomen, die op de wachtlijst staan voor een sociale woning of voor personen die een situatie van dakloosheid verlaten;
- > steun voor wie eigenaar wil worden van een woning;
- > steun voor eigenaar-bewoners;
- > steun voor renovatiewerken of energiebesparende werken.

De steunmaatregelen in de vorm van premies, toelagen en belastingverminderingen worden beheerd door verschillende administraties.

- > Steun voor huurders met een laag inkomen, die op de wachtlijst staan voor een sociale woning of voor personen die een situatie van dakloosheid verlaten:
 - o **Brussel Huisvesting** kent huur-, herhuisvestings- en verhuistoelagen toe;
 - o **de OCMW's** kennen installatiepremie toe.
- > Steun om eigenaar te worden:
 - o **Brussel Fiscaliteit** kent een vermindering op de registratierechten toe (abattement)⁷;
 - o De **FOD Financiën** beheert ook de fiscale aftrek van hypothecaire leningen die werden afgesloten vóór 1 januari 2017 (de woonbonus).
- > Steun voor eigenaar-bewoners:
 - o **Brussel Fiscaliteit** kent sinds 2017 de premie BE HOME toe, bedoeld om de financiële druk door de stijgende onroerende voorheffing te verlichten voor eigenaren die hun woning zelf bewonen⁸;
 - o **sommige gemeenten** kennen eveneens een aanvullende premie toe bovenop de gewestelijke premie BE HOME, om de stijging van de opcentiemen op de onroerende voorheffing te compenseren.
- > Steun voor renovatiewerken of energiebesparende werken:
 - o sinds 2022 beheren **Urban** en **Leefmilieu Brussel** gezamenlijk de RENOLUTION-premie, die diverse premies bundelen voor renovatiewerken en energiebesparende werken;
 - o vóór de invoering van het RENOLUTION-systeem in 2022 beheerde **Leefmilieu Brussel** de energiepremie en **Urban** de premies voor de renovatie en verfraaiing van gevels.

Leningen tegen gunstige voorwaarden worden voornamelijk verstrekt door het Woningfonds.

⁷ De bevoegdheid om de regels en voorwaarden van het abattement vast te leggen berust bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, via Brussel Fiscaliteit. De concrete toepassing en inning van de registratierechten en het abattement gebeuren door de FOD Financiën, die bevoegd blijft voor de inning van belastingen op federaal niveau.

⁸ Website Brussel Fiscaliteit



- > De tabellen 11.3.1.1 en volgende geven een overzicht van de premies, toelagen en belastingverminderingen toegekend door de hierboven vermelde overheidsdiensten.
- > Tabel 11.3.2.1 geeft een overzicht van de verstrekte leningen tegen gunstige voorwaarden.

Opmerking:

- > Deze steunmaatregelen zijn onderworpen aan uitvoeringsmodaliteiten die sterk kunnen variëren van jaar tot jaar, door beleidswijzigingen of aanpassingen in de regelgeving. Zo werden eind 2021 de toekenningsvoorwaarden voor de huurtoelage versoepeld, wat ertoe heeft geleid dat in 2022 twaalf keer meer toelagen werden toegekend als in 2021.

3.1. TOELAGEN, PREMIES EN BELASTINGVERMINDERINGEN

3.1.1. Premies en toelagen voor huurders met een laag inkomen, die op de wachtlijst staan voor een sociale woning of voor personen die een situatie van dakloosheid verlaten

3.1.1.1. Huurtoelage

De **huurtoelage** wordt toegekend door Brussel Huisvesting (Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen). Het gaat om een financiële steun die het mogelijk maakt om een deel van de huur te betalen. Sinds oktober 2021 is de huurtoelage toegankelijk voor huurders op de private huurmarkt die ingeschreven zijn op de wachtlijst voor de toewijzing van een sociale woning⁹. Voorheen waren de toekenningsvoorwaarden van de huurtoelage veel strenger: de toelage kon alleen toegekend worden aan huishoudens die een woning huurden van een gemeente of een OCMW in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest¹⁰. De versoepeling van de toekenningsvoorwaarden heeft vanaf 2022 geleid tot een sterke toename van het aantal aanvragen en van de toegekende bedragen.

- > De tabel geeft een overzicht van het aantal dossiers dat op 31 december in betaling was, dat wil zeggen het aantal huishoudens dat in de loop van het jaar minstens één betaling heeft ontvangen, evenals het totaal van de uitgekeerde bedragen. De gegevens zijn slechts beschikbaar vanaf 2021.

3.1.1.2. Herhuisvestingstoelage

De **herhuisvestingstoelage** wordt toegekend door Brussel Huisvesting (Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen) aan huishoudens die een huurwoning betrekken nadat zij een situatie van dakloosheid hebben verlaten of uit een woning komen die als onaangepast wordt beschouwd, zoals een ongeschikte of overbevolkte woning, of een woning die niet aangepast is aan een handicap of de leeftijd van een van de leden van het huishouden.

De herhuisvestingstoelage bestaat uit twee delen: **hulp bij verhuizing** en de **huurtoelage**. Eenzelfde huishouden kan recht hebben op een van beide of op beide toelagen, afhankelijk van de situatie¹¹. Indien

⁹ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 juli 2021 tot instelling van een huurtoelage

¹⁰ Zie Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 tot instelling van een huurtoelage

¹¹ Website Brussel Huisvesting



het huishouden beide toelagen ontvangt, kan het geen recht meer hebben op de huurtoelage zoals vermeld in het vorige punt.

- > De tabel geeft een overzicht van het aantal dossiers dat op 31 december in betaling was, dat wil zeggen het aantal huishoudens dat in de loop van het jaar minstens één betaling heeft ontvangen, evenals het totaal van de uitgekeerde bedragen. De gegevens zijn slechts beschikbaar vanaf 2020.

3.1.1.3. Verhuis- en huurtoelage

De **verhuis- en huurtoelage** wordt toegekend door Brussel Huisvesting (Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie) aan huishoudens waarvan de woning een verhuurverbod kreeg opgelegd door de inspecteurs van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. De toelage dient als tussenkomst in de verhuiskosten of installatiekosten, en in bepaalde gevallen ook in de kosten van de nieuwe huurprijs.

De betaling van de toelage gebeurt via het Gewestelijk Solidariteitsfonds, dat speciaal voor dit doel werd opgericht. Het fonds wordt gefinancierd met de opbrengst van boetes die worden opgelegd in het kader van de controle op de naleving van de veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsnormen van woningen¹².

- > De tabel geeft een overzicht van het aantal huishoudens dat in de loop van het jaar een toelage uitgekeerd heeft gekregen. Dit kan gaan om alleen een verhuistoelage, of om een verhuistoelage gecombineerd met een huurtoelage. Het bedrag stemt overeen met het totaal van de in de loop van het jaar uitbetaalde toelagen.

Opmerking:

- > Het aantal huishoudens komt niet overeen met het aantal nieuwe huishoudens dat in dat jaar van de toelage heeft kunnen genieten. Zo ontvingen in 2015 bijvoorbeeld 12 nieuwe huishoudens een eenmalige verhuistoelage en 8 een huurtoelage. In budgettaire termen werden er 49 verhuistoelagen en 31 tussenkomsten in de huurprijs uitbetaald. Het verschil met het aantal nieuwe huishoudens dat de toelage heeft ontvangen, is te verklaren door dossiers die opgestart werden in 2014 maar pas in 2015 werden uitbetaald¹³.

3.1.1.4. Installatiepremie

De **installatiepremie** wordt toegekend door de OCMW's aan personen die een situatie verlaten van dakloosheid of preciaire huisvesting (zoals recreatief verblijf of verblijf op een kampeer-caravanterrein), en die een leefloon, een ander vervangingsinkomen uit de sociale zekerheid, of een inkomen onder een vastgestelde inkomensgrens ontvangen. De premie bedraagt één twaalfde van het leefloon. De installatiepremie wordt slechts één keer in een leven toegekend¹⁴.

De statistiek wordt berekend door de POD Maatschappelijke Integratie.

- > De tabel geeft een overzicht van het aantal toegekende installatiepremies in de loop van het jaar en het bijbehorende totale bedrag.

¹² Jaarverslagen van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie van Brussel Huisvesting

¹³ Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie van Brussel Huisvesting, Activiteitenverslag 2015

¹⁴ Wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie en Wet van 23 augustus 2004 tot wijziging van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en tot uitbreiding van het personele toepassingsgebied van de installatiepremie



3.1.2. Premies (belastingverminderingen) voor de toegang tot eigendom

3.1.2.1. Abattement op de registratierechten

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft de koper van een onroerend goed recht op een **abattement op de registratierechten**. Dit betekent dat de belastbare grondslag voor de registratierechten wordt verminderd: op een deel van de aankoop prijs moeten geen registratierechten worden betaald. Om van het abattement te kunnen genieten, moet aan verschillende voorwaarden worden voldaan. Zo mag de koper nog geen eigenaar zijn en moet hij of zij de hoofdverblijfplaats vestigen in het aangekochte goed waarop het abattement betrekking heeft, binnen een termijn van drie jaar en voor een ononderbroken periode van vijf jaar.

Van 2006 tot 2016 gold het abattement voor de eerste 60.000 euro van de aankoop prijs¹⁵. De fiscale hervorming van 2017 verhoogde het bedrag van het abattement naar de eerste 175.000 euro ('verhoogd abattement')¹⁶ en stelde een plafond van 500.000 euro in voor de aankoop prijs. Sinds 1 april 2023 geldt het abattement voor de eerste 200.000 euro, met een maximale aankoop prijs van 600.000 euro. Een aanvullend abattement kan worden toegekend wanneer de energieprestatie van het goed binnen vijf jaar na aankoop wordt verbeterd.

Hoewel de bevoegdheid tot het vaststellen en innen van registratierechten sinds 2002 bij het Gewest ligt, blijft de FOD Financiën instaan voor het beheer van deze belastingen voor de gewesten die dat wensen, in overleg met de gewesten. De statistieken worden dan ook geproduceerd door de FOD Financiën.

- > De tabel geeft een overzicht van het aantal toegekende abattements in de loop van het jaar en het bijbehorende totale bedrag.

Opmerking:

- > De gegevens zijn niet rechtstreeks vergelijkbaar met het aantal transacties dat voorkomt in de tabellen over vastgoedverkoop (zie 'Gebouwenpark'), bijvoorbeeld voor de berekening van het aandeel verkopen met abattement. In die tabellen wordt het aantal transacties berekend door Statbel, dat de door de FOD Financiën aangeleverde databank zuivert door bepaalde types transacties te verwijderen (zoals een goed in aanbouw of transacties in loten), omwille van de eenheid van de prijzen. Het aantal transacties verschilt enigszins tussen de twee bronnen.

3.1.2.2. Woonbonus

Voor de fiscale hervorming van 2017 en de invoering van een verhoogd abattement op de registratierechten, bestond de **woonbonus** uit een vermindering van de personenbelasting voor de verwerving, bouw of renovatie van de enige en eigen woning waarvoor een hypothecaire lening was afgesloten.

De woonbonus werd afgeschaft voor aankopen vanaf 1 januari 2017. De fiscale voordelen voor contracten gesloten vóór 1 januari 2017, blijven echter van toepassing. Personen die vóór die datum een

¹⁵ 75.000 euro in de zones van de RVOHS (ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing)

¹⁶ Deze maatregel was het voorwerp van een evaluatie van het BISA: Céline Brandeleer, "Evaluatie van de impact van het abattement op de registratierechten op het doelpubliek: Wie geniet een belastingvermindering bij de aankoop van een woning?", Brussel, BISA, De evaluaties van het BISA, nr. 5, oktober 2024.



hypothecaire lening hebben afgesloten, blijven genieten van de belastingvermindering zolang hun lening voldoet aan de toekenningsvoorwaarden en nog niet is afgelopen¹⁷.

De statistieken worden geproduceerd door de FOD Financiën, die de personenbelasting beheert.

- > De tabel geeft een overzicht van het aantal toegekende woonbonussen en het bijbehorende totale bedrag voor het Gewest. Het jaar stemt overeen met het aanslagjaar. Bijvoorbeeld: het jaar 2023 betreft het aanslagjaar 2023, dat dus betrekking heeft op de inkomsten van het jaar 2022.

Opmerking:

- > Het aantal bonussen in de tabel mag niet verward worden met het aantal transacties waarvoor een woonbonus werd toegekend (in tegenstelling tot het hierboven vermelde abatement op de registratierechten). Iedere afzonderlijke eigenaar van een onroerend goed heeft immers recht op de woonbonus, indien ieder van hen een afzonderlijke hypothecaire lening afsluit. De cijfers hebben dus eerder betrekking op het aantal kredietnemers dat van de woonbonus geniet.

3.1.3. Premies (belastingverminderingen) voor eigenaar-bewoners

3.1.3.1. Gewestelijke premie 'BE HOME'

De **premie BE HOME**¹⁸ werd ingevoerd in 2017, naar aanleiding van de regionalisering van de onroerende voorheffing (jaarlijkse belasting op onroerende goederen). Het gaat om een vermindering van de onroerende voorheffing voor eigenaar-bewoners, met als doel de woonlasten voor Brusselse huishoudens draaglijker te maken in het licht van de stijgende onroerende voorheffing. De premie wordt één keer per jaar en per huishouden toegekend. Het gaat om een vast bedrag (156 euro in 2024), dat automatisch wordt afgetrokken van het bedrag van de onroerende voorheffing. Aan de hand van het aantal BeHome-premies kan het aantal eigenaar-bewoners worden geschat.

De premie BE HOME wordt beheerd door Brussel Fiscaliteit en is sinds 2018 geïntegreerd in het aanslagbiljet van de onroerende voorheffing¹⁹.

- > De tabellen geven een overzicht van hoeveel premies BE HOME zijn toegekend en het bijbehorende totale bedrag voor het Gewest (tabel 11.3.1.1) en per gemeente (tabel 11.3.1.2). Het jaar stemt overeen met het aanslagjaar. Bijvoorbeeld: het jaar 2023 betreft het aanslagjaar 2023, dat betrekking heeft op de inkomsten van het jaar 2022.

3.1.3.2. Gemeentelijke huisvestingspremie

Sommige gemeenten kennen een **bijkomende premie** toe bovenop de premie BE HOME, om de stijgende opcentiemen te compenseren (belasting bovenop het basisbedrag) op de onroerende

¹⁷ Website Brussel Fiscaliteit

¹⁸ Het gaat om de "Premie ter aanmoediging van het bezit van zijn eigen woning in het brussels hoofdstedelijk gewest" zoals bedoeld in hoofdstuk 5 van de Ordonnantie van 23 november 2017 houdende wetgevende aanpassingen met het oog op de overname van de dienst onroerende voorheffing door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

¹⁹ Volgens de definitie van Brussel Fiscaliteit heeft een persoon recht op de premie BE HOME indien deze "houder is van een zakelijk recht op een onroerend goed gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en daar ook gedomicilieerd is; de bestemming is van het aanslagbiljet van de onroerende voorheffing voor desbetreffend goed". "Houders van een zakelijk recht zijn de volle eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van een onroerend goed." (Website Brussel Fiscaliteit)



voorheffing. De gemeentelijke premie wordt toegekend onder dezelfde voorwaarden als de premie BE HOME. Het bedrag wordt vastgesteld door de gemeente.

De onderstaande tabel bevat een lijst van gemeenten die een gemeentelijke premie aanbieden bovenop de gewestelijke premie BE HOME, jaar per jaar:

Jaar	Gemeenten die een bijkomende premie toekennen bovenop de premie BE HOME
2018	Schaarbeek
2019	Schaarbeek
2020	Evere, Elsene, Jette, Schaarbeek
2021	Anderlecht, Elsene, Jette, Schaarbeek
2022	Anderlecht, Evere, Elsene, Jette, Schaarbeek
2023	Anderlecht, Evere, Vorst, Elsene, Jette, Sint-Gillis, Schaarbeek
2024	Anderlecht, Evere, Vorst, Elsene, Jette, Sint-Gillis, Schaarbeek

- > De tabel geeft een overzicht van het aantal toegekende gemeentelijke premies en het bijbehorende totale bedrag voor het Gewest. Het jaar stemt overeen met het aanslagjaar. Bijvoorbeeld: het jaar 2023 betreft het aanslagjaar 2023, dat betrekking heeft op de inkomsten van het jaar 2022.

3.1.4. Premies om renovatiewerken of energiebesparende werken uit te voeren

3.1.4.1. RENOLUTION-premies

De **RENOLUTION-premies** zijn in 2022 ontstaan door de samenvoeging van de premies voor de renovatie en de premies voor de verfraaiing van gevels, beheerd door Urban, en de energiepremies, beheerd door Leefmilieu Brussel, die hieronder aan bod komen. De RENOLUTION-premies blijven in het beheer van deze twee administraties.

De gesubsidieerde werkzaamheden zijn²⁰:

- > Premies A: Studies
- > Premies B: Werfvoorbereiding
- > Premies C: Ruwbouw en waterbeheer
- > Premies D: Gezondheid
- > Premies E: Dak
- > Premies F: Gevels

²⁰ Deze lijst kan ieder jaar veranderen.



- > Premies G: Buitenschrijnwerk
- > Premies H: Vloer en plafond
- > Premies I: Binnenafwerking
- > Premies J: Warmte
- > Premies K: Sanitaire voorzieningen
- > Premies L: Elektriciteit
- > Premies M: Ventilatie

Afhankelijk van het soort werkzaamheden zijn er steunmaatregelen beschikbaar voor eigenaar-bewoners, eigenaar-verhuurders, huurders, mede-eigenaren, sociale verhuurkantoren (SVK), openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) en rechtspersonen. Sommige steunmaatregelen gelden ook voor niet-residentiële gebouwen (kantoren, handelszaken, scholen, industrie, ...).

Bij de berekening van de premie wordt rekening gehouden met het statuut of de inkomenscategorie van de aanvrager²¹.

Het jaar 2022 was een overgangsjaar. De verschillende regelingen (premies voor de renovatie, premies voor de verfraaiing van gevels, energiepremies, RENOLUTION-premies) bestonden tot het einde van het jaar naast elkaar.

- > In de tabel zijn alleen premies voor de residentiële sector opgenomen die worden toegekend aan natuurlijke personen of gebouwbeheerders (al dan niet professioneel). Het aantal komt overeen met het aantal in de loop van het jaar uitbetaalde aanvragen. Het jaar komt overeen met het begrotingsjaar, dus het jaar waarin het bedrag van de steun wordt uitbetaald (de aanvraag voor de premie of de werkzaamheden kunnen in het voorgaande jaar zijn uitgevoerd). Het aantal aanvragen en de bedragen zijn berekend door het BISA op basis van gegevens van Leefmilieu Brussel en Urban.

3.1.4.2. Energiepremies

De **Energiepremies** werden in 2004 ingevoerd. De premies werden tot 2011 beheerd door Sibelga en vanaf 2012 door Leefmilieu Brussel. Ze dienen om de Brusselaars aan te moedigen tot energiebesparende renovatiewerkzaamheden, zodat het Gewest zijn milieudoelstellingen voor de vermindering van de CO₂-uitstoot tegen 2020, 2025, 2030 en 2050 kan halen.

Het systeem van de Energiepremies maakt deel uit van een reeks overheidssteunmaatregelen voor rationeel energieverbruik. De premies worden gefinancierd door de heffingen op de inkomsten van elektriciteits- en gasdistributienetbeheerders, die worden gestort in het Begrotingsfonds voor Energiebeleid.

Vanaf 2011 werd een sociale benadering ingevoerd om rekening te houden met het inkomen van de aanvrager bij het berekenen van de toegekende premies. Tussen 2012 en 2015 onderging de regeling een aantal wijzigingen in de budgetten, de in aanmerking komende posten en de doelgroepen. In augustus 2012 resulteerde de aanzienlijke verhoging van het bedrag van vijf premies in de vroegtijdige

²¹ Website [renovation.brussels](https://www.renovation.brussels)



uitputting van het premiestelsel voor 2013 en een zeer aanzienlijke schuld op de stelsels voor 2014 en 2015. Vanaf 2014 is het bedrag van de premies sterk gedaald om aan te sluiten bij het beschikbare budget. Vanaf 2016 werd de regeling vereenvoudigd en zijn bepaalde premies verdwenen. De gesubsidieerde werkzaamheden komen overeen met de drie categorieën van prioritaire maatregelen voor de energie-efficiëntie van gebouwen, geïdentificeerd door het gewestelijk Lucht-Klimaat-Energieplan, namelijk audits, isolatie (inclusief ventilatie) en warmtebeheer²².

De energiepremies zijn beschikbaar voor natuurlijke personen (eigenaar-bewoners, eigenaar-verhuurders, huurders, mede-eigenaren), de publieke sector (gemeenten, OCMW's, openbare vastgoedmaatschappijen (OVM), ...), niet-commerciële organisaties, rechtspersonen, gebouwbeheerders, instellingen van de Europese Unie en internationale instellingen die een aanvraag indienen²³. Ze hebben betrekking op werkzaamheden aan residentiële en niet-residentiële gebouwen (tertiair of industrieel).

- > In de tabel wordt alleen rekening gehouden met de premies die aan huishoudens werden toegekend. Premies die tot 2016 (begrotingsjaar) werden toegekend voor de aankoop van energiebesparende huishoudtoestellen werden uitgesloten, omdat ze de intrinsieke kwaliteit van de huisvesting niet verbeteren. Het aantal komt overeen met de verschillende werkposten die het voorwerp waren van een in de loop van het jaar uitbetaalde aanvraag. Het komt dus niet overeen met het aantal aanvragen (een aanvraag kan namelijk meerdere posten bevatten). Het aantal aanvragen is niet beschikbaar. Het jaar komt overeen met het begrotingsjaar, dus het jaar waarin de steun wordt toegekend (de aanvraag voor de premie of de werkzaamheden kunnen in het voorgaande jaar zijn uitgevoerd).

Opmerkingen:

- > Leefmilieu Brussel rekent ook mede-eigendommen tot de categorie 'huishoudens', ongeacht of ze beheerd worden door een professionele of niet-professionele gebouwbeheerder²⁴.
- > De energiepremies werden in 2022 in de RENOLUTION-premies geïntegreerd (overgangsjaar). Toch werden er in 2023 nog zo'n 800 energiepremies toegekend aan huishoudens. Het gaat dan voornamelijk om aanvragen die eind 2022 werden verstuurd of onvolledige aanvragen waarvoor aanvullende informatie nodig was²⁵.

3.1.4.3. Premies voor de renovatie

De **premies voor de renovatie** bestond al bij de oprichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest²⁶. De premie werd toegekend door Urban²⁷ aan eigenaar-bewoners, aan eigenaar-verhuurders die een huurcontract hadden afgesloten met een sociaal verhuurkantoor (SVK) of aan een SVK. Ze hadden betrekking op verschillende soorten werkzaamheden die in woningen werden uitgevoerd om ze te laten voldoen aan minimale gezondheids- en veiligheidsnormen, of om comfort te bieden waar dat ontbrak. De

²² Jaarverslagen Leefmilieu Brussel

²³ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 februari 2012 betreffende de toekenning van financiële steun op het vlak van energie

²⁴ Leefmilieu Brussel, Jaarlijkse statistische verslagen. Energiepremies

²⁵ Leefmilieu Brussel, Jaarlijks statistisch verslag. Energiepremies en RENOLUTION-premies 2023

²⁶ Pol Zimmer, "La politique de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale", *Courrier hebdomadaire du CRISP*, nr. 1746-1747, 2002

²⁷ Vóór de oprichting van Urban werden de renovatiepremies beheerd door de Directie Huisvesting van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



lijst van toegestane werken en de maximumprijzen die in aanmerking kwamen, varieerden van jaar tot jaar. Bij de berekening van de subsidie werd rekening gehouden met de ligging van de woning (specifieke interventiegebieden zoals wijkcontracten die een verhoogde tussenkomst mogelijk maken), evenals het inkomen en de status van de aanvrager (eigenaar-bewoner, SVK, ...)²⁸. De laatste premies werden uitbetaald in 2022, het jaar waarin de overstap werd gemaakt naar de RENOLUTION-regeling.

- > In de tabel komt het aantal overeen met het aantal aanvragen dat in de loop van het jaar werd ingediend en heeft geleid tot een beslissing tot toekenning. De bedragen komen overeen met de bedragen die in de loop van het jaar werden uitbetaald.

Opmerking:

- > Aangezien aanvragen geregistreerd staan op de datum waarop ze werden ingediend en de bedragen op de datum waarop ze werden uitbetaald, is er geen exact verband tussen het aantal aanvragen en de betaalde bedragen per jaar (een aanvraag die in jaar N wordt ingediend, kan leiden tot een subsidie die in jaar N+1 wordt toegekend). Dit betekent dat het bijvoorbeeld niet mogelijk is om een gemiddeld toegekend bedrag per aanvraag per jaar te berekenen, aangezien het aantal aanvragen en het totale bedrag niet noodzakelijk betrekking hebben op hetzelfde referentiejaar. Dat is de reden waarom er in 2022 nul aanvragen waren en een totaalbedrag van 6,4 miljoen euro.

3.1.4.4. Premies voor de verfraaiing van gevels

Net als de premies voor de renovatie bestonden de **premies voor de verfraaiing van gevels** al bij de oprichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest²⁹. Ze werden toegekend door Urban³⁰ aan eigenaren, mede-eigenaren, sociale verhuurkantoren (SVK) of verenigingen die werken aan de renovatie van woningen, voor werkzaamheden om de gevels van aangrenzende gebouwen te herstellen of te verfraaien wanneer ten minste twee derde van de bouwniveaus bestemd was voor huisvesting. De aard van de toegestane werkzaamheden en de in aanmerking genomen maximumprijzen konden verschillen van jaar tot jaar. Bij de berekening van de subsidie werd rekening gehouden met de ligging van het gebouw (specifieke interventiegebieden zoals wijkcontracten die een verhoogde tussenkomst mogelijk maken), evenals het inkomen en de status van de aanvrager (natuurlijk persoon, SVK, ...)³¹. De laatste premies werden uitbetaald in 2022, het jaar waarin de overstap werd gemaakt naar de RENOLUTION-regeling.

- > In de tabel komt het aantal overeen met het aantal aanvragen dat in de loop van het jaar werd ingediend en heeft geleid tot een beslissing tot toekenning. De bedragen komen overeen met de bedragen die in de loop van het jaar werden uitbetaald.

Opmerking:

- > Aangezien aanvragen geregistreerd staan op de datum waarop ze werden ingediend en de bedragen op de datum waarop ze werden uitbetaald, is er geen exact verband tussen het aantal aanvragen en de betaalde bedragen per jaar (een aanvraag die in jaar N wordt ingediend, kan leiden tot een subsidie

²⁸ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 oktober 2007 betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van het woonmilieu

²⁹ Pol Zimmer, "La politique de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale", *Courrier hebdomadaire du CRISP*, nr. 1746-1747, 2002

³⁰ Vóór de oprichting van Urban werden de premies voor de verfraaiing van gevels beheerd door de Directie Huisvesting van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

³¹ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2002 betreffende de toekenning van premies voor de verfraaiing van gevels



die in jaar N+1 wordt toegekend). Dit betekent dat het bijvoorbeeld niet mogelijk is om een gemiddeld toegekend bedrag per aanvraag per jaar te berekenen, aangezien het aantal aanvragen en het totale bedrag niet noodzakelijk betrekking hebben op hetzelfde referentiejaar. Dat is de reden waarom er in 2022 nul aanvragen waren en een totaalbedrag van 616.049 euro.

3.2. LENINGEN

Er bestaan verschillende soorten leningen tegen gunstige voorwaarden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze stellen huishoudens met een inkomen onder een bepaalde drempel in staat om:

- > een huurwaarborg samen te stellen om een woning te huren,
- > een woning aan te kopen,
- > renovatiewerken te financieren.

Deze leningen worden voornamelijk beheerd door het Woningfonds. Het Woningfonds is een privaatrechtelijke coöperatieve vennootschap die door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gesubsidieerd en als belangrijkste missie heeft om gezinnen met lage, bescheiden en middelgrote inkomens toegang te bieden tot degelijke huisvesting³².

3.2.1. Leningen om een huurwaarborg samen te stellen

De **steun voor de samenstelling van een huurwaarborg** is onder bepaalde voorwaarden (met name de inkomensgrens) beschikbaar om een woning te huren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met uitzondering van sociale woningen. De lening kan worden toegekend in de vorm van een **consumentenkrediet tegen 0% rente** dat tot 100% van de huurwaarborg kan dekken.

Sinds 2018 kunnen huishoudens, indien ze over onvoldoende middelen beschikken om deze lening terug te betalen of in het geval van een ruimere schuldenlast, een beroep doen op het **BRUHWA-fonds**, dat wordt beheerd door het Woningfonds. Het gezin dat de lening neemt, betaalt dan een maandelijkse bijdrage die lager is dan de aflossing van de lening aan 0%, gedurende de volledige huurperiode. Na afloop van het huurcontract betaalt het gezin het bedrag van de huurwaarborg terug aan het Woningfonds. Daarna ontvangt het gezin het volledige bedrag van de betaalde bijdragen. Het OCMW kan zich borg stellen.

Het bedrag van de huurwaarborg wordt gestort op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder³³.

- > In de tabel komen de aantallen en bedragen overeen met leningen die tijdens het jaar zijn verstrekt.

3.2.2. Aankoopkrediet

Het Woningfonds verstrekt hypothecaire leningen voor de aankoop van een eigen woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het hypothecair krediet is beschikbaar onder bepaalde voorwaarden (met name de inkomensgrens). Het kan worden gebruikt voor de aankoop van een bestaande woning of voor de bouw van een woning onder het btw-stelsel.

Het kan niet alleen het aankoopbedrag dekken, maar ook de kosten van de krediet- of aankoopakte en diverse kosten. Daarom kan het krediet oplopen tot 120% van de waarde van het goed na de

³² Website van het Woningfonds

³³ Website van het Woningfonds



werkzaamheden. Het aankoopkrediet kan gecombineerd worden met een lening voor de uitvoering van werken (zie verder, de Brusselse groene lening en het Ecoreno-krediet).

- > In de tabel komen de aantallen en bedragen overeen met leningen die tijdens het jaar zijn verstrekt.

Opmerking:

- > Sommige aankoopkredieten zijn gecombineerd met een hypothecair krediet voor renovatiewerken. Voor 2015 en 2016 omvat het bedrag van de aankoopkredieten ook het bedrag van de kredieten toegekend voor renovatiewerken wanneer deze gecombineerd werden met een aankoopkrediet. Het is niet mogelijk om een onderscheid te maken tussen het deel van het hypothecaire krediet dat bestemd is voor de aankoop en het deel dat bestemd is voor de renovatie. Deze twee categorieën kunnen daarom niet bij elkaar worden opgeteld omdat ze dubbele bedragen bevatten (het bedrag van een groene lening gekoppeld aan een aankoopkrediet is ook opgenomen in het bedrag van de aankoopkredieten).

Vanaf 2017 is het wel mogelijk om een onderscheid te maken tussen het deel van het hypothecaire krediet dat bestemd is voor de aankoop en het deel voor de renovatie. Bijvoorbeeld, in 2023:

- > Werden 781 hypothecaire kredieten verstrekt voor de aankoop van een woning, al dan niet gecombineerd met een Ecoreno-krediet, voor een totaalbedrag van 168.625.098 euro;
- > Werden 594 Ecoreno-kredieten verstrekt voor een totaalbedrag van 15.089.674 euro, waarvan 483 gekoppeld aan een aankoopkrediet voor een totaalbedrag van 10.396.450 euro;
- > Dit laatste bedrag wordt afgetrokken van het totale bedrag van de aankoopkredieten, wat uitkomt op 781 aankoopkredieten voor een totaal van 158.228.648 euro dat alleen de aankoop betreft, zonder het deel dat is toegekend voor de renovatiewerkzaamheden.

3.2.3. Leningen om renovatiewerken of energiebesparende werken uit te voeren

3.2.3.1. Het Ecoreno-krediet

Het **Ecoreno-krediet**, in 2022 ingevoerd ter vervanging van de Brusselse groene lening (zie verder), is onder bepaalde voorwaarden (met name de inkomensgrens) beschikbaar om werken te financieren die gericht zijn op energiebesparing, verbetering van de zelfstandigheid van de bewoner ("autonomiekrediet", bedoeld voor Brusselaars met een handicap en 60-plussers die aanpassingswerken aan hun woning willen financieren), de veiligheid, gezondheid en woonbaarheid van de woning. Ze is gericht op eigenaars, toekomstige eigenaars en huurders.

Dit krediet kan twee vormen aannemen:

- > een consumentenkrediet;
- > een hypothecair krediet (alleen voor eigenaars en toekomstige eigenaars)³⁴.

Het wordt volledig beheerd door het Woningfonds.

³⁴ Website van het Woningfonds



- > In de tabel komen de aantallen en bedragen overeen met leningen die tijdens het jaar zijn verstrekt.

Opmerking:

- > 2022 is een overgangsjaar tussen de Brusselse groene lening en het Ecoreno-krediet. Er is een overgangsfase ingevoerd van 1 april 2022 tot 31 juli 2022, met een rente van 0%. In deze periode zijn 297 hypothecaire Ecoreno-overgangskredieten verstrekt voor een totaal van 5.969.477 euro. Vanaf 1 augustus 2022 geldt een rente van 0% of 1%. In deze periode zijn 112 hypothecaire Ecoreno-kredieten verstrekt voor een totaal van 2.630.991 euro.

3.2.3.2. De Brusselse groene lening

Het Woningfonds verstrekt sinds 2011 leningen voor energiebesparende werken. Deze waren aanvankelijk alleen beschikbaar voor houders van een aankoopkrediet van het Fonds, in de vorm van het **Energieprestatiekrediet (EPK)**. In 2016 werd de regeling uitgebreid en werd de **Brusselse groene lening** gelanceerd onder leiding van Leefmilieu Brussel en in coördinatie met het Energiehuis, het Woningfonds en Crédal. De Brusselse groene lening maakt het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden (met name de inkomensgrens), te genieten van een financiering tegen lage rente om energiebesparende werken uit te voeren aan een woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze was gericht op inwonende eigenaars, eigenaars-verhuurders, huurders en vruchtgebruikers. De rentevoet (van 0% tot 2%) werd bepaald op basis van het inkomen.

Dit krediet kon twee vormen aannemen:

- > een consumentenkrediet met een vaste debetrente van 0% of 1%, waarvan de terugbetaling gespreid was over maximaal 10 jaar. Dit krediet werd beheerd door de financiële coöperatie Crédal;
- > een klassiek hypothecair krediet met een vaste debetrente van 0% tot 2% waarvan de terugbetaling gespreid was over maximaal 30 jaar³⁵ (beheerd door het Woningfonds).
- > In de tabel komen de aantallen en bedragen overeen met leningen die tijdens het jaar zijn verstrekt. De gegevens voor 2015 hebben betrekking op EPK's. De cijfers voor 2016 omvatten zowel EPK's als groene leningen, zowel wat betreft het aantal als het bedrag.

Opmerking:

- > Gegevens over door Crédal beheerde kredieten zijn niet beschikbaar. Tot 2022 worden geen totalen berekend omdat de gegevens onvolledig zijn.

Referenties

- > Brussel Fiscaliteit, Website: <https://fiscaliteit.brussels>
- > Brussel Huisvesting, Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie, Jaarverslagen: <https://be.brussels/nl/over-het-gewest/structuur-en-organisatie/overzicht-van-de-overheden-en-instellingen-het-gewest/brussel-huisvesting/documentatie-van-brussel-huisvesting>

³⁵ Homegrade.brussels, De Brusselse groene lening



- > Brussel Huisvesting, Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen, Jaarverslagen: <https://be.brussels/nl/over-het-gewest/structuur-en-organisatie/overzicht-van-de-overheden-en-instellingen-het-gewest/brussel-huisvesting/documentatie-van-brussel-huisvesting>
- > Brussel Huisvesting, Jaarverslag 2023: <https://be.brussels/nl/over-het-gewest/structuur-en-organisatie/overzicht-van-de-overheden-en-instellingen-het-gewest/brussel-huisvesting/documentatie-van-brussel-huisvesting>
- > FOD Financiën, Inventaris van de federale fiscale uitgaven: https://financien.belgium.be/nl/Statistieken_en_analysen/statistische-cijfers/budget-ontvangsten#q3
- > Leefmilieu Brussels, Jaarverslagen van Energie en Renovation premies: <https://leefmilieu.brussels/burgers/onze-acties/projecten-en-resultaten/jaarverslagen-van-energie-en-renovation-premies>
- > POD Maatschappelijke Integratie, Barometer voor maatschappelijke integratie: <https://stat.mi-is.be>
- > Renolution.brussels, Website: <https://renolution.brussels/nl>
- > Urban, Website: <https://urban.brussels/nl/pages/primen-renolution>
- > Woningfonds, Jaarlijkse statistieken: <https://fonds.brussels/nl/over-ons/onze-publicaties>
- > Zimmer (Pol), “La politique de l’habitat de la Région de Bruxelles-Capitale”, *Courrier hebdomadaire du CRISP*, nr. 1746-1747, 2002: <https://shs.cairn.info/revue-courrier-hebdomadaire-du-crisp-2002-1-page-5?lang=fr>



4. BEDRIJFSTERREINEN EN BEDRIJFSPARKEN

De statistiek “**bedrijfsterreinen en bedrijfsparken beheerd door Citydev**” wordt opgesteld door Citydev, een organisatie die onder meer als opdracht heeft de economische ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te ondersteunen.

Citydev, dat lang bekend stond als de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB), werd in 1974 opgericht. Citydev beschikt over een aantal onthaalfaciliteiten voor bedrijven, zoals bouwterreinen, industriële gebouwen, werkplaatsen, onderzoeks- en kantoorruimte, KMO-parken, incubators en bedrijvent centra. Deze bevinden zich op een veertigtal bedrijfsterreinen in het Brussels Gewest.

In de tabel:

- > is de **bruto-oppervlakte** van de terreinen de totale oppervlakte ervan inclusief het wegnnet;
- > is de **vrije oppervlakte** de beschikbare oppervlakte om er nieuwe gebouwen op te trekken of om er bedrijven te onthalen;
- > komt het **aantal ondernemingen** overeen met de ondernemingen met een erfpachtovereenkomst voor terreinen en met de ondernemingen met een huurovereenkomst voor gebouwen.

Referenties

- > **Citydev** – jaarverslagen



5. SOCIALE WONINGBESTAND

De statistiek “**Sociale Woningbestand**” wordt opgesteld door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). De BGHM heeft onder andere de opdracht om te investeren in de sociale huisvesting in het BHG (bouw, aankoop, sanering en renovatie). Ze oefent controle en administratief toezicht uit over de activiteiten en het beheer van de 16 erkende Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's) die woningen verhuren aan de personen die aan bepaalde specifieke voorwaarden beantwoorden (voornamelijk laag inkomen).

De OVM's zijn Naamloze vennootschappen, Coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid (CVBA) of CVBA Huurderscoöperatieven. Het maatschappelijk kapitaal van de OVM's is grotendeels in handen van de overheid of – in het geval van coöperatieve vennootschappen – van de sociale huurders in de vorm van aandelen. De actieradius van bepaalde OVM's is beperkt tot één enkele gemeente, de activiteiten van andere strekken zich uit over meerdere gemeenten of zelfs het hele BHG.

- > In de tabellen:
 - komt het aantal woningen overeen met het totaal aantal sociale woningen, zowel verhuurde als leegstaande woningen;
 - wordt het aantal woningen uitgesplitst naar OVM (tabel 11.5.1.1) en naar gemeente (tabel 11.5.1.2).

Opmerking:

- > Sociale huisvesting vertegenwoordigt het grootste deel van het openbare woningbestand. Er zijn evenwel andere actoren of mechanismen die het mogelijk maken om in sociale woningen te voorzien. Voor een vollediger overzicht kan het interessant zijn om de Inventaris van de projecten van publieke woningen van de directie Territoriale Kennis van Perspective te raadplegen.

Referenties

- > **BGHM**: Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij – jaarverslagen
- > **Perspective** - Inventaris van de projecten van publieke woningen



BIJLAGE: GEDETAILLEERDE LIJST VAN BEBOUWDE EN ONBEBOUWDE PERCELEN VOLGENS HUN AARD

Onbebouwde percelen:

1. **Akkerland** (= Statbel: akkerland, niet elders genoemd (1AE))
 - Bouwland (001)
 - Warmoesgrond (005)
 - Boomkwekerij (013)
 - Kerstbomen (014)
2. **Grasland en boomgaarden** (= Statbel: boomgaarden (1F) + grasland (1BC))
 - Weiland (002)
 - Hooiland (003)
 - Alluviaal hooiland (006)
 - Vetweide (007)
 - Boomgaard hoog (010)
 - Boomgaard laag (011)
3. **Tuinen en parken** (= Statbel: tuinen en parken (1DI))
 - Tuin (004)
 - Park (017)
4. **Bossen** (= Statbel: bos (1G))
 - Bos (009)
5. **Woeste gronden** (= Statbel: woeste gronden (1H))
 - Schaapswei (008)
 - Woeste grond (035)
 - Heide (036)
 - Moeras (038)
 - Veen (039)
 - Aanspoeling (041)
 - Duin (042)
 - Wal (043)
 - Dijk (044)
 - Steenberg ongebruikt (045)
6. **Recreatie- en sportterreinen** (= Statbel: recreatie, sport (1J))
 - Sportterrein (018)
 - Speelterrein (020)
 - Kampeerterrein (021)



- Zwembad (022)

7. Gekadastreerde waters (= Statbel: gekadastreerde waters (1K))

- Welwater (024)
- Poel (025)
- Vijver (026)
- Meer (027)
- Gracht (028)
- Sloot (029)
- Viskwekerij (030)
- Kanaal (059)
- Waterbekken gewoon (076)

8. Gekadastreerde wegen (= Statbel: gekadastreerde wegen (1L))

- Weg (033)
- Plein (034)

9. Andere (= Statbel: andere (1MNOP))

- Stort geëxploiteerd (049)
- Nijverheidsgrond (050)
- Werf (051)
- Kaai (052)
- Nijverheidswaterbekken (054)
- Spoorweg (055)
- Steenberg geëxploiteerd (056)
- Groeve (057)
- Merksteen (063)
- Bebouwde oppervlakte (gewoon) (067)
- Bebouwde oppervlakte (uitzonderlijk) (068)
- Bebouwde oppervlakte (industrie) (069)
- Grond (070)
- Parking (071)
- Vliegveld (072)
- Militair terrein (073)
- Kerkhof (074)
- Rietland (075)
- Koer (077)
- Bouwgrond (078)
- Deel parking (079)
- Materieel en outillering ongebouwd (080)



- Andere ongebouwd (540)
- Opstal/erfpacht (541)

Bebouwde percelen³⁶:

10. Appartementengebouwen (= Statbel: appartementen (2A1A2) + building (2B))

Opmerking: deze categorie omvat een groot aantal kadastrale aarden, waarvan de meeste verwijzen naar privégedeelten van gebouwen voor huishoudelijk gebruik ('Appartement (537)', 'Studio (534)', 'Kamer (533)', 'Kelder (532)', 'Garagebox (543)' enz.), voor een economische activiteit ('Handelspand (535)', 'Kantoor (536)' enz.), of gemeenschappelijke delen.

De aard 'Building (222)' beschrijft percelen gekadastriseerd voor 1 november 2018 en komt overeen met een de facto, maar niet via een basisakte, onderverdeeld gebouw. Sindsdien worden percelen evenals de gemeenschappelijke delen afzonderlijk gekadastriseerd en hun respectieve aard wordt afzonderlijk gespecificeerd.

11. Huizen en bijgebouwen (= Statbel: bijgebouwen met inbegrip van serres (2DEF) + huis, hoeve (2C))

- Huis (200)
- Noodwoning (201)
- Krotwoning (202)
- Bergplaats (203)
- Garage (204)
- Afdak (205)
- Lavatory (206)
- Boven elkaar gebouwde woningen (223)
- Hoeve (240)
- Paardenstal (241)
- Duiventil (242)
- Kleine veeteelt (243)
- Grote veeteelt (244)
- Serre (245)
- Paddestoelkwekerij (246)
- Landgebouw (247)

12. Ambachts-, industrie- of opslaggebouwen (= Statbel: ambacht - en industriegebouwen (2G) + opslagruimte (2H))

- Drukkerij (260)
- Garagewerkplaats (261)
- Smidse (262)
- Schrijnwerkerij (263)

³⁶ De bebouwde percelen kunnen een belangrijk onbebouwd gedeelte bevatten (tuin, weide ...).



- Wasserij (264)
- Werkplaats (265)
- Zuivelfabriek (280)
- Bakkerij (281)
- Vleeswarenfabriek (282)
- Slachterij (283)
- Veevoederfabriek (284)
- Koffiefabriek (285)
- Brouwerij (286)
- Drankfabriek (287)
- Tabaksfabriek (288)
- Maalderij (289)
- Voedingsfabriek (290)
- Kledingfabriek (300)
- Textielfabriek (301)
- Lederwarenfabriek (302)
- Meubelfabriek (303)
- speelgoedfabriek (304)
- Papierfabriek (305)
- Gebruiksartikelfabriek (306)
- Steenbakkerij (320)
- Cementfabriek (321)
- Zagerij (322)
- Verffabriek (323)
- Bouwmaterialenfabriek (324)
- Metaalnijverheid (340)
- Hoogoven (341)
- Kalkoven (342)
- Constructiewerkplaats (343)
- Elektrisch materiaal fabriek (344)
- Petroleumraffinaderij (345)
- Chemische fabriek (346)
- Rubberfabriek (347)
- Ijsfabriek (348)
- Glasfabriek (349)
- Plastiekfabriek (350)
- Aardewerkfabriek (351)



- Kolenmijn (352)
- Elektrische centrale (353)
- Glasfabriek (354)
- Gasmeter (355)
- Cokesfabriek (356)
- Nijverheidsgebouw. (357)
- Hangar (370)
- Magazijn (371)
- Reservoir (376)
- Silo (377)
- Drooginstallatie (379)
- Koelinrichting (380)
- Materiaal en outillering gebouw (381)
- Bedrijfscomplex (382)

13. Kantoorgebouwen (= Statbel: *banken,kantoren (2I)*)

- Bank (400)
- Beurs (401)
- Kantoorgebouw (402)

14. Handels en horeca (= Statbel: *gebouwen met handelsbestemming (2JK)*)

- Drankhuis (403)
- Hotel (404)
- Restaurant (405)
- Handelshuis (407)
- Grootwarenhuis (408)
- Garagestelplaats (409)
- Parkeergebouw (410)
- Servicestation (411)
- Overdekte markt (412)
- Toonzaal (413)
- Kiosk (414)
- Dierengebouw (415)

15. Openbare gebouwen en nutsvoorzieningen (= Statbel: *nutsvoorzieningen (2M) + openbare gebouwen (2L)*)

- Elektrische cabine (372)
- Pyloon (373)
- Gascabine (374)
- Cabine (375)
- Gemeentehuis (420)



- Gouvernementsgebouw (421)
- Koninklijk paleis (422)
- Gerechtshof (423)
- Strafinrichting (424)
- Gezantschapsgebouw (425)
- Politiegebouw (426)
- Militair gebouw (427)
- Station (428)
- Wachthuis (429)
- Telefooncel (430)
- Telecommunicatie gebouw (431)
- Luchthaven (432)
- Administratief gebouw (434)
- Watertoren (528)
- Waterwinning (529)
- Zuiveringsinstallatie (530)
- Afvalverwerking (531)

16. Gebouwen voor sociale en ziekenzorg (= Statbel: sociale en ziekenzorg (2N))

- Lijkenhuis (433)
- Weeshuis (440)
- Kinderbewaring (441)
- Beschermde werkplaats (442)
- Rusthuis (443)
- Verpleeginrichting (444)
- Kuurinrichting (445)
- Welzijnsgebouw (446)

17. Gebouwen voor onderwijs, onderzoek, cultuur en eredienst (= Statbel: onderwijs, onderzoek en cultuur (2O) + eredienst (2P))

- Onderzoekscentrum (378)
- Schoolgebouw (460)
- Universiteit (461)
- Museum (462)
- Bibliotheek (463)
- Kerk (480)
- Kapel (481)
- Klooster (482)
- Pastorie (483)



- Seminarie (484)
- Bisdomein (485)
- Synagoge (486)
- Moskee (487)
- Tempel (488)
- Gebouw eredienst (489)

18. Gebouwen voor recreatie en sport (= Statbel: recreatie, sport (2Q))

- Feestzaal (406)
- Badinrichting (500)
- Sportgebouw (501)
- Vakantiehuis (502)
- Vakantieverblijf (503)
- Jeugdheim (504)
- Theater (505)
- Spektakelzaal (506)
- Cultureel centrum (507)
- Bioscoop (508)
- Casino (509)
- Uitkijk (510)
- Paviljoen (522)

19. Andere (= Statbel: andere (2RST))

- Puin (520)
- Ondergrondse ruimte (521)
- Kasteel (523)
- Historische gebouw (524)
- Monument (525)
- Windmolen (526)
- Watermolen (527)
- Andere gebouwd (539)
- Zonnepaneel (554)

