

Ruimtelijke ordening en vastgoed – Methodologie

1. GEBOUWENPARK VAN WOONGEBOUWEN EN NIET-WOONGEBOUWEN	2
1.1 AANTAL GEBOUWEN (WOONGEBOUWEN EN NIET-WOONGEBOUWEN)	2
1.2 AANTAL WONINGEN	3
1.3 AANTAL GARAGES, PARKINGS OF OVERDEKTE STANDPLAATSEN	4
1.4 KANTOOROPPERVLAKTE	4
1.5 BOUWVERGUNNINGEN	4
1.6 VERKOPEN VAN ONROERENDE GOEDEREN	5
A. <i>Op basis van aard op het Kadasterplan</i>	5
B. <i>Op basis van de aard volgens de verkoopakte en de constructiecode</i>	7

1. GEBOUWENPARK VAN WOONGEBOUWEN EN NIET-WOONGEBOUWEN

1.1 Aantal gebouwen (woongebouwen en niet-woongebouwen)

Het **gebouwenpark** groepeert het geheel van gebouwen zowel voor gebruik als huisvesting als voor ander gebruik.

De statistische basiseenheid is het **gebouw**. 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 ...).
- kantoren worden gedefinieerd als 'lokalen bestemd hetzij voor het beheer of de administratieve werkzaamheden van een onderneming, een openbare dienst, een zelfstandige of een handelaar; hetzij voor de uitvoering van een vrij beroep, met uitsluiting van de medische en paramedische beroepen; hetzij voor de activiteiten van ondernemingen voor intellectuele dienstverlening, met uitsluiting van de vervaardiging van materiële diensten en van immateriële goederen ¹'.

Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen gebouwen en woningen, aangezien een gebouw meerdere woningen kan bevatten.

¹ Glossarium van het GBP in het Overzicht van het Kantorenpark

Opmerking: voor de tabellen betreffende de gebouwen, zijn de gegevens sinds 1998 afkomstig van het Kadaster en zijn ze niet meer gebaseerd op een berekening vanaf de formulieren over de werken die van start zijn gegaan en de afgeronde werken die de gemeenten naar het NIS sturen, gelet op het groeiende verschil dat werd vastgesteld tussen beide bronnen. Dit verklaart de afname van het aantal woongebouwen en de toename van de niet-woongebouwen, het gaat in hoofdzaak om een nieuwe benaming, die geen impact heeft op de globale raming van het vastgoedpark.

Sinds 1984 voorziet het Kadaster/ AKRED alle bebouwde percelen van een code genaamd "constructiecode" die een aantal termen omvat die de meest karakteristieke kenmerken van de gebouwen beschrijven, onder andere de bouwwijze (gesloten, halfgesloten, open), het aantal bouwlagen, het bouwjaar, de aanwezigheid van centrale verwarming, badkamer(s) en garages, het aantal zelfstandige woonegelegenheden.

In de tabel bedoelt men met

- «Huizen twee façades», huizen tussen twee puntgevels of rijhuizen
- «Huizen drie façades», aanpalende huizen,
- «Huizen vier façades», 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», 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.

1.2 Aantal woningen

De bron van de gegevens over het aantal woningen is dezelfde als deze van de cijfers over het gebouwenpark. We spreken in dit geval echter over woningen in plaats van over gebouwen. Een gebouw kan meerdere woningen hebben.

We hebben er hierbij voor gekozen om geen tabellen meer te maken naar type van gebouw (kadastrale aard) waarin de woning zich bevindt. Probleem is dat er heel wat huizen in het

Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn die opgedeeld zijn in appartementen, maar waarover deze informatie zich niet in het Kadaster bevindt. Een typisch voorbeeld hiervan zijn opgedeelde herenhuisen. Een gevolg hiervan is een onderschatting van het aantal woningen, maar vooral van het aantal woningen in appartementsgebouwen in de cijfers van het Kadaster.

1.3 Aantal garages, parkings of overdekte standplaatsen

Het aantal garages, parking of overdekte standplaatsen van niet-woongebouwen die geen handelshuis zijn, is niet beschikbaar. De cijfers in de tabel gaan bijgevolg over partiële totalen.

1.4 Kantooroppervlakte

De kantorenvorraad (BROH – Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting) – Observatorium van de kantoren.

De gegevens omtrent de voorraad kantoren behoren tot een gegevensbestand opgemaakt ten behoeve van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP). De cijfers zijn opgemaakt op basis van een nauwkeurige terreinopname van het gedetailleerd gebruik van ieder gebouw in dit gewest (1996-1997). Vervolgens werd de informatie met betrekking tot de kantoorgebouwen regelmatig bijgewerkt op basis van de stedenbouwkundige vergunningen waarover de gewestelijke administratie (Directie Studiën en Planning van het BROH) beschikt. Deze administratie beheert tevens het observatorium van de kantoren. De laatste volledige gegevens betreffen de gebouwen waarvan de stedenbouwkundige vergunningen werden verleend en waarvan de oplevering van het gebouw op het terrein werd nagezien in juni 2007 met de herziening van de Sitex gegevens. De oppervlaktes voor de jaren 2007 tot 2011 (laatste opgestelde herziening) zijn dus niet meer rechtstreeks vergelijkbaar met de vermelde oppervlaktes voor de jaren 1997 tot 2006.

1.5 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.

1.6 Verkopen van onroerende goederen

A. Op basis van aard op het Kadasterplan

Statbel publiceert een statistiek rond de vastgoedverkooprijzen. Het gaat hierbij om de vastgoedprijs vermeld op de verkoopakte en niet over de prijs bij de compromis, de welke kan verschillen. Verder zijn er ook een aantal compromissen die niet leiden tot een effectieve verkoop (bijvoorbeeld als niet de nodige financiering gevonden wordt). De statistiek beslaat dus enkel de **effectieve verkopen** en niet de compromissen.

Statbel publiceerde tot 2004 jaarlijks de statistiek gebaseerd op de minuut van de notarisakten die statistische inlichtingen levert over de openbare verkopen en over de verkopen uit de hand. De overdracht ten bezwarende titel van een onroerend goed moet noodzakelijk bekrachtigd worden door een notariële akte, die aan de registratieformaliteit onderworpen is.

Sinds 2005 gebruikt Statbel voor deze statistiek de verkoopakten die geregistreerd worden door de administratie van het kadaster en worden de nodige gegevens dus digitaal overgemaakt. Deze methodologische breuk is niet zonder belang en heeft minstens twee gevolgen:

- Ten eerste geven verschillende bronnen bij eenzelfde nomenclatuur dikwijls verschillende cijfers. Ook al beschikken we niet over een statistiek afkomstig van beide bronnen voor eenzelfde jaar, lijkt het er op dat de notariële bronnen en die van het kadaster uiteenlopen. Dit kan onder andere deels de sterke gemiddelde prijsstijging verklaren voor gewone woningen tussen 2004 en 2005.
- Ten tweede gebruikt het kadaster heel wat categorieën waarvoor een correspondentietabel moest worden opgesteld met de categorieën van Statbel. Hierdoor kan de inhoud van deze categorieën tussen 2004 en 2005 mogelijk gaan verschillen. De categorie “appartementen en delen van woongebouwen” uit 2004 en daarvoor bijvoorbeeld wordt “appartementen, flats en studio’s”. Hoewel de nieuwe categorie het mogelijk maakt de realiteit van de appartementsverkoop nauwkeuriger te benaderen, veroorzaakt ze ook een daling van het aantal verkopen en een sterke stijging van de gemiddelde prijs tussen 2004 en 2005. Dit wordt verklaard door het verdwijnen van de “delen van gebouwen” uit de statistiek (dus: kelders, zolderkamers, garages, diverse lokalen, ...). Ter informatie: in 2005 werden 850 delen van gebouwen verkocht (824 in 2006) voor een gemiddelde prijs van 44.942 EUR (44.082 EUR in 2006). Voorzichtigheid is dus geboden bij de interpretatie van de verkopen van onroerende goederen tussen 2004 en 2005.

Sinds 2007 zijn geen gegevens meer beschikbaar omtrent de verkopen van de ‘niet-woongebouwen’.

De vermelde verkoopprijzen voor de verkopen omvatten noch de registratierechten, noch de notariskosten. In de tabellen op onze website wordt de gemiddelde prijzen en aantal transacties voor de voor de volgende categorieën vermeld:

- Gewone woonhuizen
- Villa’s, bungalows en landhuizen
- Appartementen, flats en studio’s
- Bouwgronden

De indeling gebeurt op basis van de **aard vermeld op het kadasterplan**. Van zodra een nieuw gebouw afgewerkt is wordt deze aard bepaald. Hierna wordt deze aard echter niet altijd geactualiseerd als een gebouw van bestemming verandert.

De **gewone woonhuizen** omvatten tot en met 2004 de arbeiders-, bedienden-, renteniers- en burgerhuizen, alsook de landelijke huizen waarvan de oppervlakte niet meer dan 5 are bedraagt. Sinds 2005 groepeerde deze categorie alle soorten huizen met uitzondering van de villa’s, bungalows en de fermettes.

Deze laatste vormen sinds toen de categorie **villa’s, bungalows, landhuizen**. Wat als woonhuis wordt beschouwd, dan wel als villa is gebaseerd op het (subjectieve) oordeel van de schatter van het Kadaster.

De **appartementen, flats en studio's** worden sinds 2005 omschreven als die gedeelten van woongebouwen bestemd voor huisvesting of voor andere niet-commerciële doeleinden. De gebouwen voor commercieel en industrieel gebruik en hun gedeelten zijnde kleinhandelszaken, de hotels, restaurants en cafés, de delen van de gebouwen bestemd voor commercieel gebruik, de kantoorgebouwen en delen van gebouwen bestemd voor kantoorgebruik, de andere gebouwen met een commercieel karakter en de gebouwen met een industrieel karakter.

Voor een betere leesbaarheid van het totale volume van de transacties en de evolutie van de gemiddelde prijzen, werden de openbare verkopen en de verkopen uit de hand van **bouwgronden** samengevoegd (in de kolommen "Aantal verkopen") en werden de prijzen per m² berekend voor de beschouwde referentiejaren (kolommen "Prijs per m²"). De prijs per m² voor de bouwgronden in een gemeente wordt verkregen door het totale verkoopbedrag te delen door de totale verkochte oppervlakte voor dat jaar (sinds 2001 publiceert Statbel de prijs per m²). Sinds 2015 is de statistiek betreffende de bouwgronden niet meer beschikbaar.

De statistiek op basis van de aard vermeld op het kadasterplan is beschikbaar tot en met het jaar 2017.

B. Op basis van de aard volgens de verkoopakte en de constructiecode

Vanaf 2017 beschikt Statbel naast de aard vermeld op het kadasterplan ook over de aard volgens de verkoopakte en de constructiecode. Op basis hiervan heeft Statbel statistieken opgesteld op basis van een nieuwe methodologie. Vanaf 2018 is dit de enige statistiek met betrekking tot de vastgoedprijzen die beschikbaar is bij Statbel.

Volgende vernieuwingen werden in de methodologie aangebracht:

- Het gebouwtype wordt in deze nieuwe statistieken bepaald op basis van de **aard volgend de verkoopakte** en niet meer op basis van de aard vermeld op het kadasterplan. De aard volgens de verkoopakte wordt namelijk bij elke verkoop geactualiseerd door de notaris, wat niet het geval is met de aard vermeld op het kadasterplan.
- Uit analyse van de extra variabelen blijkt dat niet alle nieuwbouw in de databank van het Kadaster wordt opgenomen en dat de data met betrekking tot nieuwbouw niet altijd precies is. Daarom wordt in de nieuwe statistieken enkel de verkopen op de **secundaire vastgoedmarkt** opgenomen (herverkoop) en geen transacties met betrekking tot de nieuwbouw. In de oude statistiek zit wel een deel van de nieuwbouw vervat.
- Statbel publiceert niet meer de gemiddelde verkoopprijs, gezien deze te hard beïnvloed door extreme waarden, maar enkel de **mediane verkoopprijs**.
- Tenslotte worden voor de huizen in de statistieken geen opdeling meer gedaan tussen een gewoon woonhuis en een villa (de welke subjectief was), maar een classificatie op basis van het **aantal gevels**, wat objectiever is.

In de tabellen wordt bijgevolg de mediane verkoopprijs voor de volgende categorieën vermeld:

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

De cijfers geven de situatie vanaf het jaar 2010. Er zijn geen gegevens met betrekking tot de bouwgronden en het niet-residentieel vastgoed beschikbaar. De databank laat niet toe om resultaten voor deze categorieën te berekenen.

REFERENTIES

Perspective.brussels - Overzicht van het kantorenpark

Citydev.brussels - jaarverslagen

Statbel - Financiële statistieken - verkopen van onroerende goederen

Statbel - Sociaal Economisch Onderzoek 2001