

Bouwen in Brugge

Mercedes Van Volcem

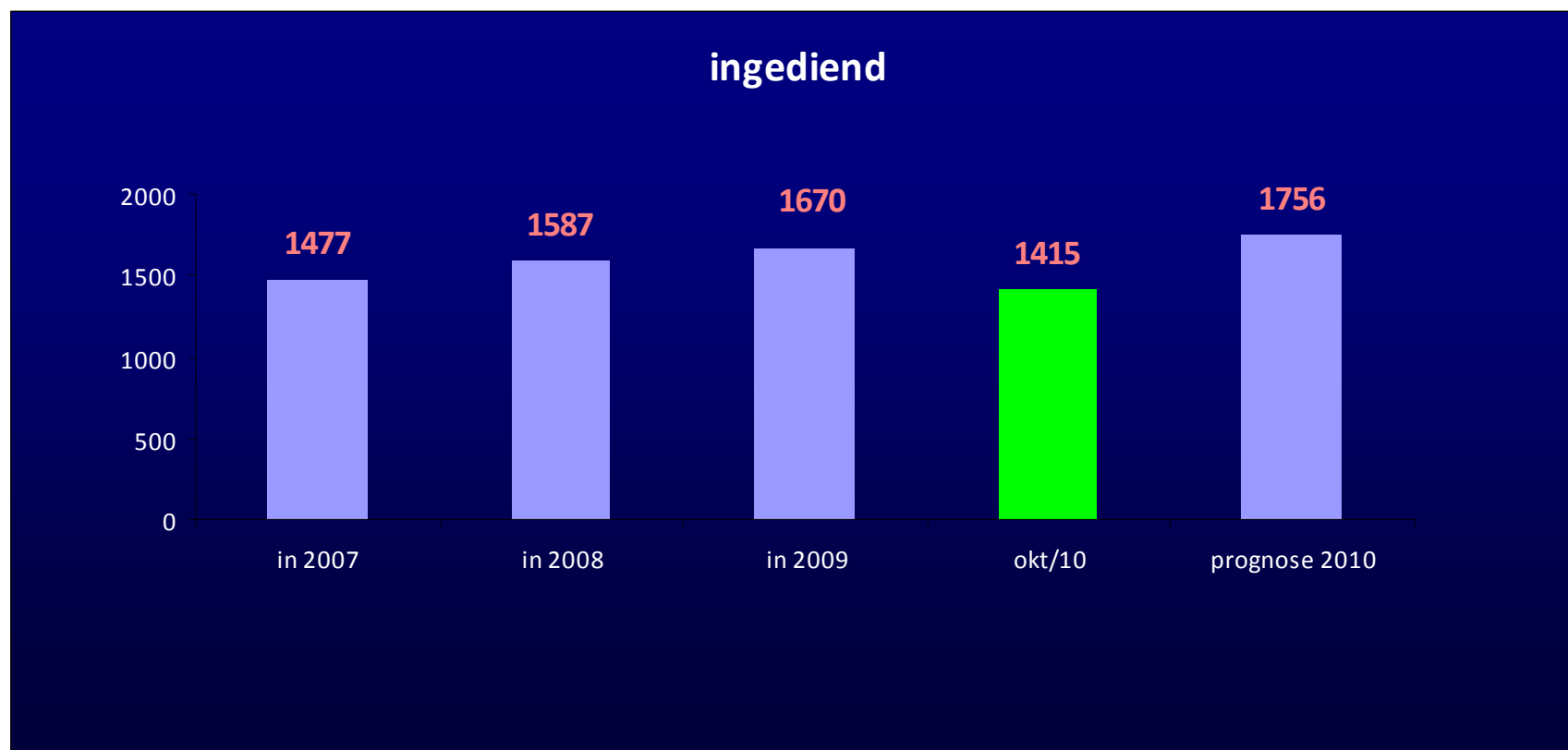
Schepen voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting

18 november 2010

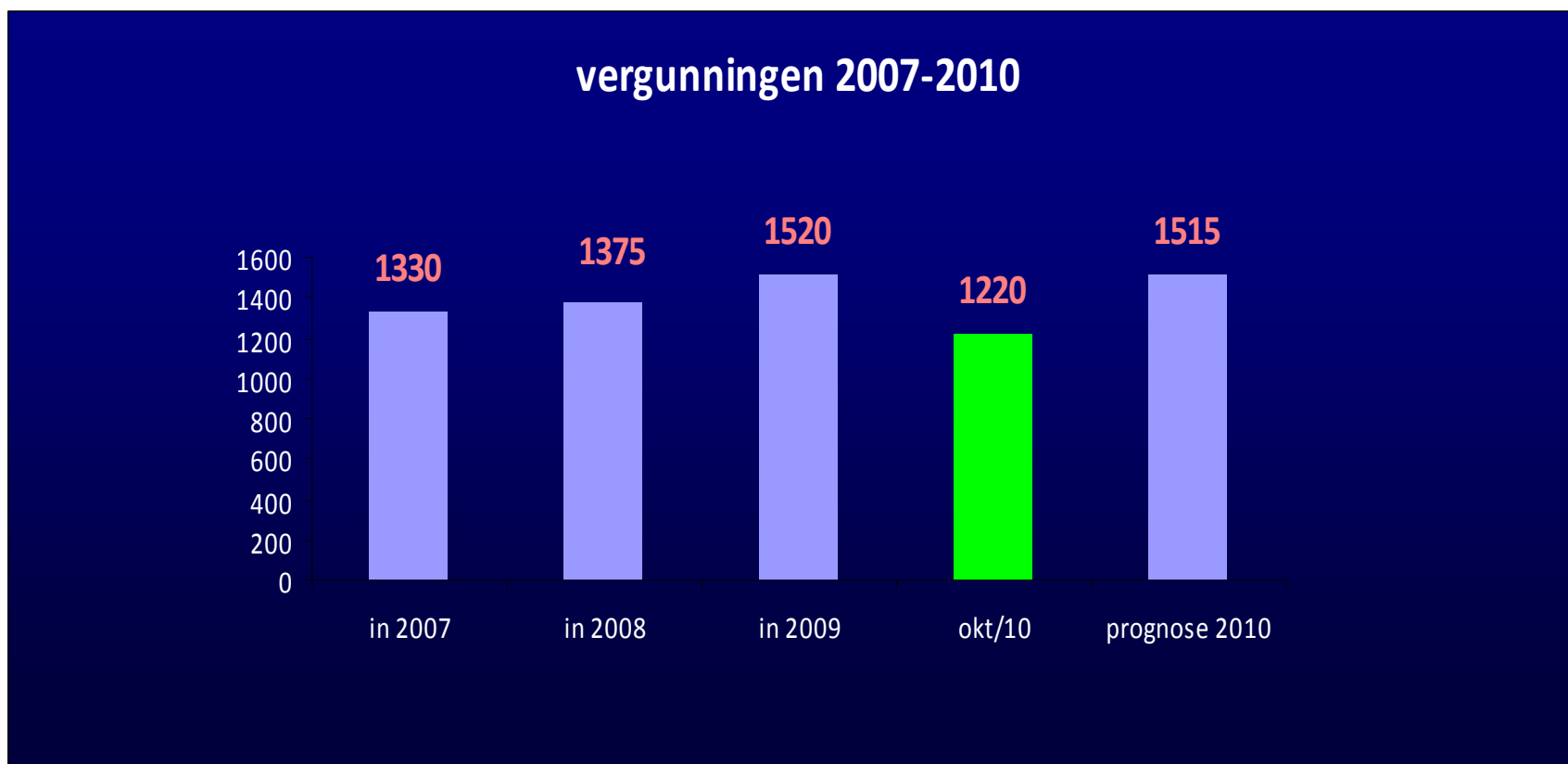
B R U
G G E
WERELDERFGOEDSTAD

B R U
G G E

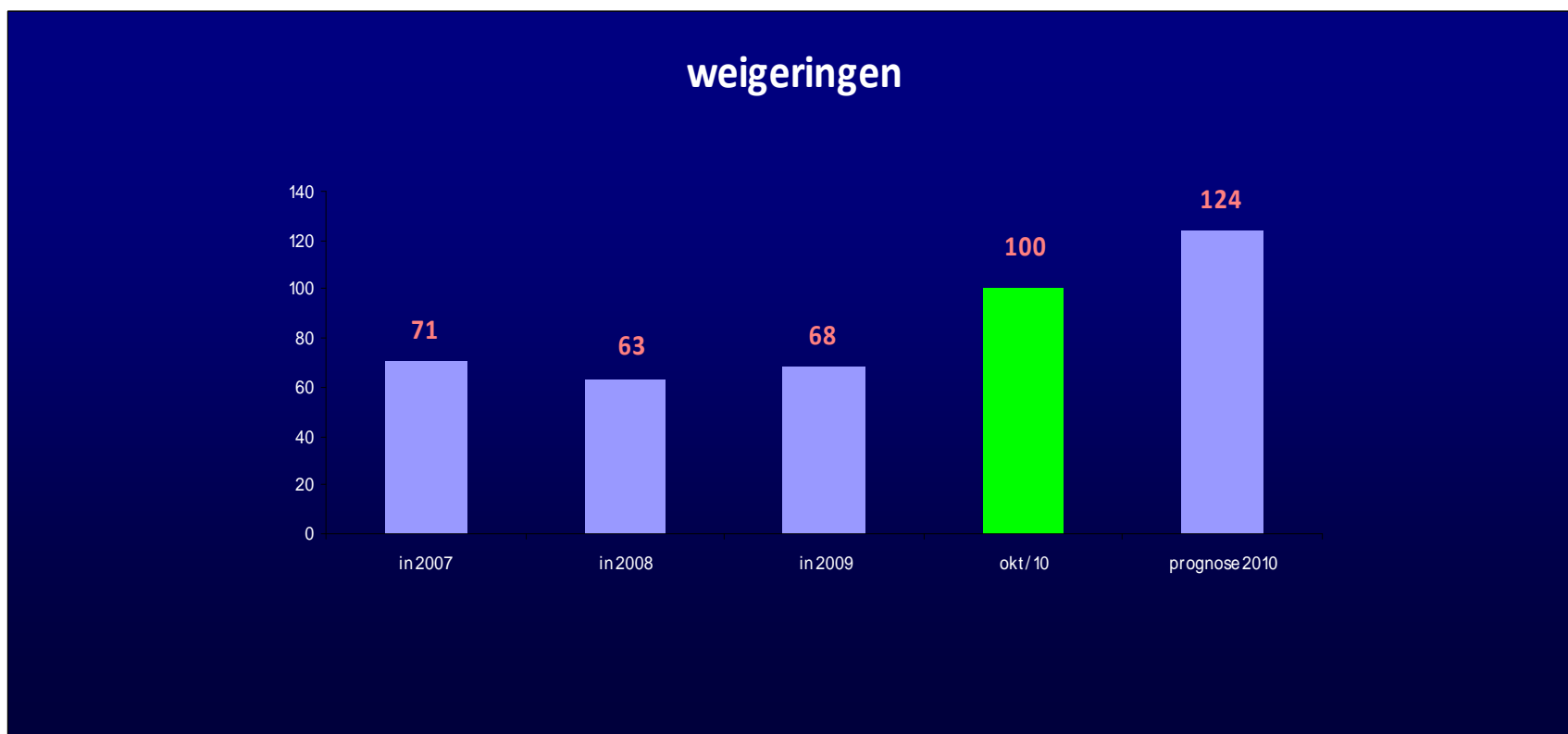
REGULIERE
INGEDIENDE STEDENBOUWKUNDIGE AANVRAGEN
2007-2010



REGULIERE
STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN
2007-2010



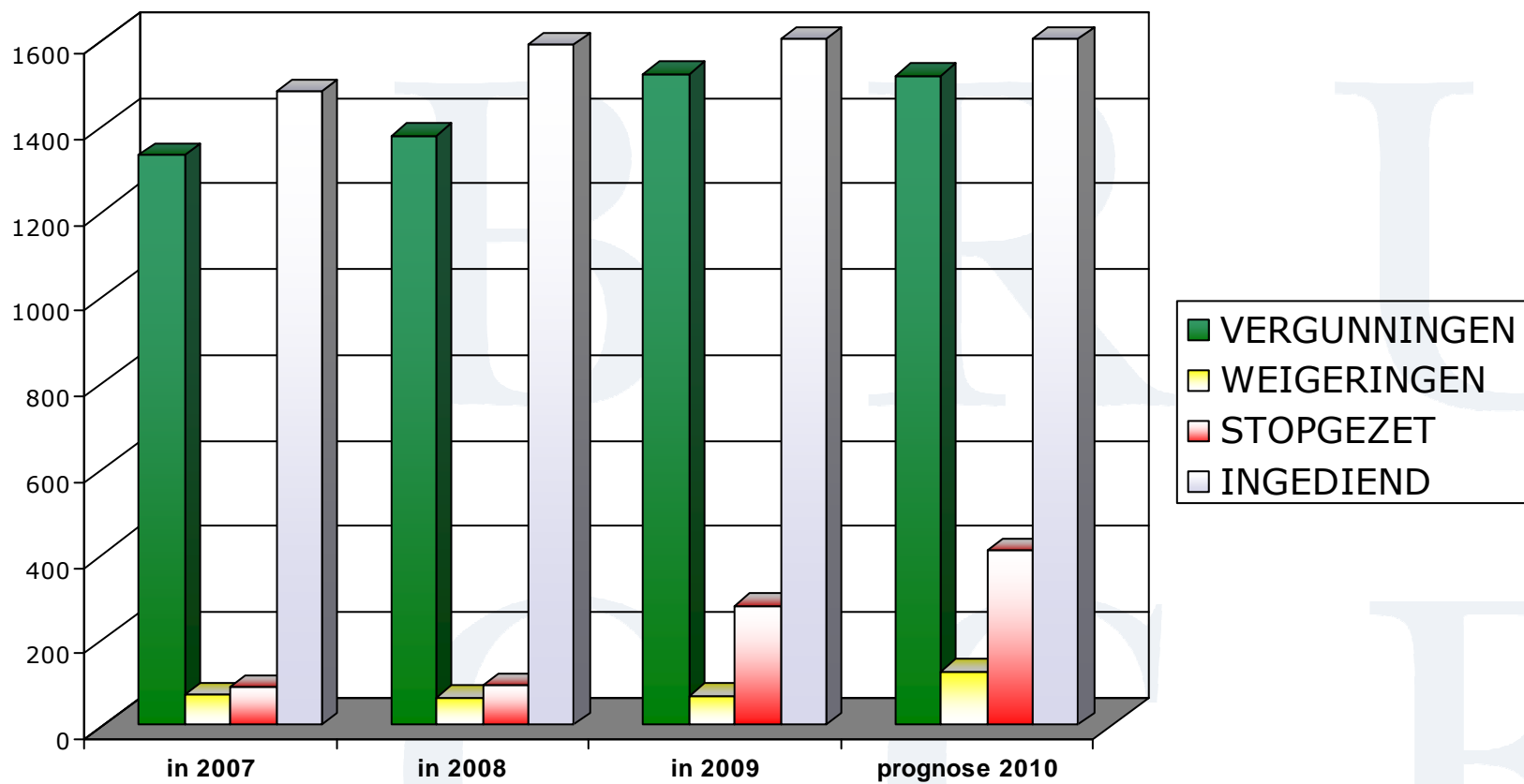
REGULIERE
WEIGERINGEN
2007-2010



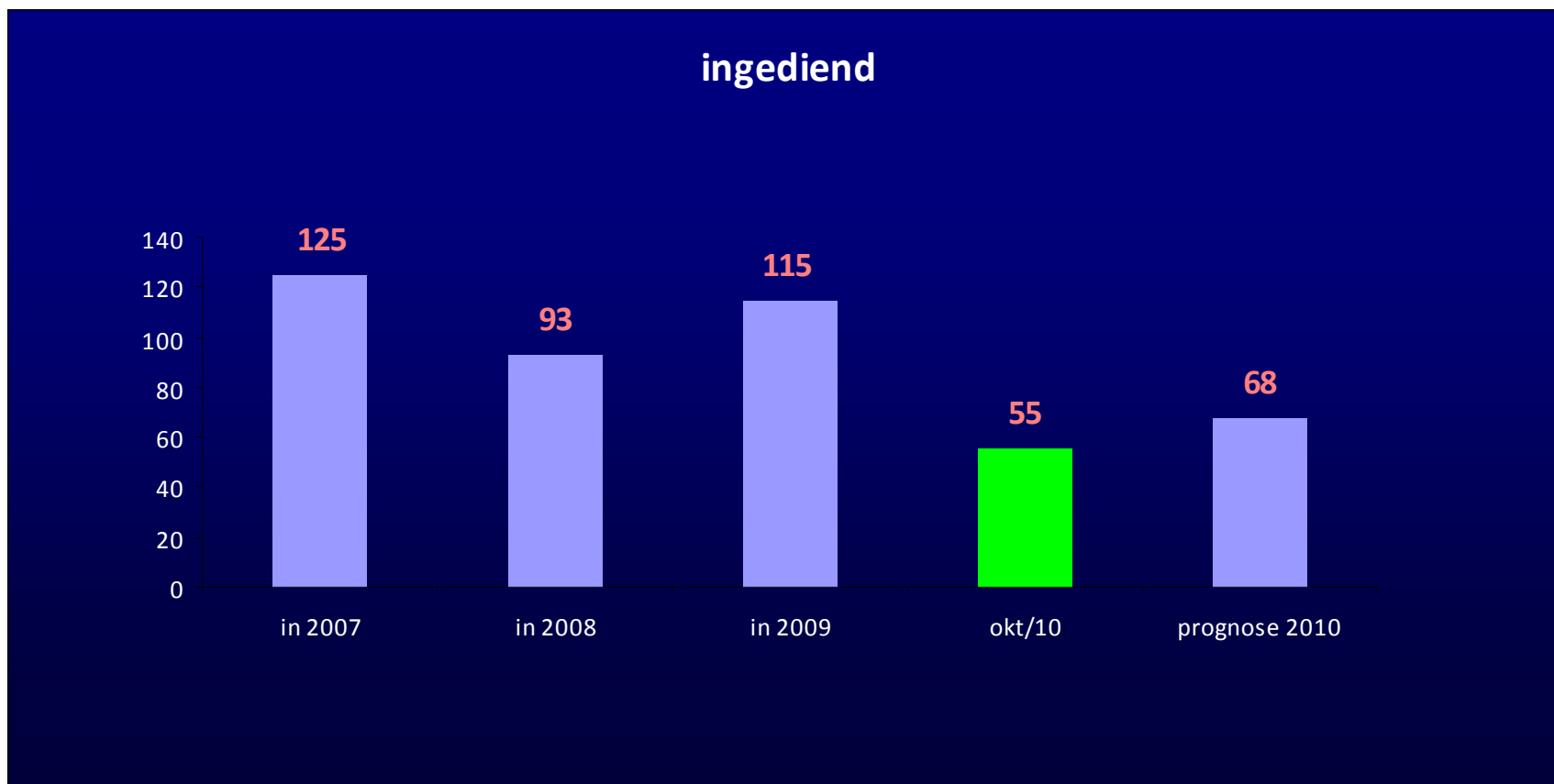
REGULIERE
STOPGEZET ZONDER BESLISSING
2007-2010



REGULIERE STEDENBOUWKUNDIGE AANVRAGEN 2007-2010



AANVRAGEN OPENBARE BESTUREN OF ALGEMEEN BELANG I TOEPASSING VAN ARTIKEL 127 2007-2010

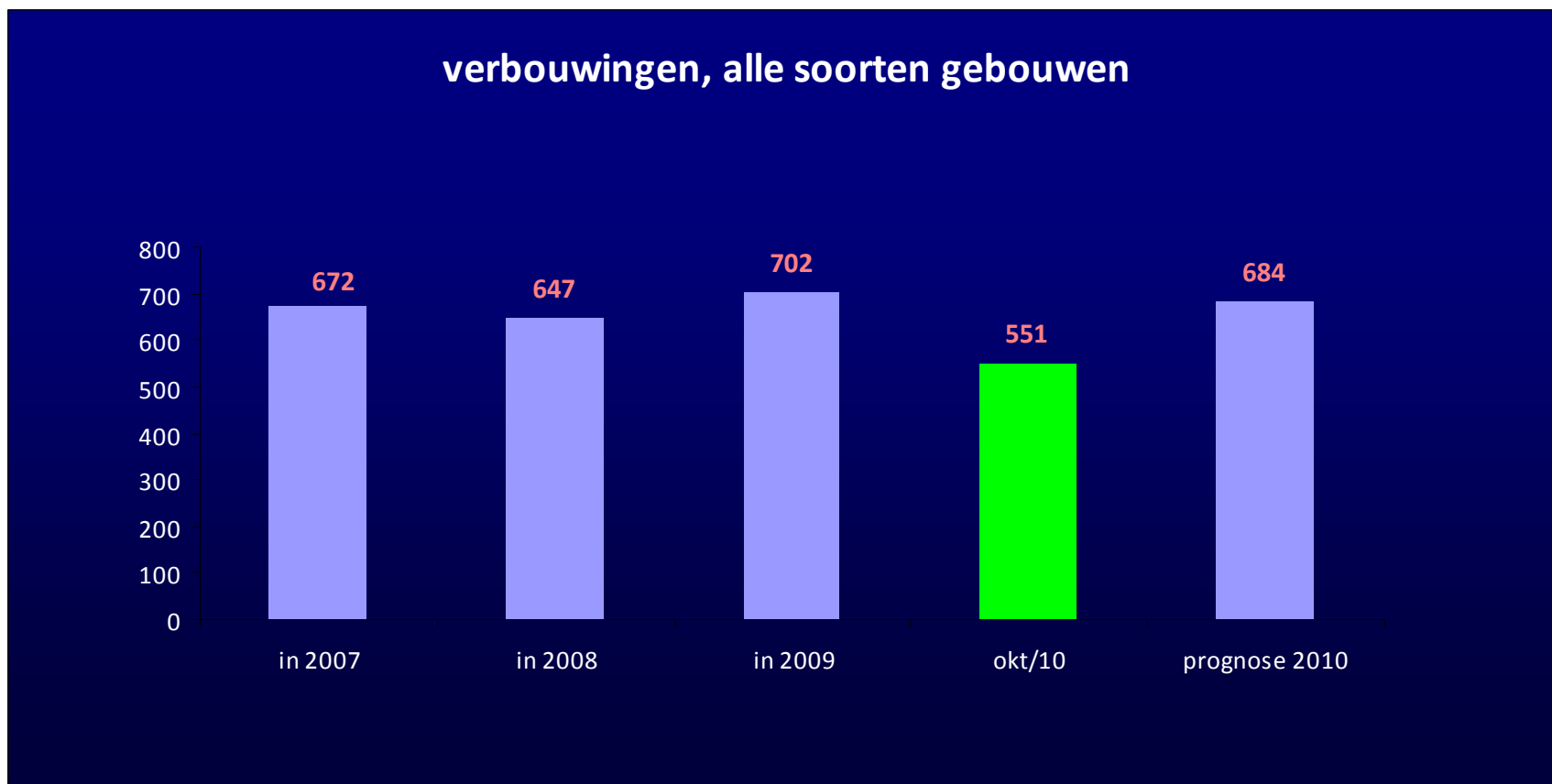


Let wel : nieuwe wetgeving sinds 1 september '09!

AARD VERGUNNINGEN 2007-2010

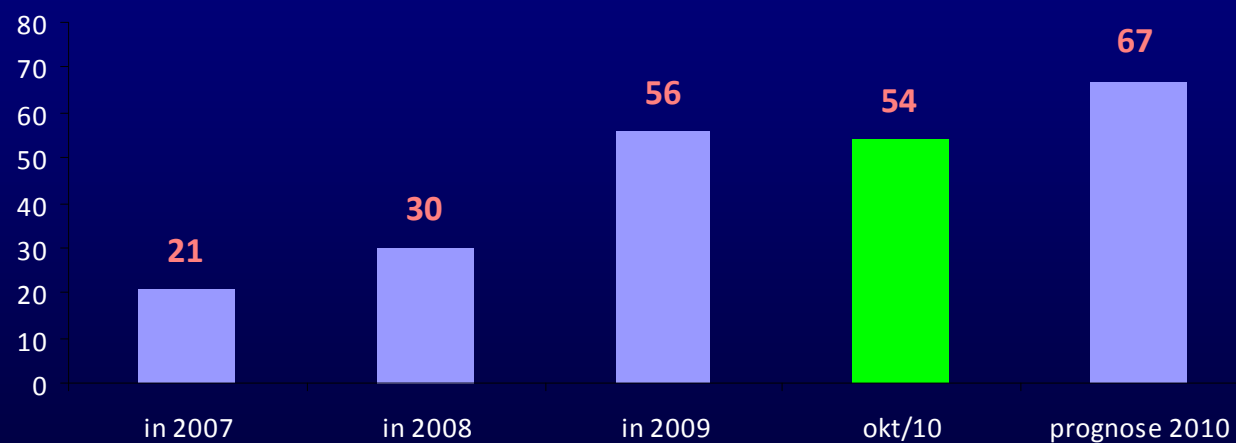


AARD VERGUNNINGEN 2007-2010



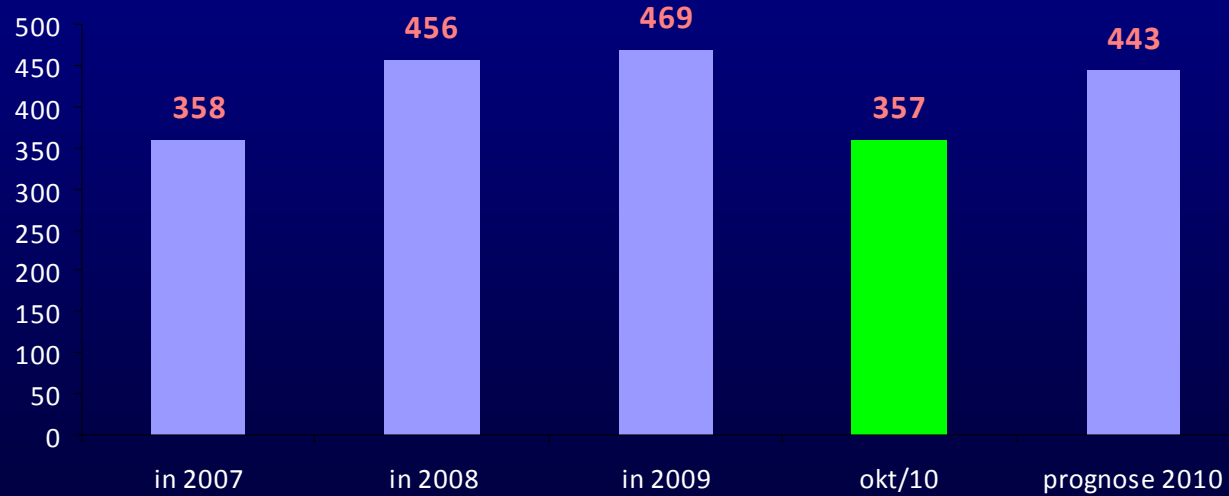
AARD VERGUNNINGEN 2007-2010

slopingen - alle soorten gebouwen

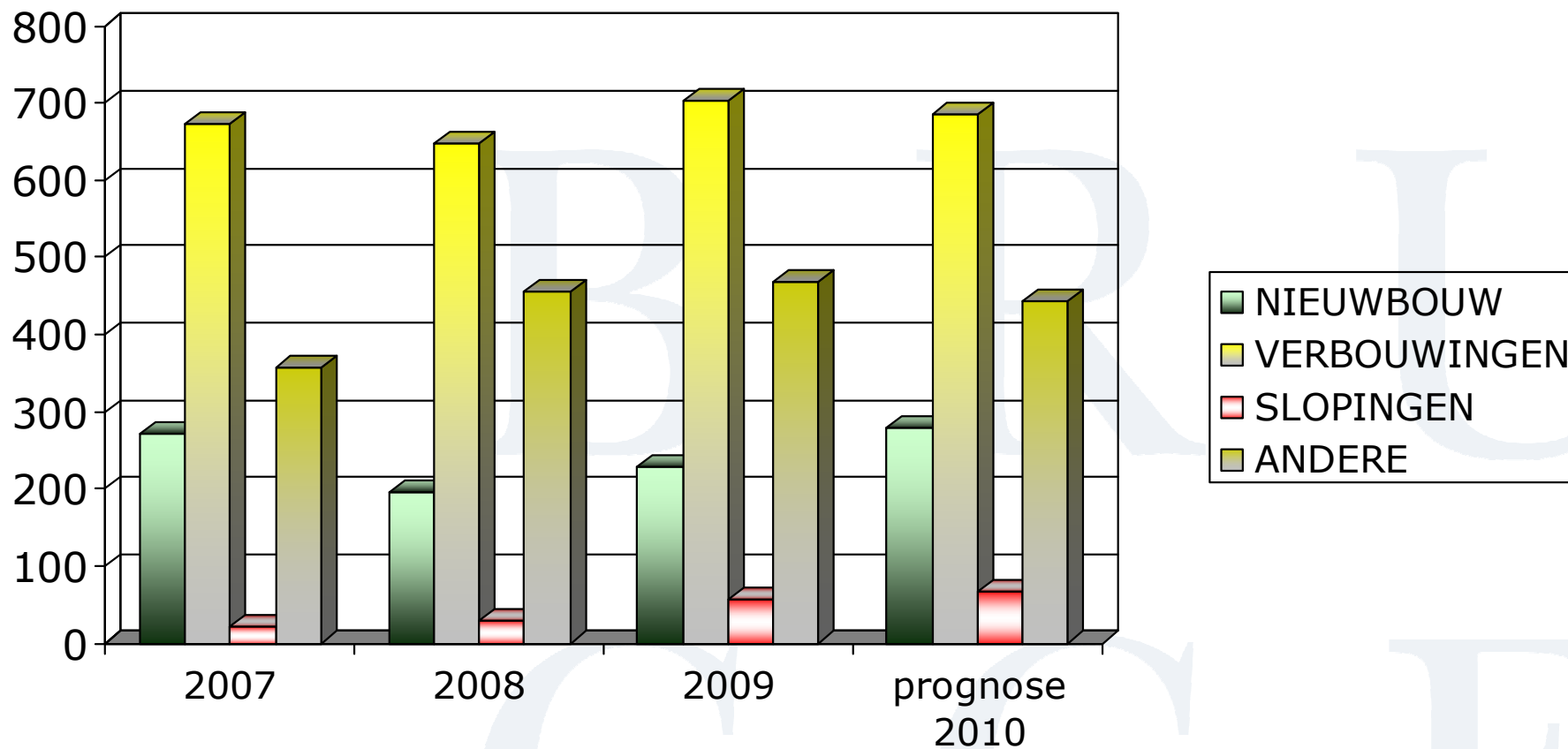


AARD VERGUNNINGEN 2007-2010

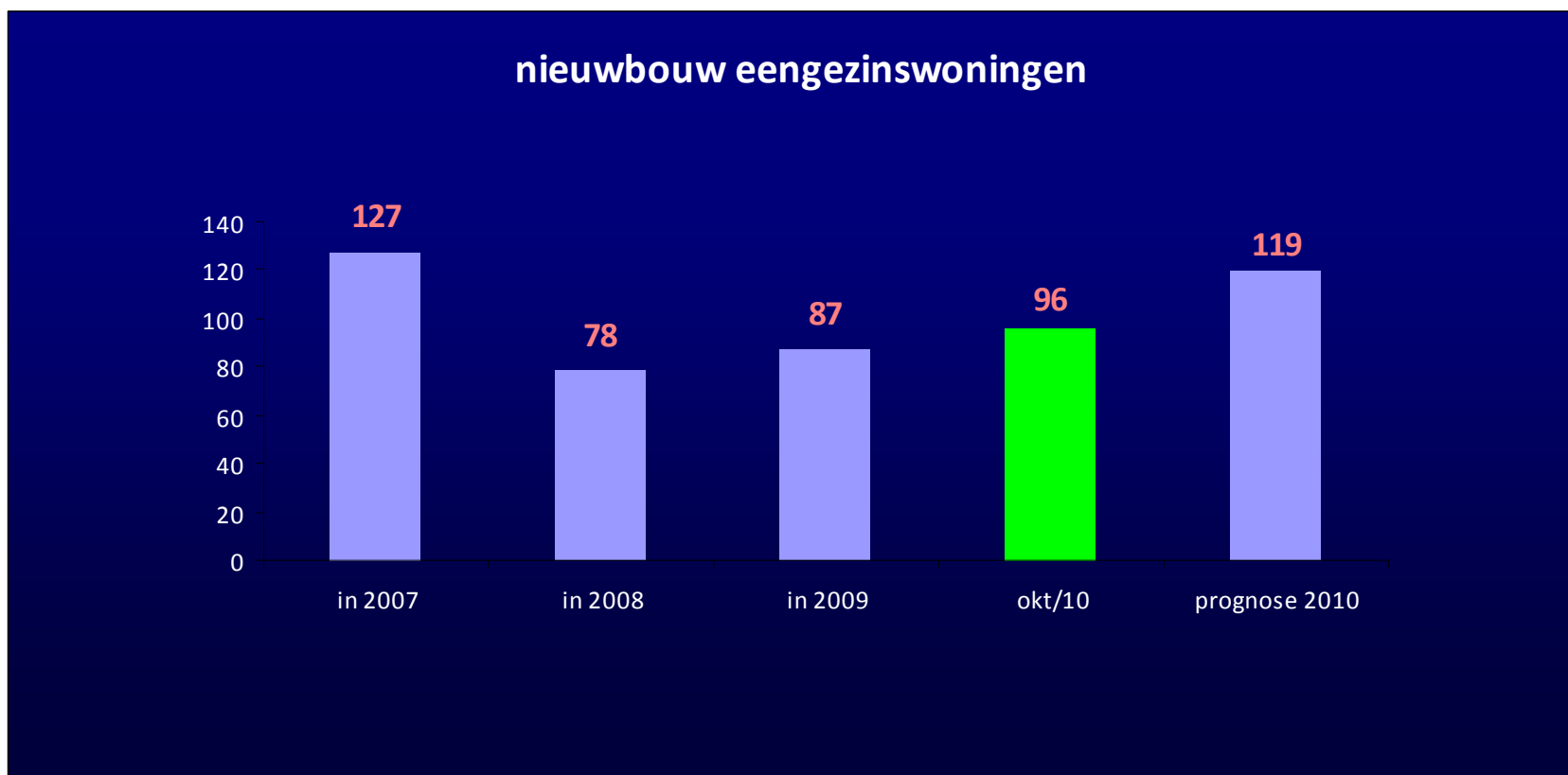
andere - schrijnwerk, zonnepanelen...



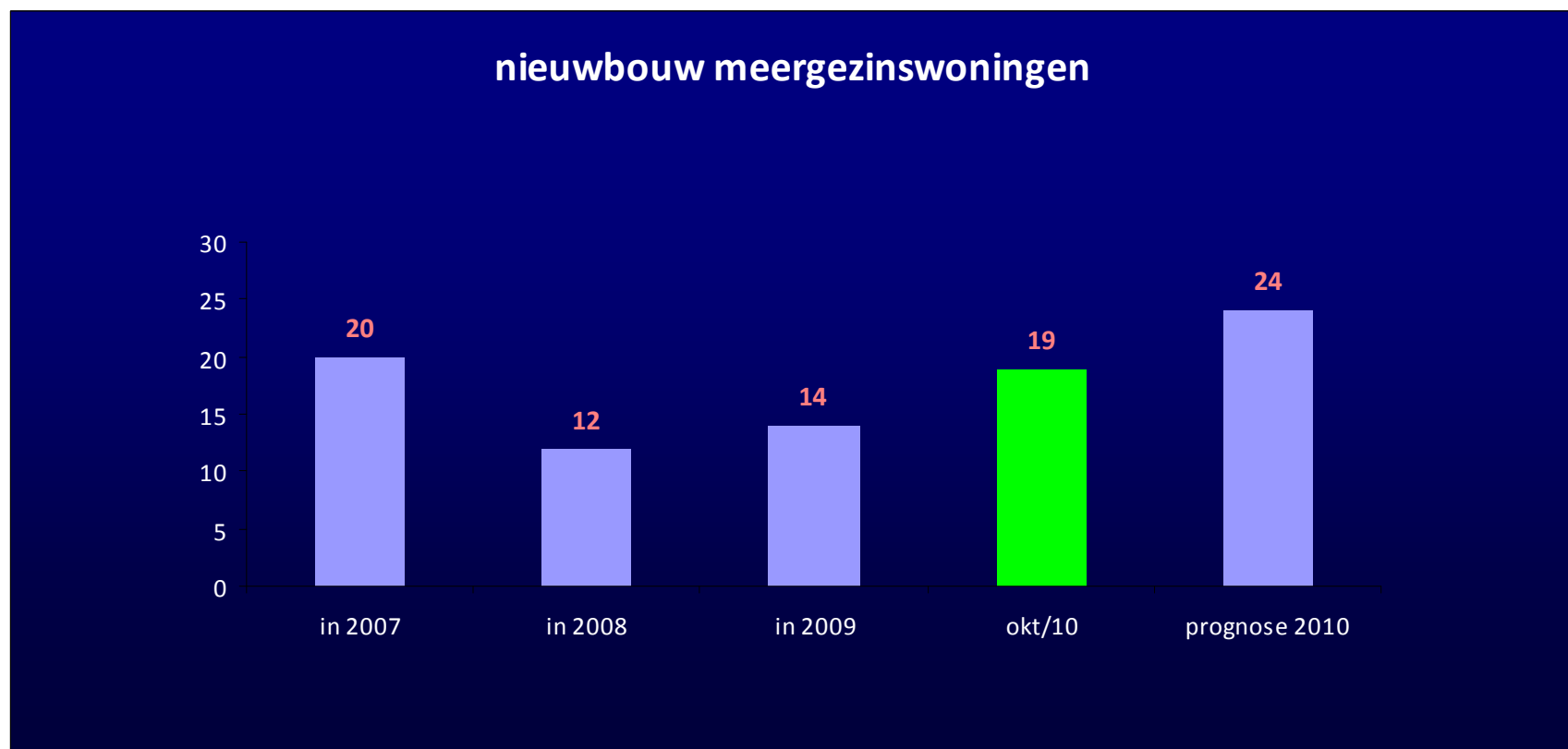
AARD VERGUNNINGEN 2007-2009



Detail

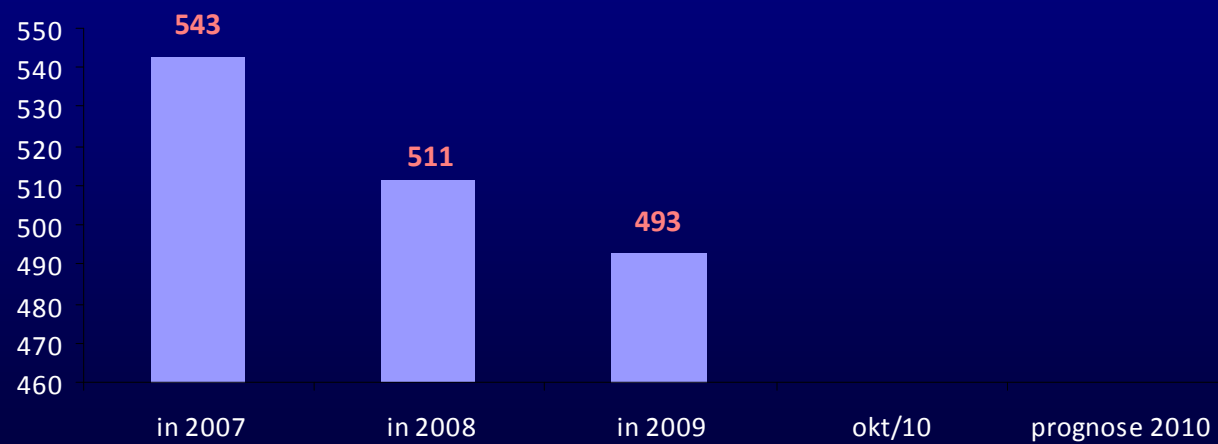


Detail

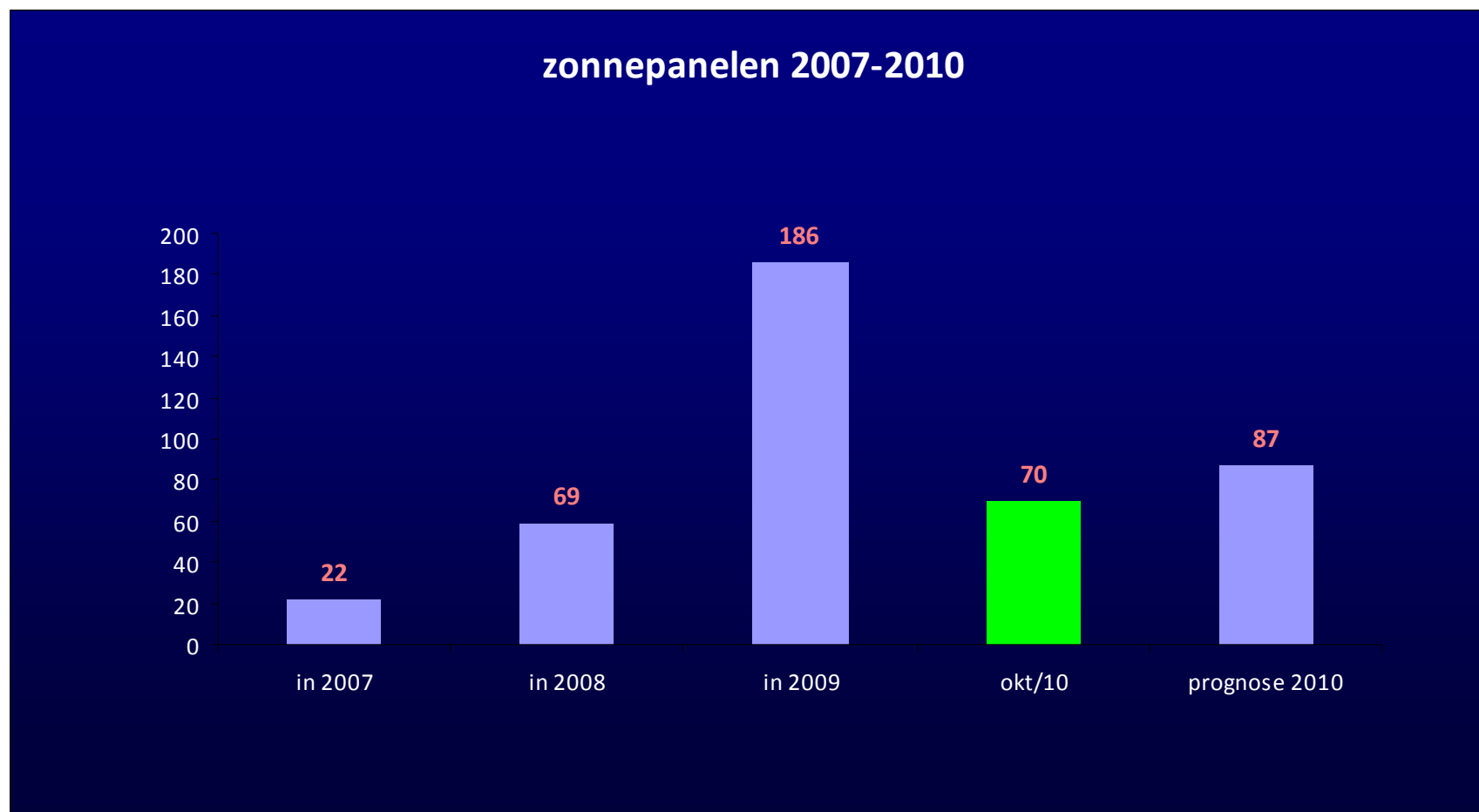


Detail

verbouwen van/tot eengezinswoning

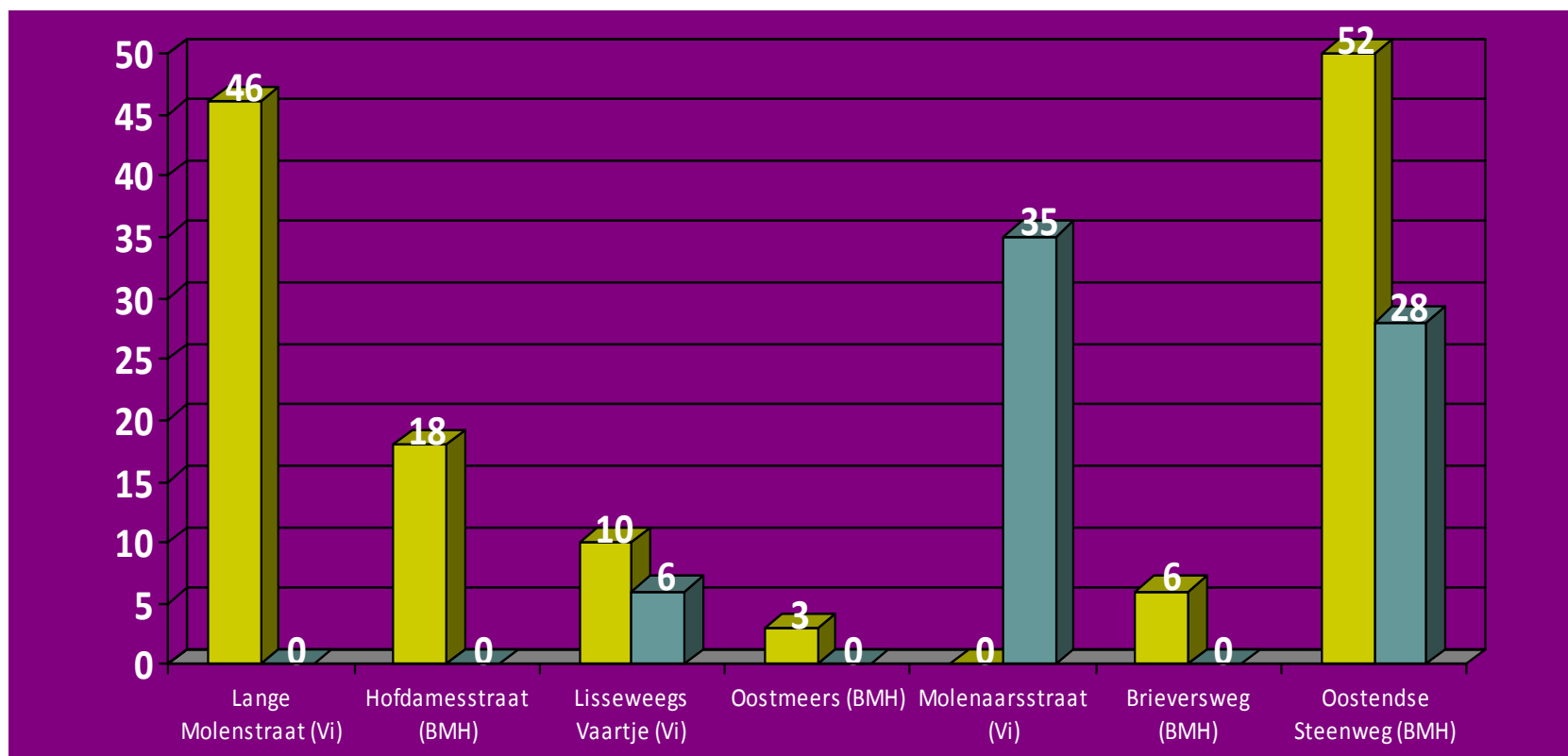


Detail



Sociale huisvesting

Vergund in 2009-2010

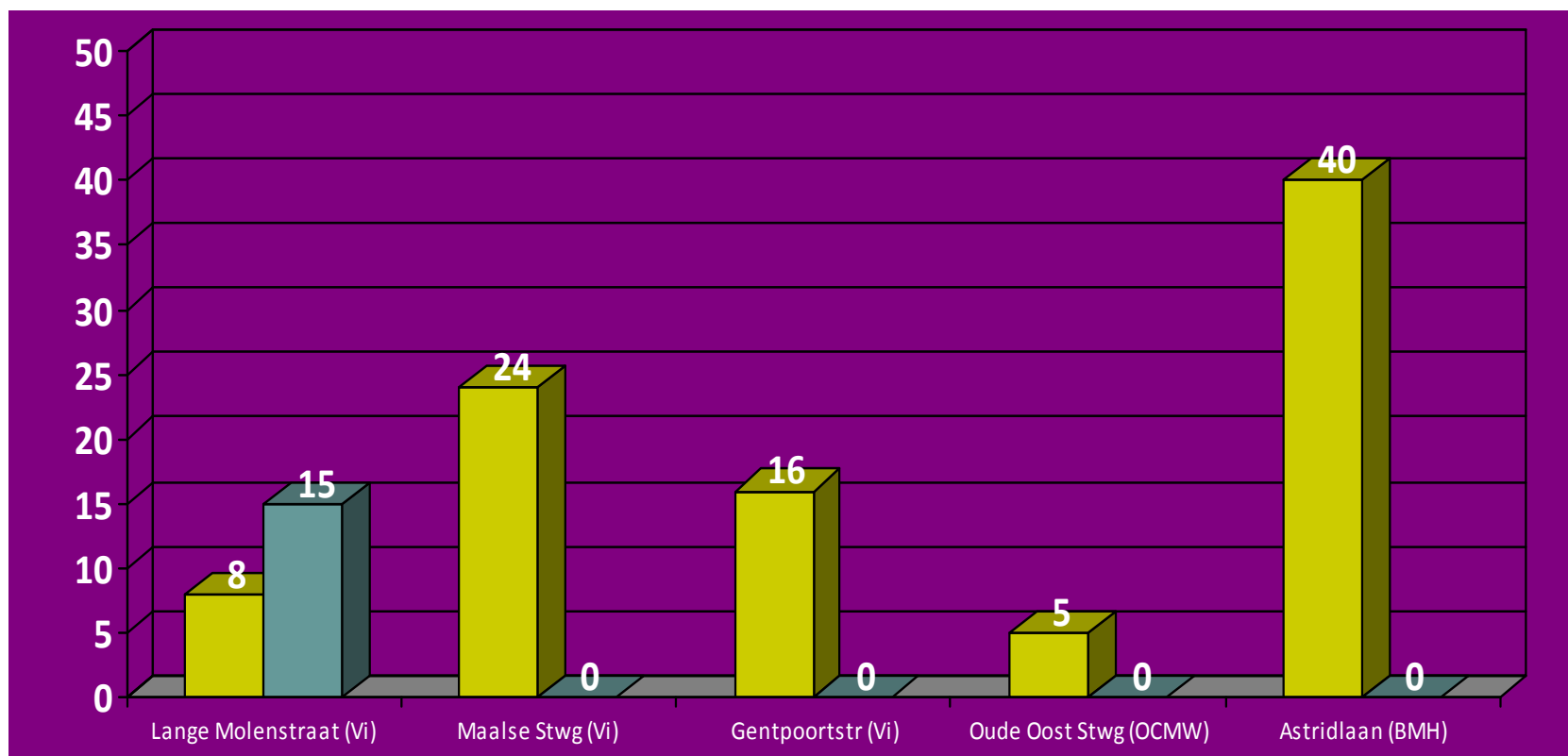


■ huurwoningen ■ koopwoningen

(Vi) – Vivendo

(BMH) – Brugse Maatschappij voor Huisvesting

Bewoond in 2009-2010



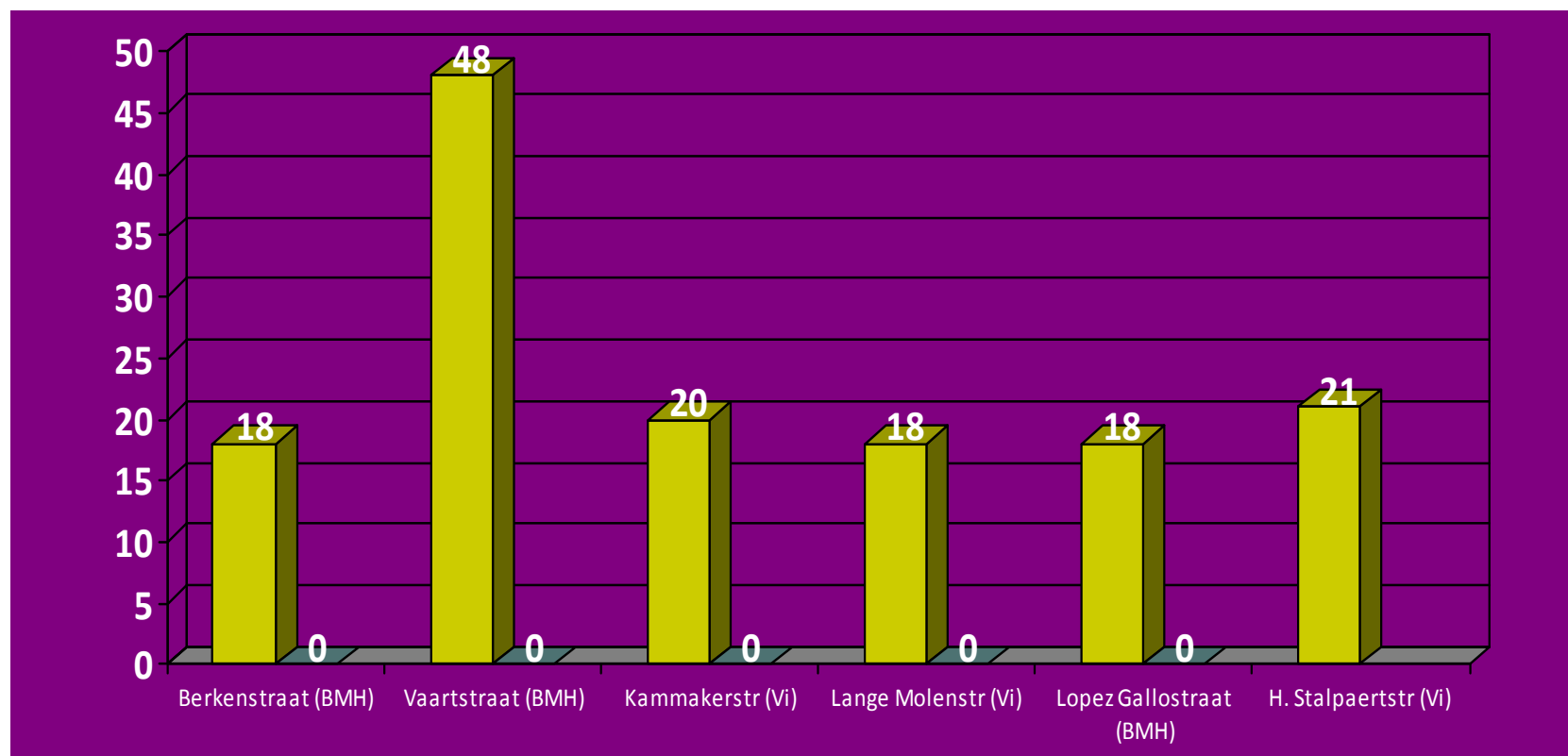
■ huurwoningen ■ koopwoningen

(Vi) – Vivendo

(BMH) – Brugse Maatschappij voor Huisvesting

Sociale huisvesting

Klaar 2011



■ huurwoningen ■ koopwoningen

(Vi) – Vivendo

(BMH) – Brugse Maatschappij voor Huisvesting

Prijzen **goedkoopste woningen** (P10) tss 2005-2009 :
stijging 40%

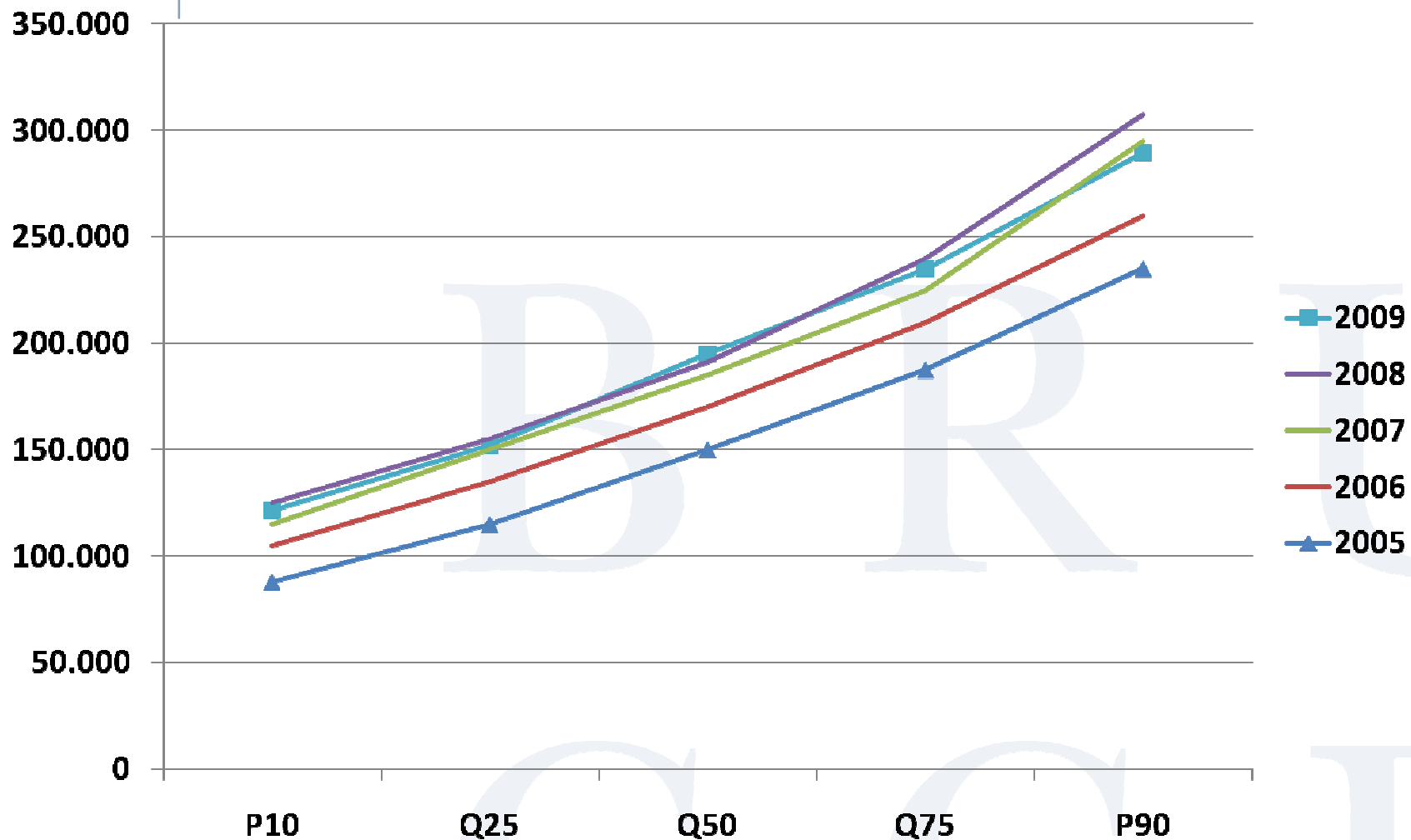
In 2009 : € 125.000

Stijging sterker dan voor **duurste klasse** (P90) :
stijging 20%

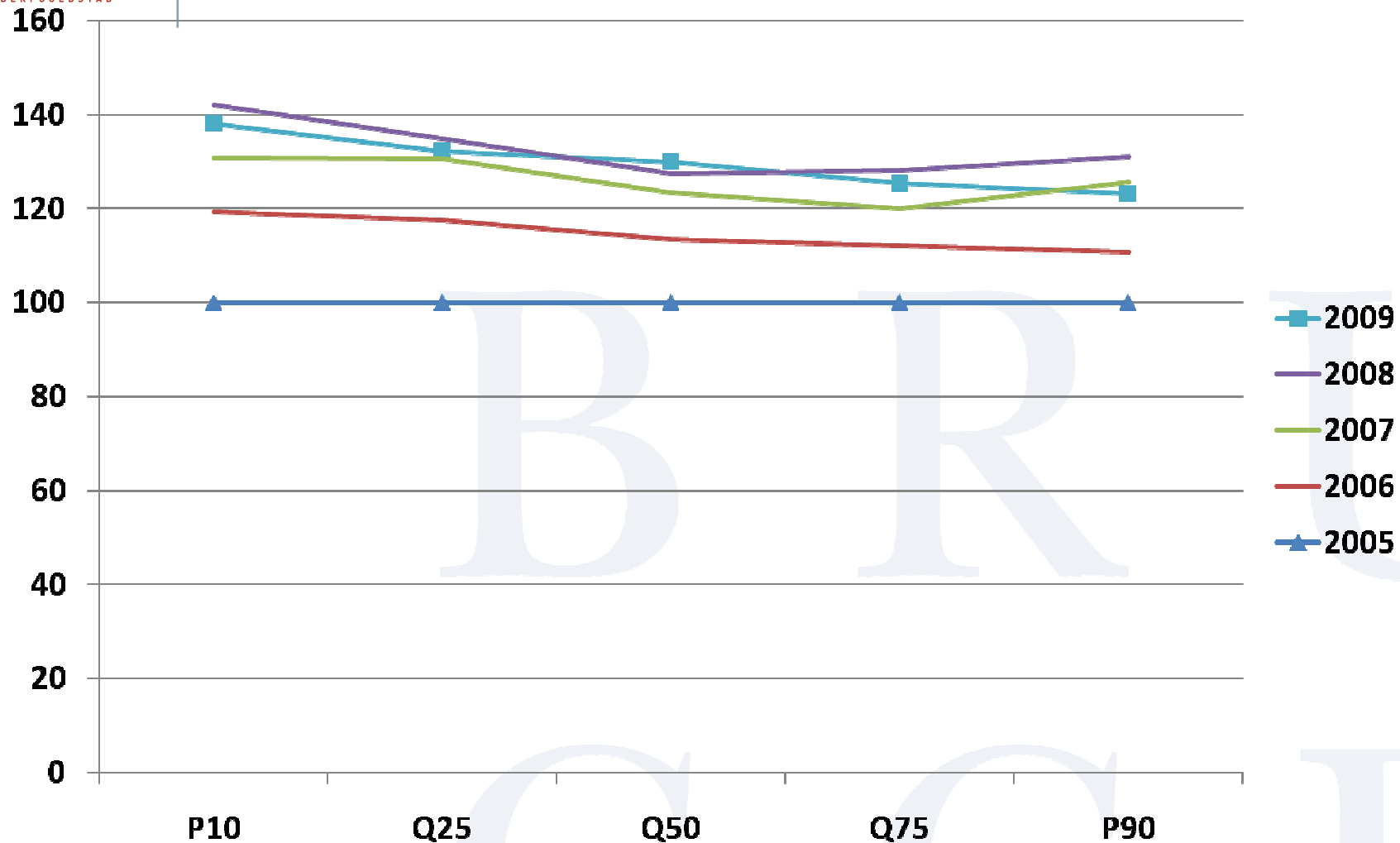
In 2009 : € 300.000

Jaarlijkse verkoop : 900 - 1.000 rijwoningen

Terraced houses (€)



Terraced houses (2005 = index 100)



Bron: FOD Economie ADSEI
Verwerking en grafiek: ADPRIMUM

© Adprimium bvba

Prijzen **goedkoopste appartementen (P10)** tss 2005-2009 : stijging 40%

In 2009 : € 125.000

Middenklasse (P50) stijgt met 30%

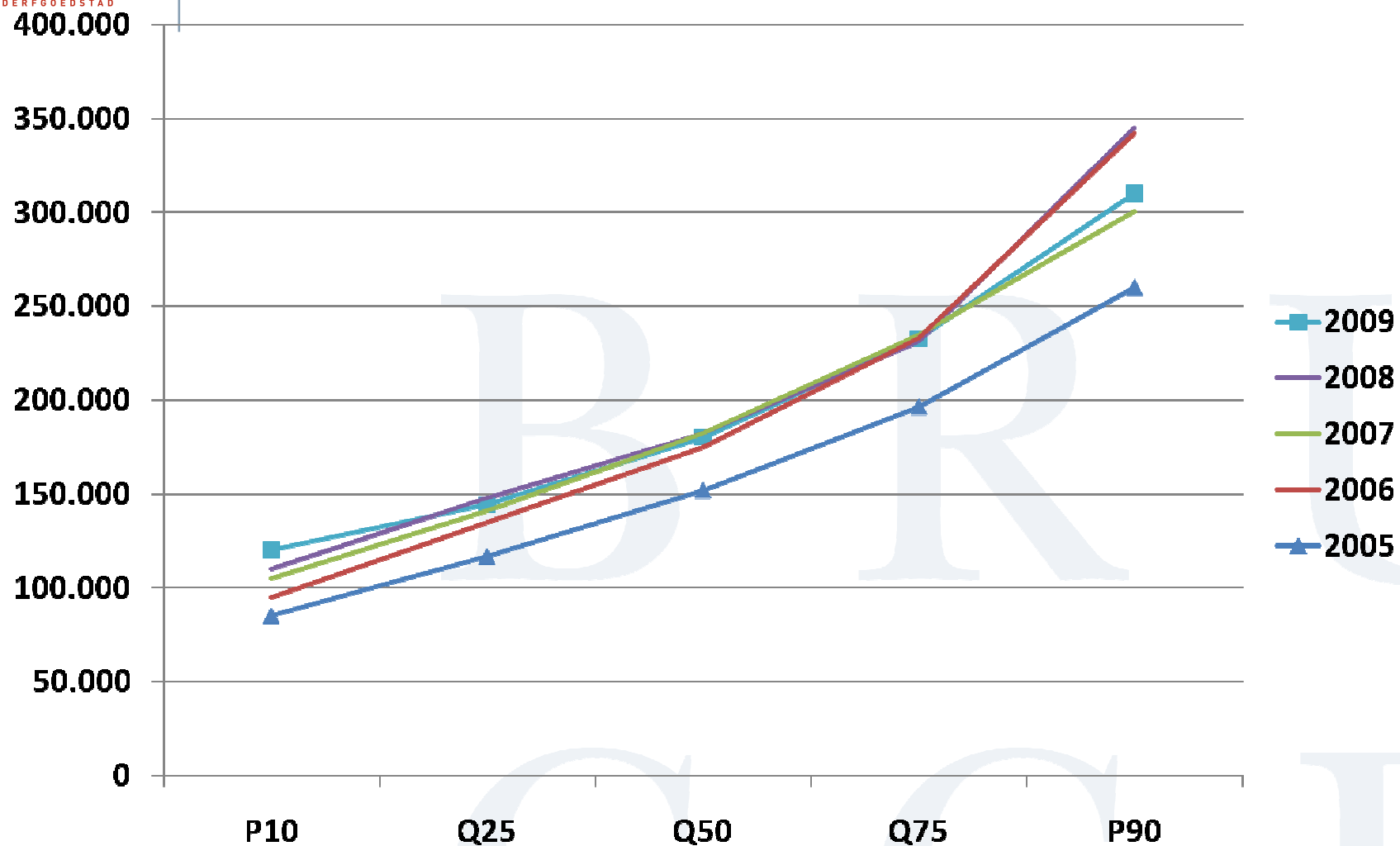
Laagste stijging voor **duurste klasse (P90)** : 20%

In 2009 : > € 300.000

Prijzen stagneren

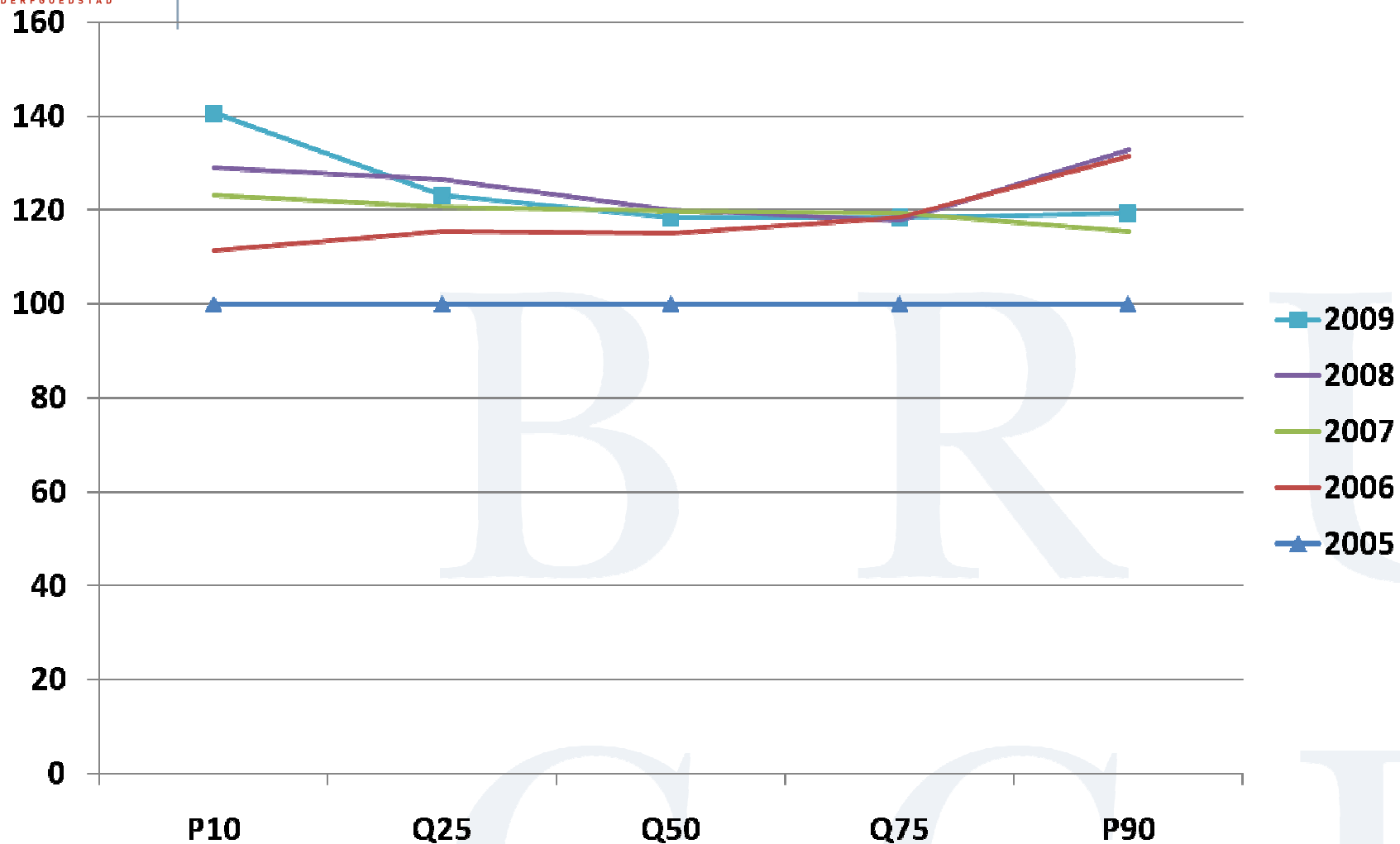
Dalende verkooptrend : 557 in 2005 → 425 in 2009

Apartments, flats, studio's (€)



Bron: FOD Economie ADSEI
Verwerking en grafiek: ADPRIMUM

Apartments, flats, studio's (2005 = index 100)



Bron: FOD Economie ADSEI
Verwerking en grafiek: ADPRIMUM

© Adprimum bvba

Prijzen **goedkoopste villa's** (P10) tss 2005-2009 :
stijging 35%

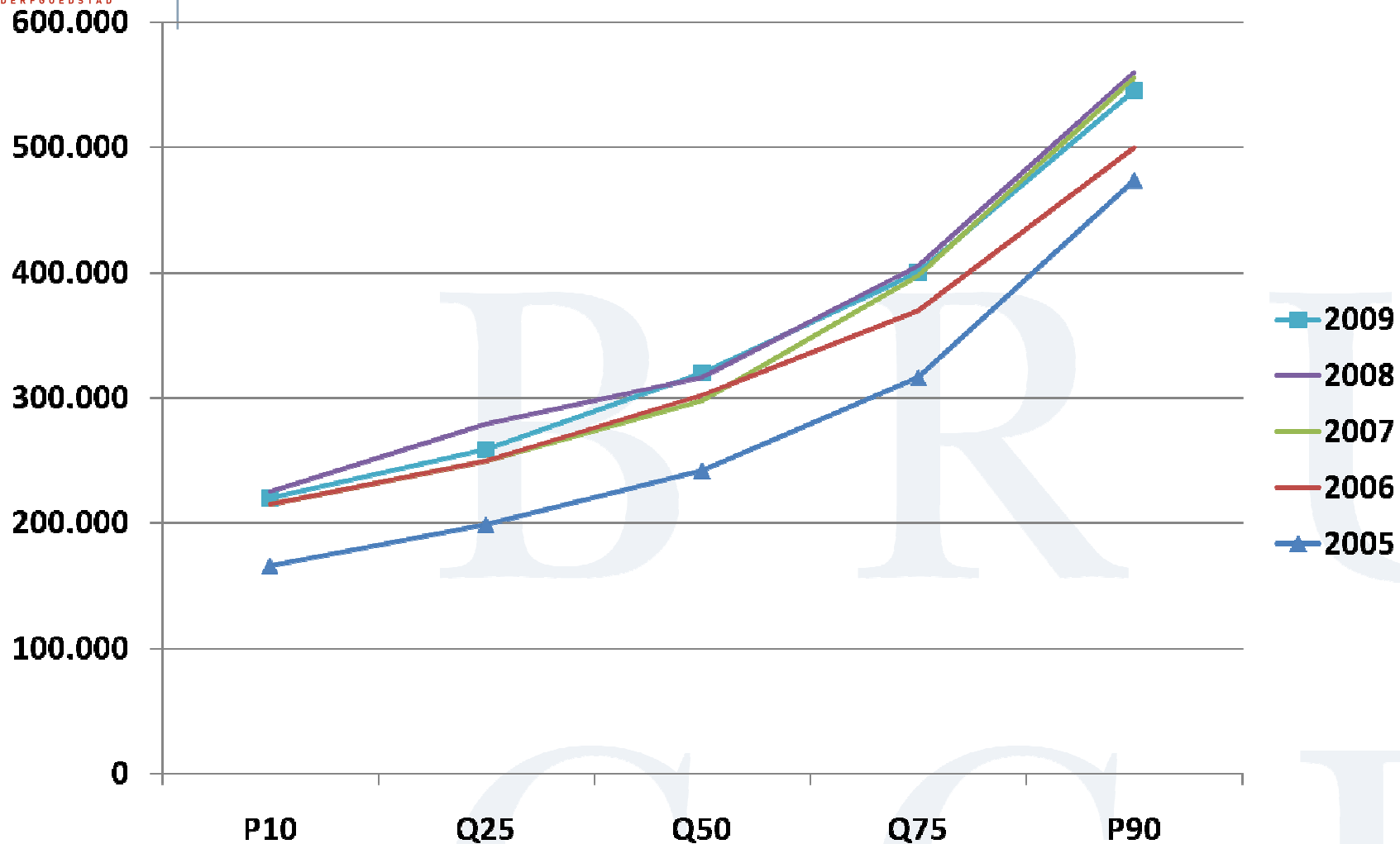
In 2009 : € 220.000

Stijging sterker dan voor **duurste klasse** (P90) :
stijging 15%

In 2009 : € 550.000

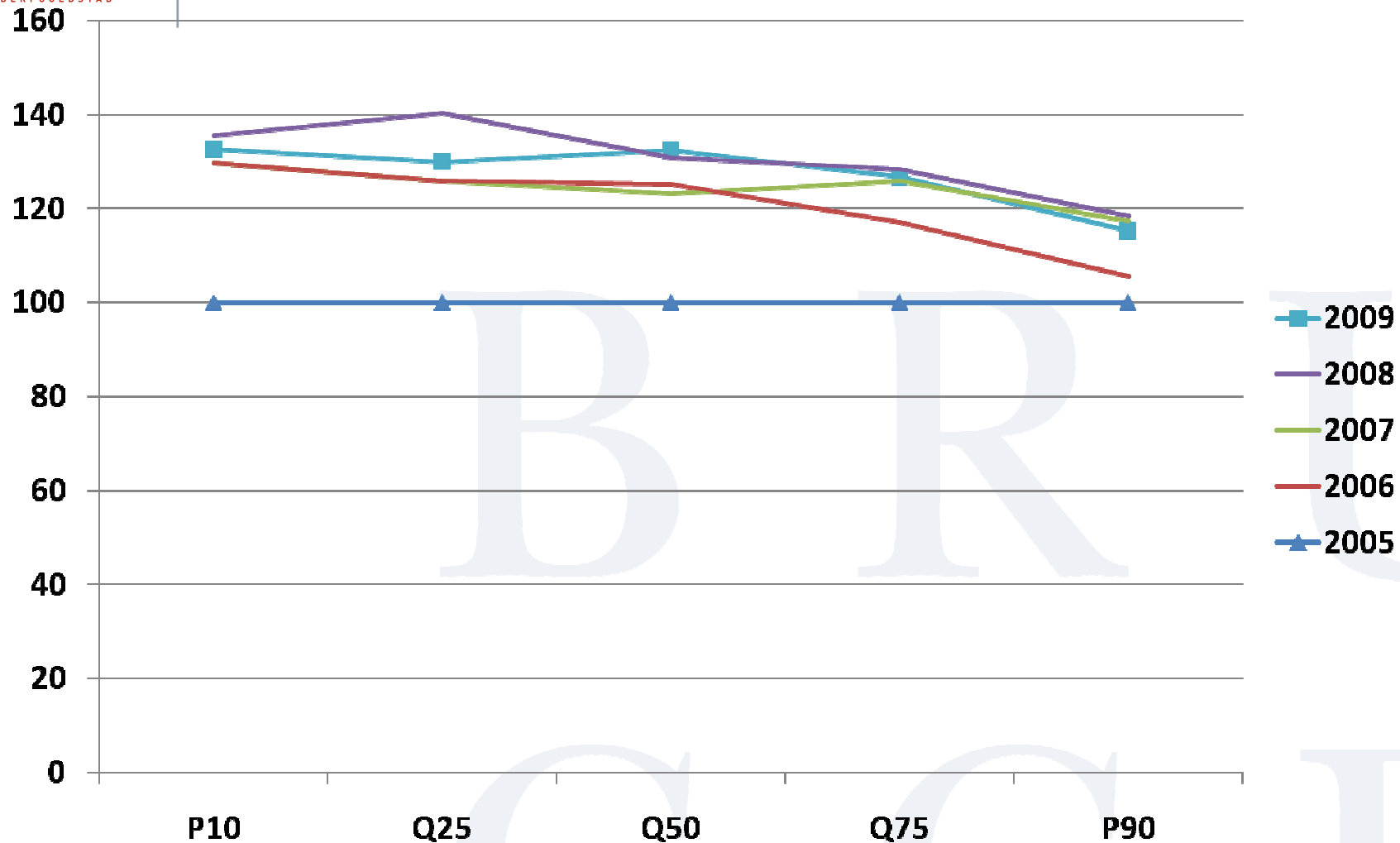
Jaarlijkse verkoop : 130 villa's/bungalows

Detached houses, bungalows (€)



Bron: FOD Economie ADSEI
Verwerking en grafiek: ADPRIMUM

Detached houses, bungalows (2005 = index 100)



Bron: FOD Economie ADSEI
Verwerking en grafiek: ADPRIMUM

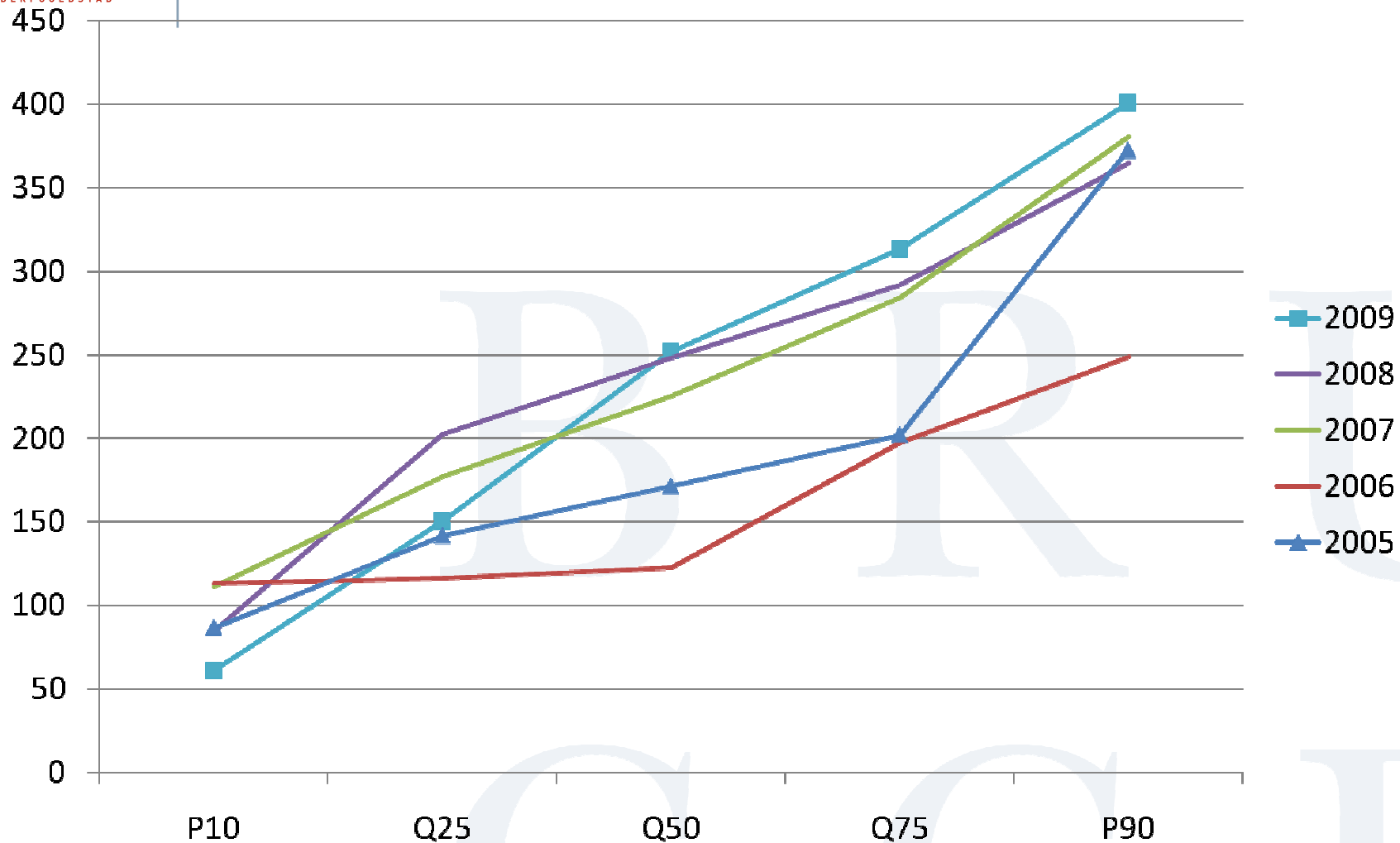
© Adprimium bvba

Prijzen **bouwgrond middenklasse (en juist daarboven)**
(P75) tss 2005-2009 : stijging 50-60%

SCHAARSTE!

In 2009 : € 250-300/m²

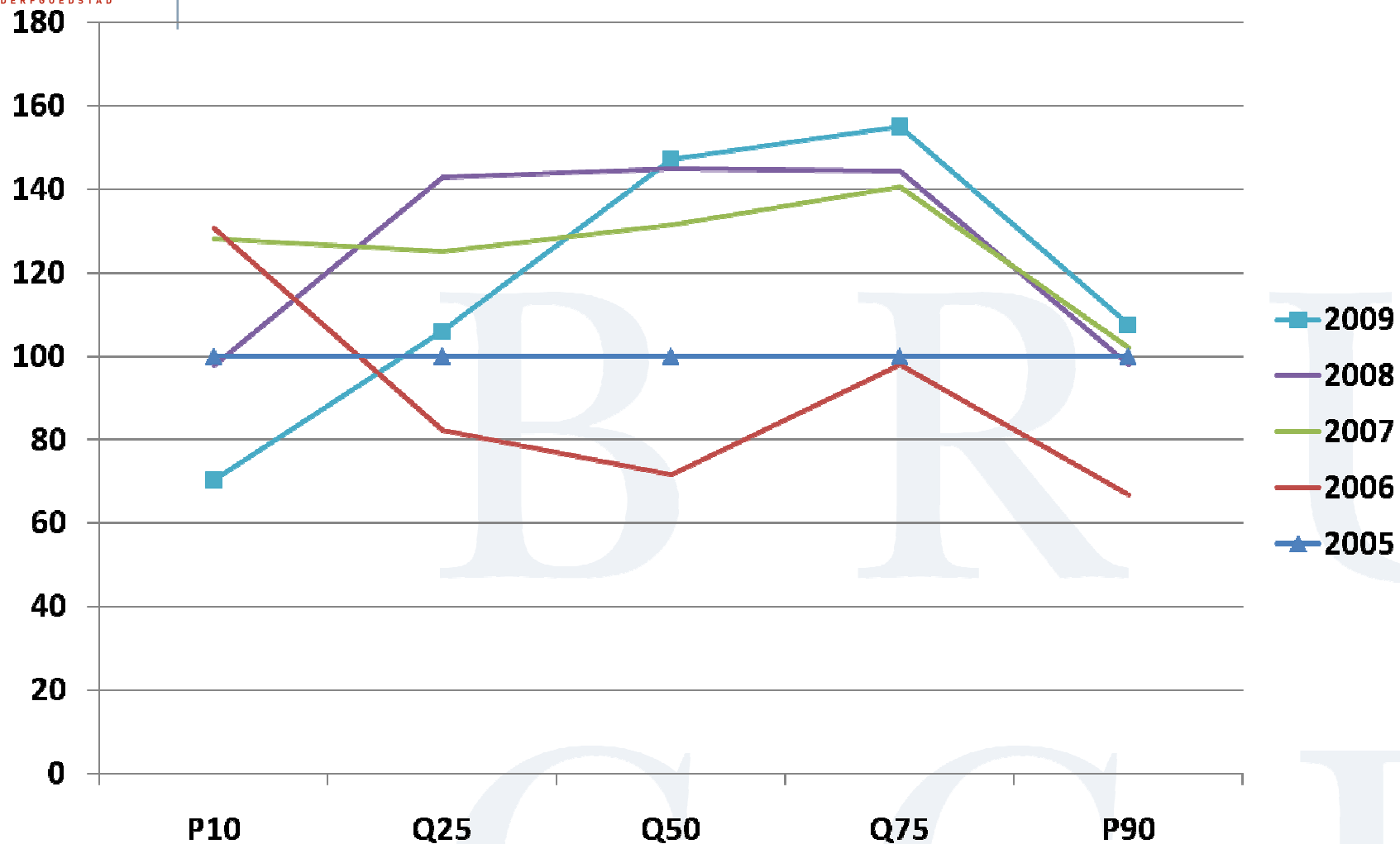
Plots (€ / m²)



Bron: FOD Economie ADSEI
Verwerking en grafiek: ADPRIMUM

© Adprimium bvba

Plots (2005 = index 100)



Bron: FOD Economie ADSEI
Verwerking en grafiek: ADPRIMUM

© Adprimum bvba

Kannibalisatie van woningen:

- Handelszaken
- Hotels
- Studentenkamers
- Tweede verblijven

Drukken op het aanbod!

Proportioneel sterke stijging onderste helft markt :
gewone burger heeft het moeilijk om modale
woning/appartement te vinden in Brugge

Huurprijzen private huur zullen zich hieraan aanpassen

→ **afkalving private huur** zonder dat sociale huur dat
opvangt

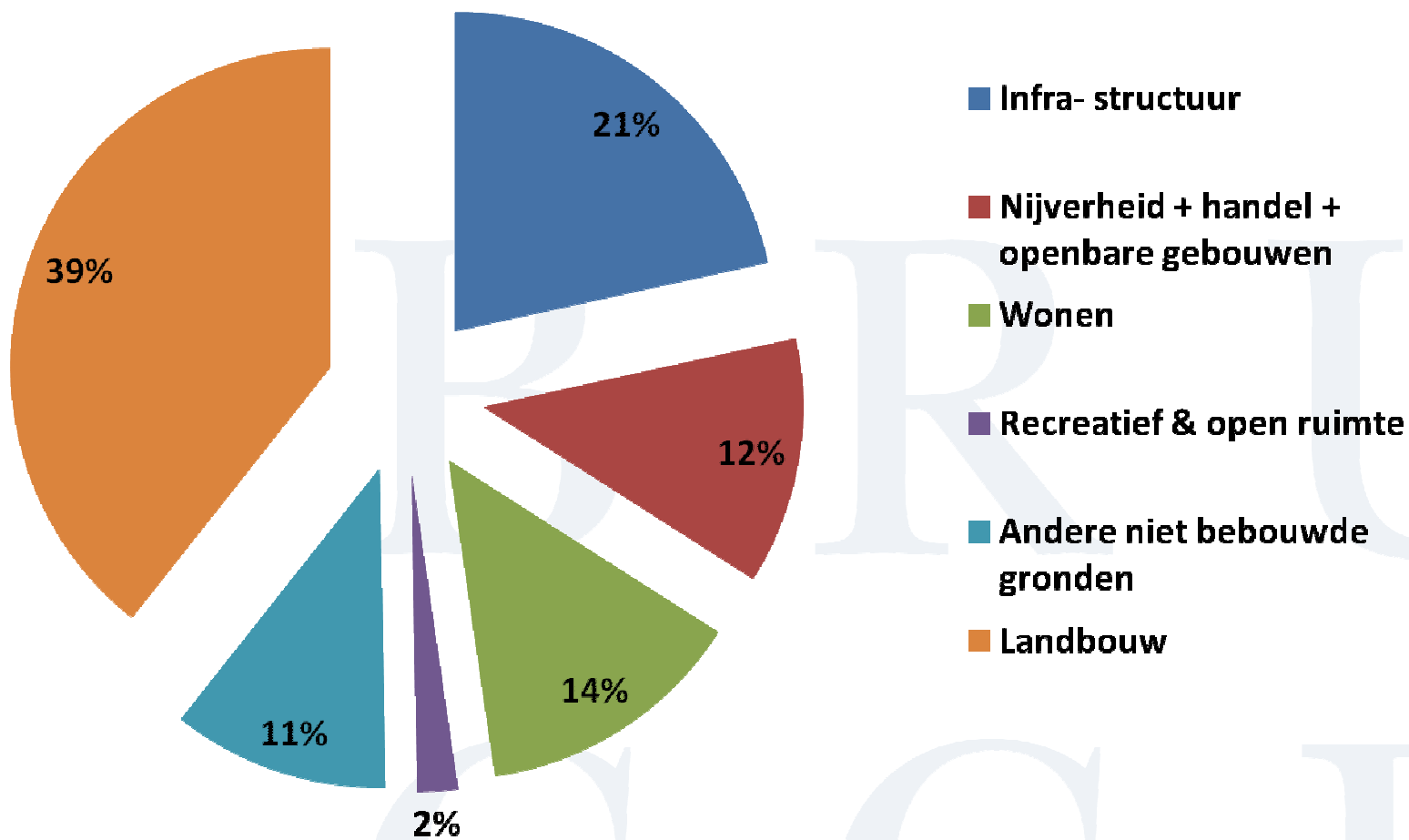
Evolutie verkoopprijs van woongelegenheden (in €)

Bron: ADSEI

		Brugge									
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
appartementen, flats en studio's	Gemiddelde verkoopprijs	99.320	103.709	119.091	125.029	148.513	165.848	192.539	196.417	206.351	203.340
	Groei (2000=100)	100,0	104,4	119,9	125,9	149,5	167,0	193,9	197,8	207,8	204,7
gewone woonhuizen	Gemiddelde verkoopprijs	91.830	100.162	105.248	108.843	125.090	160.176	181.150	198.904	208.537	204.529
	Groei (2000=100)	100,0	109,1	114,6	118,5	136,2	174,4	197,3	216,6	227,1	222,7
villa's, bungalows en landhuizen	Gemiddelde verkoopprijs	299.827	329.231	268.998	291.411	304.233	290.459	335.240	346.977	371.042	359.734
	Groei (2000=100)	100,0	109,8	89,7	97,2	101,5	96,9	111,8	115,7	123,8	120,0

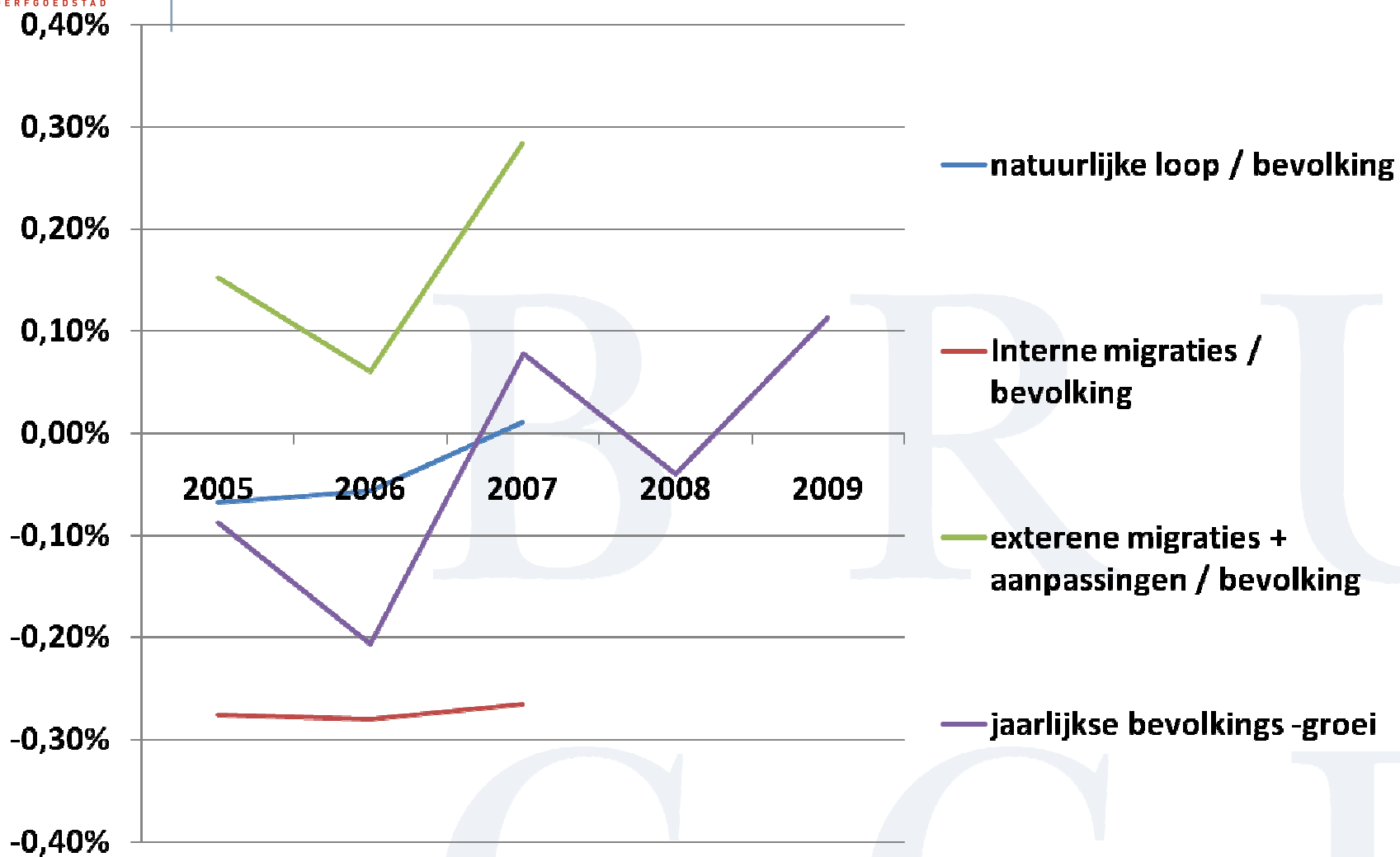
		Vlaams Gewest									
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
appartementen, flats en studio's	Gemiddelde verkoopprijs	92.782	96.855	104.998	111.609	128.743	142.972	159.868	171.399	177.725	182.598
	<i>Groei (2000=100)</i>	<i>100,0</i>	<i>104,4</i>	<i>113,2</i>	<i>120,3</i>	<i>138,8</i>	<i>154,1</i>	<i>172,3</i>	<i>184,7</i>	<i>191,6</i>	<i>196,8</i>
gewone woonhuizen	Gemiddelde verkoopprijs	84.772	89.461	97.571	103.271	109.719	139.637	157.313	172.127	181.895	183.925
	<i>Groei (2000=100)</i>	<i>100,0</i>	<i>105,5</i>	<i>115,1</i>	<i>121,8</i>	<i>129,4</i>	<i>164,7</i>	<i>185,6</i>	<i>203,0</i>	<i>214,6</i>	<i>217,0</i>
villa's, bungalows en landhuizen	Gemiddelde verkoopprijs	270.331	277.194	285.429	286.036	301.291	280.518	302.172	326.958	335.562	320.240
	<i>Groei (2000=100)</i>	<i>100,0</i>	<i>102,5</i>	<i>105,6</i>	<i>105,8</i>	<i>111,5</i>	<i>103,8</i>	<i>111,8</i>	<i>120,9</i>	<i>124,1</i>	<i>118,5</i>

Use of surface 2009



Bron: FOD Economie ADSEI
Verwerking en grafiek: ADPRIMUM

Evolution of population



Bron: FOD Economie ADSEI
Verwerking en grafiek: ADPRIMUM

Extern migratiesaldo (buitenland) : positief

Intern migratiesaldo (België) : negatief

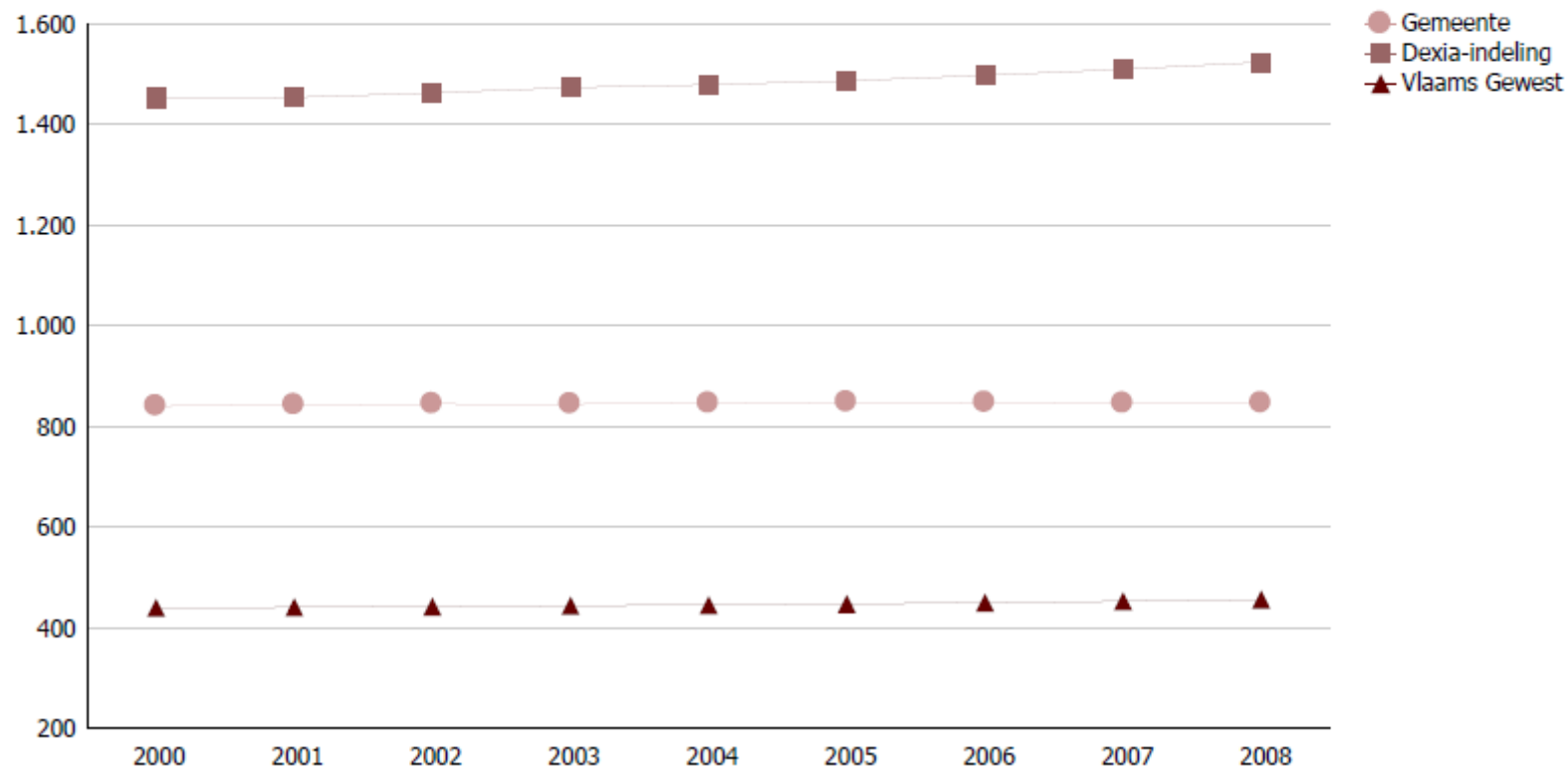
Welvaartsindex daalt tss 2006-2007 met 0,53% :
gemiddelde verarming van de bevolking

→ **bevolkingsevolutie niet onafhankelijk wonen** : bij afwezigheid geschikte en betaalbare woningen, incl eigendomsverwerving, stopt **stadsvlucht** jonge gezinnen en tweeverdieners niet

	Brugge									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Totale bevolking	116.246	116.559	116.836	116.811	117.025	117.327	117.224	116.982	117.073	
Totale oppervlakte in km²	13.840	13.840	13.840	13.840	13.840	13.840	13.840	13.840	13.840	
Bevolkingsdichtheid	840	842	844	844	846	848	847	845	846	

	Vlaams Gewest									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Totale bevolking	5.940.251	5.952.552	5.972.781	5.995.553	6.016.024	6.043.161	6.078.600	6.117.440	6.161.600	
Totale oppervlakte in km²	1.352.225	1.352.225	1.352.225	1.352.225	1.352.225	1.352.225	1.352.225	1.352.225	1.352.225	
Bevolkingsdichtheid	439	440	442	443	445	447	450	452	456	

Bevolkingsdichtheid per km²



Bron: Kadaster, bewerking SVR

Evolutie onbebouwde percelen (opp in ha)

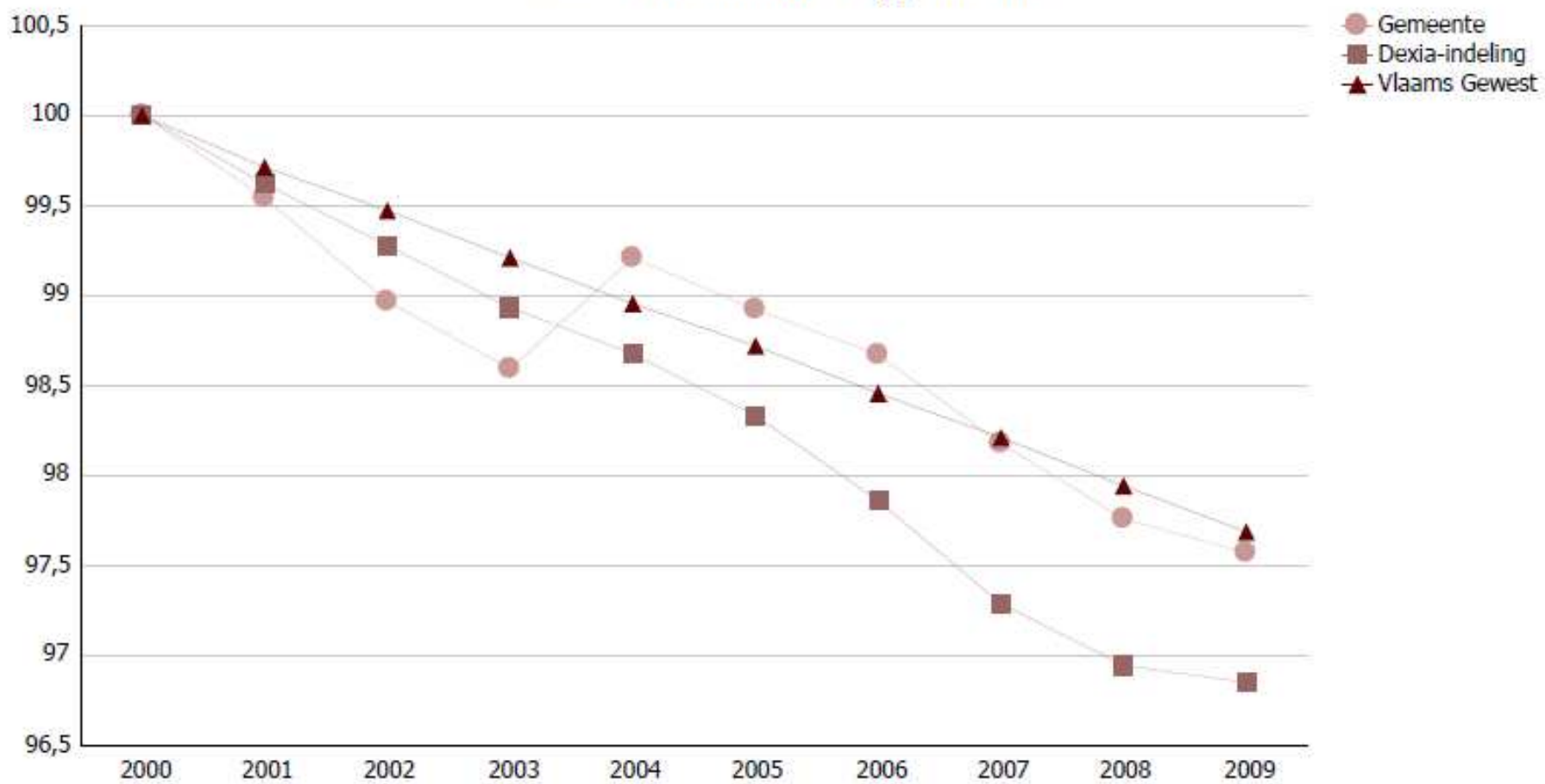
Bron: Kadaster, bewerking SVR

	Brugge									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Totaal onbebouwde oppervlakte	8.346	8.308	8.260	8.229	8.280	8.256	8.235	8.194	8.159	8.143
<i>Groei (2000=100)</i>	100,0	99,5	99,0	98,6	99,2	98,9	98,7	98,2	97,8	97,6

	DEXIA.Grote steden en regionale steden (Cluster V15)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Totaal onbebouwde oppervlakte	37.023	36.882	36.754	36.627	36.532	36.405	36.230	36.018	35.891	35.856
<i>Groei (2000=100)</i>	100,0	99,6	99,3	98,9	98,7	98,3	97,9	97,3	96,9	96,8

	Vlaams Gewest									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Totaal onbebouwde oppervlakte	1.037.415	1.034.425	1.031.923	1.029.204	1.026.569	1.024.122	1.021.387	1.018.842	1.016.066	1.013.402
<i>Groei (2000=100)</i>	100,0	99,7	99,5	99,2	99,0	98,7	98,5	98,2	97,9	97,7

Groei onbebouwde oppervlakte



Evolutie bebouwde percelen (opp in ha)

Bron: Kadaster, bewerking SVR

	Brugge									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Totaal bebouwde oppervlakte	3.049	3.075	3.095	3.124	3.151	3.171	3.203	3.263	3.299	3.316
<i>Groei (2000=100)</i>	100,0	100,9	101,5	102,5	103,3	104,0	105,1	107,0	108,2	108,8

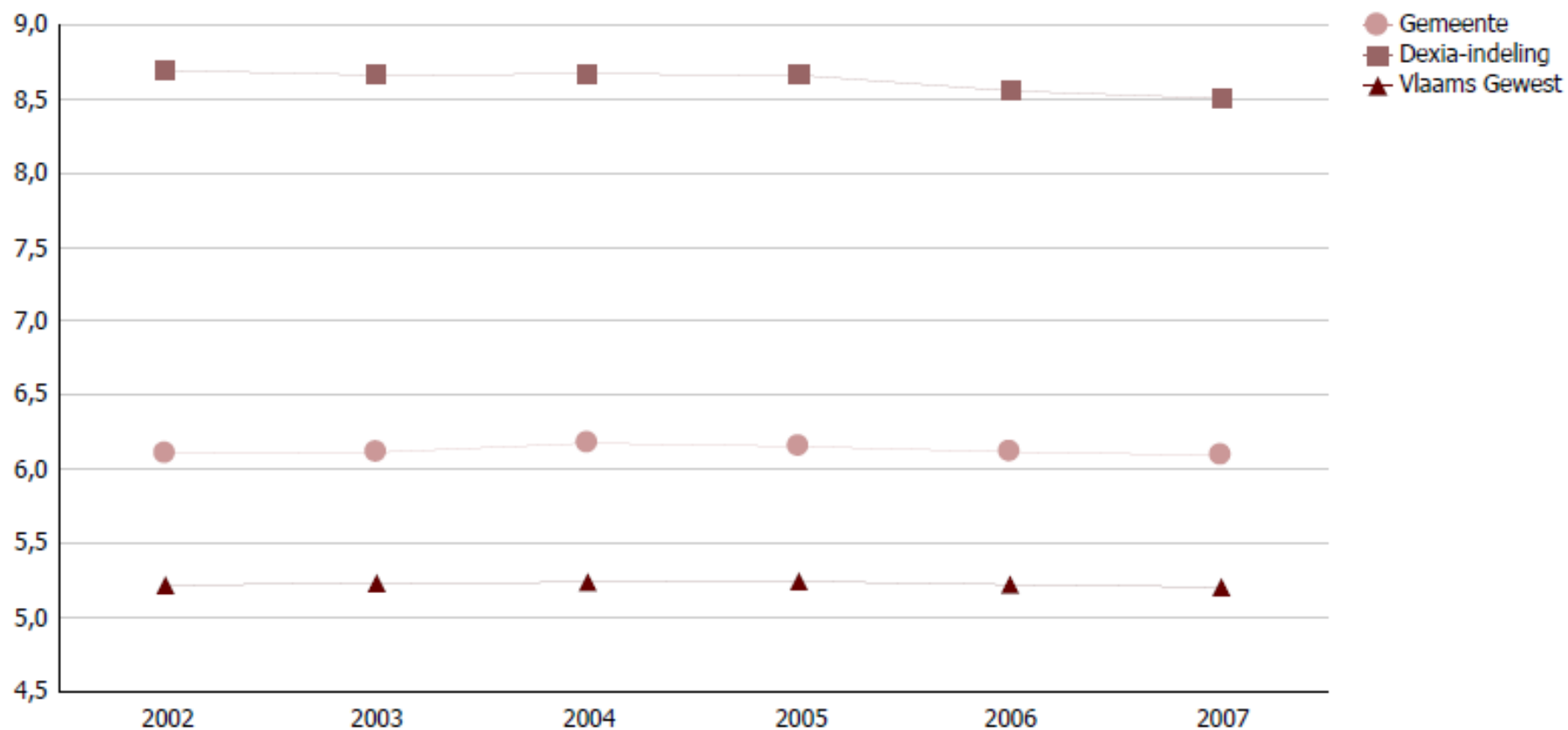
	DEXIA.Grote steden en regionale steden (Cluster V15)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Totaal bebouwde oppervlakte	18.634	18.761	18.854	18.978	19.126	19.214	19.385	19.546	19.679	19.725
<i>Groei (2000=100)</i>	100,0	100,7	101,2	101,8	102,6	103,1	104,0	104,9	105,6	105,9

	Vlaams Gewest									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Totaal bebouwde oppervlakte	221.598	224.382	226.610	229.136	231.527	233.676	236.174	238.571	241.214	243.767
<i>Groei (2000=100)</i>	100,0	101,3	102,3	103,4	104,5	105,5	106,6	107,7	108,9	110,0

Groei bebouwde oppervlakte



Aantal sociale huurhuizen en appartementen t.o.v. aantal private huishoudens



Gemiddeld inkomen per inwoner (in €)

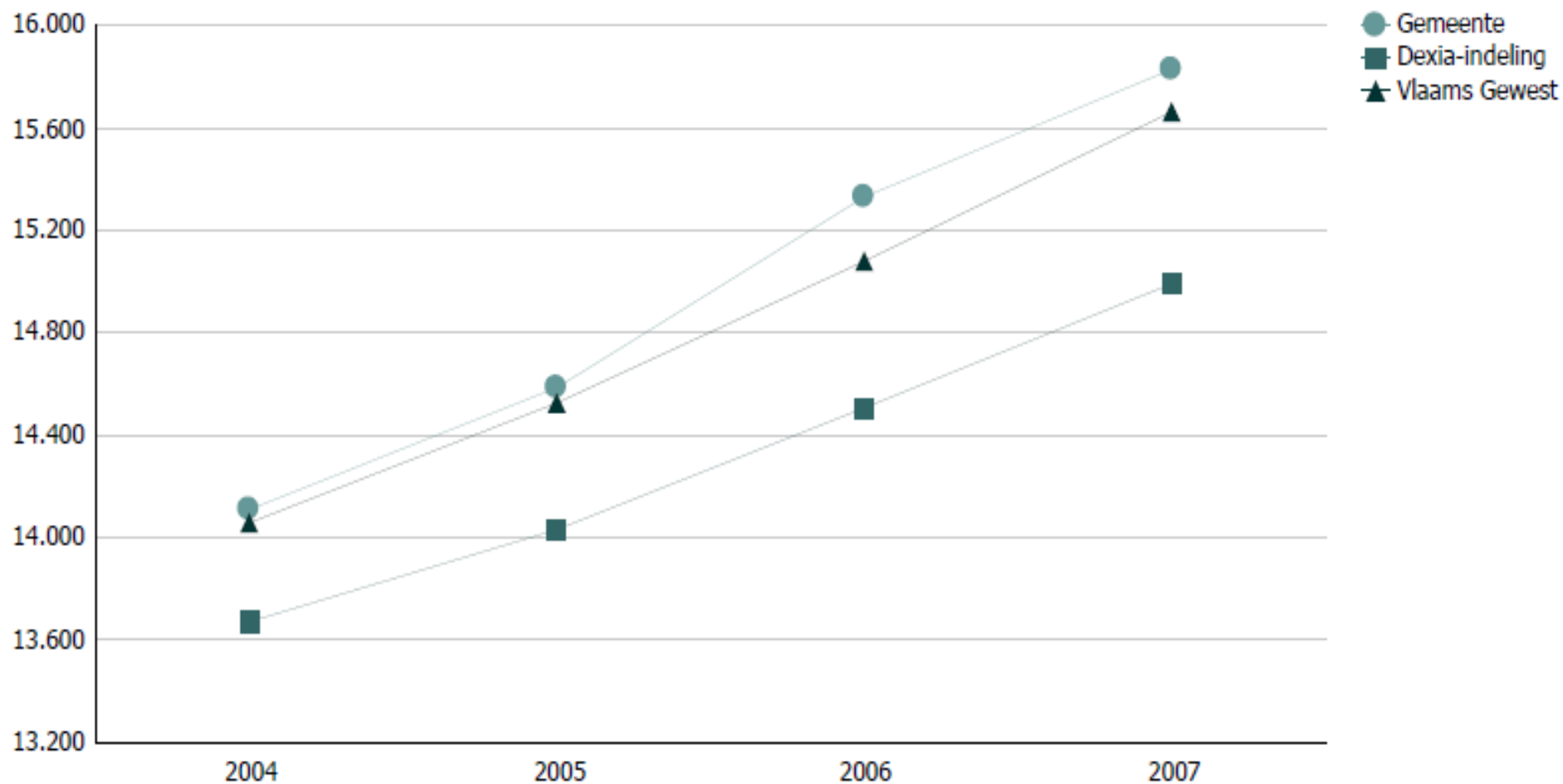
Bron : ADSEI

	Brugge			
	2004	2005	2006	2007
Netto belastbaar inkomen (x 1 miljoen)	1.651,203	1.711,262	1.797,131	1.851,719
Totale bevolking	117.025	117.327	117.224	116.982
<i>Gemiddeld inkomen per inwoner (in €)</i>	<i>14.110</i>	<i>14.585</i>	<i>15.331</i>	<i>15.829</i>

	DEXIA.Grote steden en regionale steden (Cluster V15)			
	2004	2005	2006	2007
Netto belastbaar inkomen (x 1 miljoen)	14.063,176	14.509,116	15.108,862	15.740,813
Totale bevolking	1.028.694	1.034.069	1.041.512	1.049.969
<i>Gemiddeld inkomen per inwoner (in €)</i>	<i>13.671</i>	<i>14.031</i>	<i>14.507</i>	<i>14.992</i>

	Vlaams Gewest			
	2004	2005	2006	2007
Netto belastbaar inkomen (* 1 miljoen)	84.570,146	87.782,097	91.662,615	95.819,595
Totale bevolking	6.016.024	6.043.161	6.078.600	6.117.440
<i>Gemiddeld inkomen per inwoner (in €)</i>	<i>14.057</i>	<i>14.526</i>	<i>15.080</i>	<i>15.663</i>

Gemiddeld inkomen per inwoner (in €)



Gemiddeld inkomen per aangifte (in €)

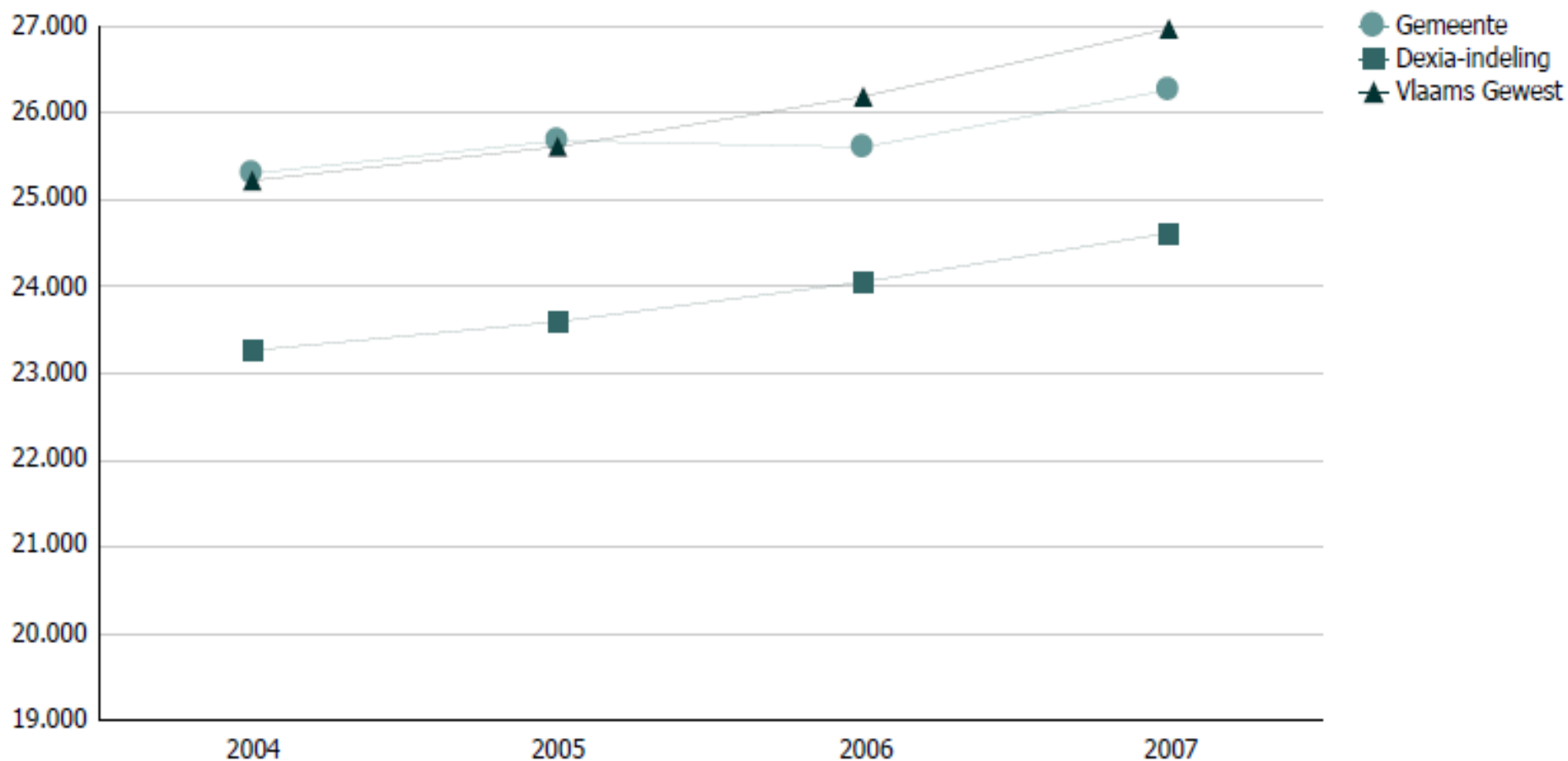
Bron : ADSEI

	Brugge			
	2004	2005	2006	2007
Netto belastbaar inkomen (x 1 miljoen)	1.651,203	1.711,262	1.797,131	1.851,719
Totaal aantal aangiften	65.266	66.645	70.195	70.511
<i>Gemiddeld inkomen per aangiften (in €)</i>	<i>25.300</i>	<i>25.677</i>	<i>25.602</i>	<i>26.261</i>

	DEXIA.Grote steden en regionale steden (Cluster V15)			
	2004	2005	2006	2007
Netto belastbaar inkomen (x 1 miljoen)	14.063,176	14.509,116	15.108,862	15.740,813
Totaal aantal aangiften	604.514	614.936	628.180	639.513
<i>Gemiddeld inkomen per aangiften (in €)</i>	<i>23.264</i>	<i>23.595</i>	<i>24.052</i>	<i>24.614</i>

	Vlaams Gewest			
	2004	2005	2006	2007
Netto belastbaar inkomen (x 1 miljoen)	84.570,146	87.782,097	91.662,615	95.819,595
Totaal aantal aangiften	3.353.382	3.427.842	3.500.376	3.553.290
<i>Gemiddeld inkomen per aangiften (in €)</i>	<i>25.219</i>	<i>25.609</i>	<i>26.187</i>	<i>26.966</i>

Gemiddeld inkomen per aangifte (in €)



Aangiften kleiner dan 10.000 €

Bron : ADSEI

	Brugge			
	2004	2005	2006	2007
Aantal aangiften kleiner dan 10.000 €	11.674	12.096	13.709	12.459
Totaal aantal aangiften	65.266	66.645	70.195	70.511
<i>Aandeel aangiften kleiner dan 10.000 €</i>	<i>17,9</i>	<i>18,1</i>	<i>19,5</i>	<i>17,7</i>

	DEXIA.Grote steden en regionale steden (Cluster V15)			
	2004	2005	2006	2007
Aantal aangiften kleiner dan 10.000 €	129.141	130.934	130.312	123.894
Totaal aantal aangiften	604.514	614.936	628.180	639.513
<i>Aandeel aangiften kleiner dan 10.000 €</i>	<i>21,4</i>	<i>21,3</i>	<i>20,7</i>	<i>19,4</i>

	Vlaams Gewest			
	2004	2005	2006	2007
Aantal aangiften kleiner dan 10.000 €	643.722	654.386	651.925	616.847
Totaal aantal aangiften	3.353.382	3.427.842	3.500.376	3.553.290
<i>Aandeel aangiften kleiner dan 10.000 €</i>	<i>19,2</i>	<i>19,1</i>	<i>18,6</i>	<i>17,4</i>

Aandeel aangiften kleiner dan 10.000 € (in %)

