

Vergunningen voor nieuwbouwwoningen

bekijk online versie:

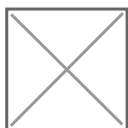
<https://indicatoren.omgeving.vlaanderen.be/indicatoren/vergunningen-voor-nieuwbouwwoningen>

Geografisch bereik	Temporeel bereik	Laatste update
Vlaanderen	2018-2024	20/02/2025

Aantal vergunde nieuwbouwwoningen daalt

Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen daalt. Terwijl in 2019 nog meer dan 44 000 woningen vergund werden, is dat in 2022 nog iets meer dan 33 000. Gebaseerd op het aantal aanvragen lijkt de dalende trend van het aantal vergunde nieuwbouwwoningen zich ook voort te zetten in 2023 en 2024.

Voor 2023 en 2024 zijn er enkel voorlopige cijfers voor vergunningen en weigeringen omdat de vergunningsprocedure nog niet is afgerond voor alle aanvragen. Aangezien hierdoor te weinig cijfers beschikbaar zijn om evoluties in de verleende vergunningen te bespreken, wordt voor de verdere analyse gewerkt met vergunningsaanvragen.



Grootste daling in vergunningsaanvragen voor meergezinswoningen

Het aandeel meergezinswoningen binnen de aangevraagde nieuwbouwwoningen daalt van 67,4% bij de start van de registratie in 2018 tot 65,6% in 2024. Het aandeel aangevraagde eengezinsnieuwbouwwoningen stijgt van 32,6% in 2018 naar 34,4% in 2024. In absolute aantallen is de daling van het aantal aangevraagde nieuwbouwwoningen groter voor meergezinswoningen dan voor eengezinswoningen.

Deze cijfers tonen aan dat de malaise in de bouwsector, veroorzaakt door de stijgende energieprijzen en de verhoogde rente, zich het eerst laat voelen in investeringsgevoelige projecten zoals appartementsgebouwen.

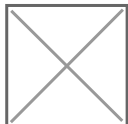


Aandeel aanvragen binnen bestaand ruimtebeslag blijft constant

De meest centrale doelstelling van de Vlaamse beleidsactie 'bouwshift' houdt in dat nieuwe (bouw)ontwikkelingen tegen 2040 volledig plaatsvinden binnen het bestaand [ruimtebeslag](#). Vanaf dan mag er dus geen uitbreiding van het ruimtebeslag meer optreden. Tegen 2025 zou de bijkomend ruimte-inname moeten beperkt worden tot 3 ha/dag.

Desalniettemin blijft het aandeel vergunningsaanvragen voor nieuwbouwwoningen dat volledig binnen bestaand ruimtebeslag valt relatief constant tussen 2018 (73,8%) en 2024 (72,9%). Het percentage buiten bestaand ruimtebeslag blijft eveneens constant. In 2024 bedroeg dit 8,6%.

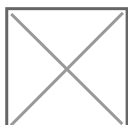
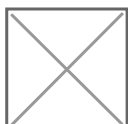
Percelen die gedeeltelijk buiten het ruimtebeslag vallen, veroorzaken bij realisatie ook een verlies aan open ruimte. In 2024 viel 18,6% van de vergunningsaanvragen voor nieuwbouwwoningen gedeeltelijk buiten ruimtebeslag. In 2022 was dit aandeel zelfs gestegen tot 19,9%.



Aanvragen voor eengezinswoningen vallen vaker buiten bestaand ruimtebeslag

Op basis van alle vergunningsaanvragen sinds 2018 komt het overgrote deel (81,2%) van de aangevraagde meergezinsnieuwbouwwoningen terecht in bestaand ruimtebeslag. Hiervoor zal dus geen nieuwe open ruimte aangesneden worden.

Van de aangevraagde eengezinsnieuwbouwwoningen valt daarentegen slechts 56,5% binnen het bestaand ruimtebeslag. 26,6% valt gedeeltelijk buiten het bestaand ruimtebeslag en 16,9% volledig erbuiten.



Aanvullende informatie

Definitie

Aangevraagde nieuwbouwwoningen worden gedefinieerd als het totaal aantal wooneenheden binnen de vergunningsaanvragen voor nieuwbouwwoningprojecten in het Omgevingsloket. Deze nieuwbouwwoningen worden gedifferentieerd volgens hun ligging binnen of buiten het bestaand ruimtebeslag. Ruimtebeslag is de ruimte die ingenomen wordt door onze nederzettingen, dus voor huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur, recreatieve doeleinden, serres, etc. Ook parken en tuinen maken hier deel van uit.

Verantwoording

Het ruimtebeslag neemt nog steeds toe. In 2022 is reeds een derde (32,4%) van de oppervlakte van Vlaanderen ingenomen door nederzettingen. De ruimtebeslagnelheid neemt wel af tot gemiddeld 3,8 ha/dag de afgelopen drie jaar. Het is dus nuttig om op te volgen hoeveel nieuwe vergunningen afgeleverd worden voor nieuwbouwwoningen in de bestaande open ruimte. Zo kan de afremming en stopzetting van bijkomend ruimtebeslag gemonitord worden.

Beleidscontext

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed, met daarin de strategische doelstelling “verminderen van het bijkomend ruimtebeslag: het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare”. Daarnaast wordt hiervoor een tussentijdse doelstelling geformuleerd bij de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes: “De daling van de gemiddelde dagelijkse ruimte-inname van 6 ha/dag naar 0 ha/dag volgt een ambitieus ritme, waarbij tegen 2025 de dagelijkse ruimte-inname beperkt is tot 3 ha/dag”. Dit is de meest centrale doelstelling van de Vlaamse beleidsactie ‘bouwshift’, die inhoudt dat nieuwe (bouw)ontwikkelingen tegen 2040 volledig plaatsvinden binnen het bestaand ruimtebeslag. Vanaf dan treedt dus geen uitbreiding van het ruimtebeslag meer op.

Doelen

De strategische visie BRV stelt dat de toename van het ruimtebeslag tegen 2040 naar nul moet herleid worden. Een daling van het aantal vergunningen voor nieuwbouwwoningen in de bestaande open ruimte past binnen deze doelstelling.

Gerelateerde documenten

Databronnen

- Het **Omgevingsloket** bevat alle vergunningsaanvragen sinds het in werking treden van het Omgevingsvergunningendecreet.
- De geografische data laag **Ruimtebeslag** wordt elke drie jaar opgemaakt en gepubliceerd door het Departement Omgeving.

Berekeningswijze

Elke omgevingsvergunningsaanvraag wordt in het Omgevingsloket geregistreerd als een 'project'. De nieuwbouwwoningen binnen deze projecten werden toegekend aan een jaartal op basis van hun indieningsdatum. 2018 is het eerste jaar waarvoor volledige cijfers beschikbaar zijn. 2024 was bij de opmaak van deze indicator het meest recente jaar met volledige cijfers m.b.t. de aanvragen. Omdat nog niet voor alle vergunningsaanvragen ingediend in 2023 en 2024 de procedure was afgerond, gaat het qua vergunningen en weigeringen om voorlopige cijfers voor beide jaren.

Voor elk nieuwbouwproject gebeurde een overlay van de polygoon van het bijhorende perceel met de ruimtebeslagkaart voor 2019. Het resultaat van deze verrijking is een percentage overlap van de perceelspolygoon met het ruimtebeslag voor elk project. Dit percentage overlap werd als volgt gecategoriseerd:

- Binnen ruimtebeslag: $\geq 95\%$ overlap
- Gedeeltelijk buiten ruimtebeslag: tussen 10% en 95% overlap
- Buiten ruimtebeslag: $\leq 10\%$ overlap

Datakwaliteit, methodekwaliteit en mogelijke verbeteringen

De rapportage op deze pagina geeft de informatie weer zoals ze ingegeven is in het Omgevingsloket. Het ingeven gebeurt door de aanvrager zelf. De data is bijgevolg niet altijd 100% correct of volledig. Zo ontbreekt voor 2% van de nieuwbouwwoningprojecten informatie over het aantal woningen. De hypothese is dat ontwikkelaars van grote projecten dit vaker niet invullen omdat dit een repetitief werkje is. Op basis van de naam van het project werd steekproefsgewijs nagegaan om welk type projecten het gaat wanneer het aantal woningen ontbreekt. 49% van de projecten telt minder dan 5 woningen, 49% tussen de 5 en de 20 woningen en slechts 2% meer dan 30 woningen. Een andere mogelijkheid is dat voor grote projecten het aantal woningen slechts eenmaal ingevuld wordt per type appartement. Dit is moeilijker te achterhalen.

Gezien de ruimtebeslagkaart een 10 m-resolutie heeft, moet ook rekening gehouden worden met een foutenmarge op de overlap met de perceelspolygonen van de projecten in het Omgevingsloket.

Gerelateerde documenten

[Landgebruik en ruimtebeslag in Vlaanderen, toestand 2022](#)

[Ruimtebeslag 2019](#)

Bovenliggende onderwerpen

[Instrumenten](#)

[Ruimte](#)

[Duurzame ruimtelijke ontwikkeling](#)

[Bouwshift](#)