

Observatie- centrum van de huurprijzen

Enquête 2016

door Marie-Laurence De Keersmaecker
in samenwerking met Sonecom



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

Observatie- centrum van de huurprijzen

Enquête 2016

door Marie-Laurence De Keersmaecker
in samenwerking met Sonecom



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

Inhouds- opgave

| | | |
|--------------------|---|-----|
| Inleiding | | 5 |
| Hoofdstuk 1 | Een opname van de Brusselse huurmarkt | 6 |
| Hoofdstuk 2 | Evolutie van de huurprijzen en territoriale herstructurering | 32 |
| Hoofdstuk 3 | De huurder en zijn woning | 58 |
| Hoofdstuk 4 | De woonmobiliteit van de huurders | 74 |
| Hoofdstuk 5 | De perceptie van de gewestelijke tegemoetkomingen | 92 |
| Conclusies | Wat de enquête ons leert | 98 |
| Bijlage 1 | Steekproefstrategie | 102 |
| Bijlage 2 | Glossarium | 104 |
| Bijlage 3 | Samenstelling van een wooncomfortpeilindicator | 105 |
| Bijlage 4 | Afbakening van de strategische wijken | 106 |
| Bijlage 5 | Impact van de bijbehorende ruimten op de huurprijsvorming | 107 |



Inleiding

Hierna volgen de resultaten van een nieuwe enquête die in het kader van het Observatiecentrum van de Huurprijzen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd gevoerd. Het betreft een nieuwe enquête die in de zomer van 2016 plaatsvond om de evolutie van de huurprijs van de op het Brusselse grondgebied verhuurde woningen in kaart te brengen. Nieuwigheid voor 2016 : de enquête focust op 5.004 bemonsterde woningen op het Brusselse grondgebied en dat is een gevoelige stijging in vergelijking met de 3.000 woningen die gebruikelijk aan de enquête werden onderworpen. Nu er meer woningen in de steekproef zitten, beschikken wij over meer gegevens om statistieken uit de huurprijs en de kenmerken van de woningen af te leiden en om nieuwe indicatoren samen te stellen van de evolutie van de huurprijzen op ruimtelijke subgebieden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en om te peilen naar de herstructurering van de stedelijke grondgebieden.

De enquête heeft dus betrekking op een staal van 5.004 woningen die representatief zijn voor alle 299.609 woningen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden verhuurd. Het steekproefpeil belooft dus 1,7%.

De steekproefeenheid is de verhuurde woning ongeacht de datum waarop de huurder de woning betrok. De op basis van die steekproef afgeleide statistieken hebben dus betrekking op de effectief door alle Brusselse huurders in 2016 betaalde huurprijs. Het gaat dus niet om nieuwe huurovereenkomsten. Die specifieke categorie wordt afzonderlijk in de analyse behandeld om op dat segment van de huidige huurwoningmarkt te kunnen focussen. De steekproef is louter ruimtelijk, aangezien het gaat om een toevallige bemonstering van de woningen binnen ruimtelijke eenheden die voorafgaand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden bepaald. Die eenheden worden vastgesteld in functie van de dichtheid van de huurwoningen. Die dichtheid gaat van groot naar klein van het centrum naar de rand van het bestudeerde grondgebied.

De enquête verliep tussen 1 april 2016 en 1 oktober 2016. SONECOM koos hierbij voor een face-to-face-aanpak met de huurders.

De vragenlijst stemt overeen met deze die eerder werd opgebouwd: het eerste deel heeft betrekking op een reeks vragen over de woning, de huurprijs, de intrinsieke kenmerken en de ligging. Het tweede deel is toegespitst op de sociaal-demografische kenmerken van de huurder, de bestendigheid van de huurder in de woning, zijn verhuizingen en residentieel verloop. De vragenlijst heeft ook betrekking op de toegang van de Brusselse huurders tot het eigenaarschap.

Er gaat tegenwoordig veel aandacht uit naar de energieprestaties van de woningen omdat bewoners weinig afweten van het energieprestatiecertificaat (EPB) van hun woning en daarom werden de gegevens van de enquête gecontroleerd aan de hand van de door het BIM opgetekende EPB-gegevens van de woningen van het Brussels gewest. Die gegevens zorgden voor een betere kennis van de intrinsieke kenmerken van de verhuurde woningen.

Voor deze publicatie werden drie doelen beoogd:

- De verwezenlijking van een blik op de huurwoningmarkt in 2016 : de raming van de gemiddelde en mediane huurprijzen van de Brusselse huurwoningen naargelang de intrinsieke kenmerken van de woning, inclusief het comfortpeil ervan;
- De evolutie van de huurprijs van de Brusselse woningen sinds 2004, het onderscheid van die evolutie volgens de Brusselse wijken en de impact ervan op de territoriale herstructurering in het Brussels gewest ;
- De analyse van het gedrag van de huurders ten opzichte van hun woning: de sociaal-demografische kenmerken, het bestendigheidspeil, de verhuisplannen en de reden waarom en de woontrajecten. De studie is gericht op twee segmenten van de vraag: enerzijds de Brusselse huurder en zijn woning en anderzijds de kandidaat-eigenaar en zijn kennisniveau van de instrumenten die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanbiedt om zijn vraag te steunen.

De tekst wordt in verscheidene delen opgesplitst: in het eerste hoofdstuk werpen wij een blik op de Brusselse huurwoningmarkt in 2016 terwijl het tweede hoofdstuk focust op de huurprijzevolutie als instrument voor de herstructurering van de Brusselse grondgebieden. In de volgende twee hoofdstukken staat de huurder centraal: het gedrag van de huurder ten opzichte van de woningmarkt, de verhuizingen van de huurder en zijn plannen om eigenaar te worden. In het laatste hoofdstuk kijken wij tot slot hoe de groep van Brusselse huurders de gewestelijke tegevoetkomingen inzake huisvesting waarneemt.

HOOFDSTUK 1

Een opname van de Brusselse huurmarkt

| | |
|--|-----------|
| 1. Het huuraanbod | 8 |
| 1.1. Woningtype | 9 |
| 1.2. De grootte van de woning | 9 |
| 1.3. Comfort van de woningen | 10 |
| 1.4. Bouwdatum van de woning | 14 |
| 1.5. De energieprestaties van de woning | 16 |
| 1.6. De gemeubelde woningen | 18 |
| 2. De huurprijzen | 20 |
| 2.1. Huurprijs van de woningen volgens type | 20 |
| 2.2. Huurprijs van de woningen volgens grootte | 20 |
| 2.3. Huurprijs van de woningen volgens bouwperiode | 21 |
| 2.4. Huurprijs van de woningen volgens energieprestatiecertificaat (EPB) | 22 |
| 3. De huurvraag | 23 |
| 3.1. Profiel van de huurder | 23 |
| 3.2. Medehuur | 26 |
| 3.3. Woonbestendigheid | 28 |
| 4. Conclusies | 30 |

Hoofdstuk 1 – Een opname van de Brusselse huurmarkt

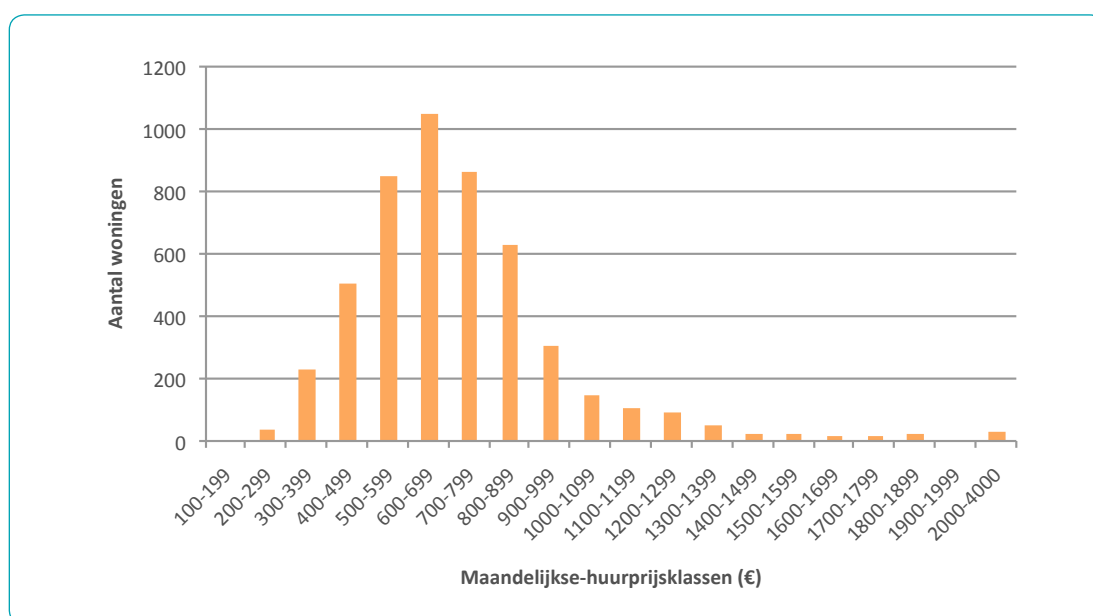
De maandelijkse huurprijs van de op het grondgebied van het Brussels grondgebied verhuurde woningen volgt een spreiding waarvan de maximumfrequentie (modus) 600 euro belooft. Gemiddeld betalen de Brusselse huurders een huurprijs die op 710 euro wordt geraamd. 50% van de huurders betaalt een huurprijs van minder van 660 euro. Een kwart van de huurders huurt een woning voor minder dan 550 euro per maand en een ander kwart betaalt voor hun huurwoning meer dan 800 euro per maand.

Tabel 1 – Maandelijkse huurprijs van alle woningen

HUURPRIJSSTATISTIEKEN

| | |
|--|-------|
| Gemiddelde huurprijs | 710 € |
| 1^e huurprijskwartiel | 550 € |
| Mediane huurprijs | 660 € |
| 3^e huurprijskwartiel | 800 € |
| Modale huurprijs | 600 € |

Figuur 1 – Spreiding van de maandelijkse huurprijzen van de woningen



De huurprijs is de prijs die de huurder bereid is te betalen om een woning te genieten met de bijbehorende intrinsieke kenmerken ervan. Huurprijverschillen vloeien voort uit de grootte van de woning, het aantal slaapkamers, het comfortpeil, de aanwezigheid van een badkamer of een garage of de energieprestaties ervan.

Op basis van zijn plaats in de levenscyclus en rekening houdend met inkomenslimieten maakt de huurder zijn woonkeuze inzake ligging van de woning en woonstatuut. De sociaal-demografische kenmerken van de huurder liggen ook aan de basis van de keuze van zijn woonmobiliteit.

In dit hoofdstuk is er dan ook sprake van verschillende doelstellingen:

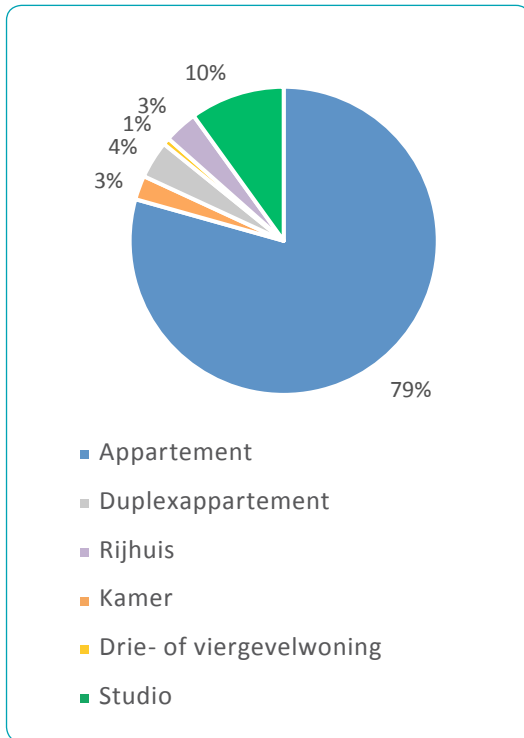
- Het huurwoningenbestand opsplitsen volgens de eigenschappen ervan;
- Statistieken afleiden uit de huurprijs van de verhuurde woningen ;
- De sociaal-demografische kenmerken van de huurders beschrijven;
- De woonmobiliteit van de huurders kwantificeren en uitleggen.

1. Het huuraanbod

1.1. Woningtype

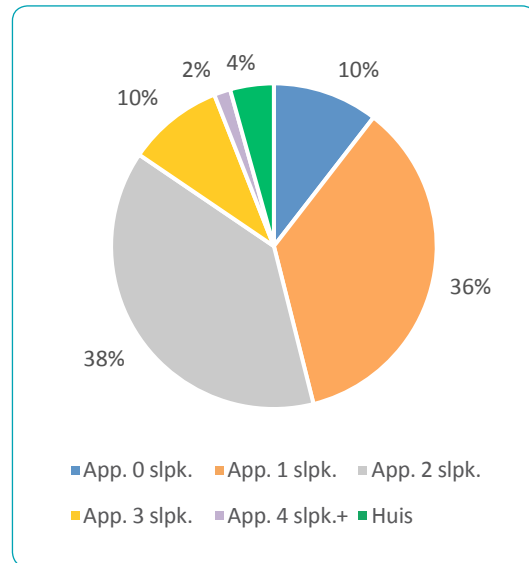
93% van het Brusselse huurwoningenbestand bestaat uit appartementen (klassieke appartementen, duplexappartementen of studio's). 4% zijn huizen en 3% bestaat uit kamers die bij de bewoners of in opbrengsthuizen gehuurd worden.

Figuur 2 – Verhuurde woningen volgens type



De meeste appartementen in het huurwoningenbestand hebben één slaapkamer (36% van het bestand) en twee slaapkamers (38% van het bestand). Studio's vertegenwoordigen 10% van het bestand en dat geldt ook voor appartementen met drie slaapkamers. Op de Brusselse huurmarkt zijn weinig huizen beschikbaar. Slechts 4% van de verhuurde woningen bestaat uit huizen.

Figuur 3 – Verhuurde woningen volgens type en aantal slaapkamers

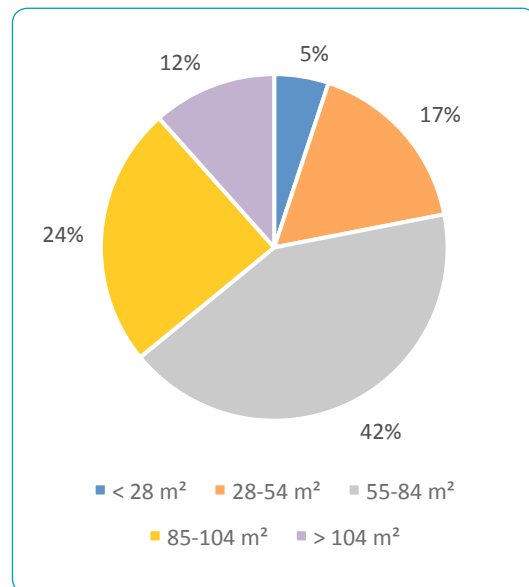


1.2. De grootte van de woning

De bewoonbare oppervlakte

De gemiddelde grootte van de woningen wordt op 76 m² geraamd. 50% van de woningen heeft een als bewoonbare oppervlakte geraamde grootte van minder dan 75 m². 25% van de woningen is kleiner dan 58 m² en 25% is groter dan 90 m². Uit die statistieken blijkt dat de oppervlakte van de woningen in het Brussels gewest daalt. In 2015 was een woning gemiddeld 80 m² groot. In 2015 was 16% van de woningen groter 104 m² terwijl dat in 2016 nog slechts voor 12% het geval is.

Figuur 4 – Verhuurde woningen volgens grootte



Tabel 2 – Oppervlaktestatistieken van de verhuurde woningen

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Gemiddeld | 76 m ² |
| 1^e kwartiel | 58 m ² |
| Mediaan | 75 m ² |
| 3^e kwartiel | 90 m ² |

De bijbehorende oppervlakten

Met bijbehorende oppervlakten worden hier badkamer, garage, opbergruimten (kelder en zolder), keuken groter dan 4 m² en ontspanningsruimten (balkon, terras, koer en/of tuin en zwembad) bedoeld.

- ➔ 98% van de huurwoningen beschikt over ten minste één badkamer. 6% van de woningen heeft minstens twee badkamers.
- ➔ 63% van de woningen beschikt over ten minste één opbergruimte zoals een kelder of zolder.
- ➔ 18% van de woningen heeft een garage.
- ➔ 81% van de woningen beschikt over een ontspanningsruimte in de vorm van een balkon, een terras, een koer of een tuin. Deze cijfers zijn de afgelopen tien jaar constant gebleven.

Deze cijfers zijn de afgelopen tien jaar constant gebleven.

Tabel 3 – Aanwezigheid van bijbehorende oppervlakten in het huurwoningenbestand

| | |
|--|------|
| Eén badkamer | 92 % |
| Twee badkamers en meer | 6 % |
| Kelder | 55 % |
| Zolder | 8 % |
| Eén garage en meer | 18 % |
| Keuken groter dan 4 m² | 80 % |
| Zwembad | 1 % |
| Balkon | 34 % |
| Terras | 26 % |
| Koer | 8 % |
| Tuin | 13 % |

1.3. Comfort van de woningen

Om het comfortpeil van een woning te definiëren baseerde het Nationaal Instituut voor de Statistiek zich traditioneel op een samengestelde indicator met daarin de aanwezigheid van een toilet in de woning, de aanwezigheid van een individuele badkamer, een centrale verwarmingsinstallatie en de aanwezigheid van een van de woonkamer gescheiden keuken van meer dan 4 m². Die indicator is tegenwoordig veel minder discriminerend dan voorheen het geval

was. Op basis van de resultaten van de voorgaande enquêtes blijkt dat meer dan 97% van de woningen vandaag over een toilet en een individuele badkamer binnen beschikt. Bovendien wordt een gesloten keuken niet meer altijd als een troef beschouwd, als gevolg van de uiteenlopende vormen van de zogenaamde open of Amerikaanse keukens.

Om het comfortpeil en de staat van de woning te kenmerken, spitsen wij ons bijgevolg op verschillende indicatorgehelen toe:

- ➔ Indicatoren die betrekking hebben op bepaalde elementen die beschouwd worden als behorende tot het comfort van een woning : Kenmerken van de keuken, kenmerken van de badkamer, het soort vloerbekleding van de woonkamer en bepaalde accessoires of uitrustingen bij de woning;
- ➔ Indicatoren betreffende de kwaliteit van de uitrustingen en de installaties van de woning ;
- ➔ Een samengestelde indicator waarin zeven comfortelementen (raming van die indicator in bijlage 3) zijn opgenomen: sanitair, bewoning van de woning, tekortkomingen en troeven van de woning, de staat ervan en de kwaliteit van de uitrustingen en installaties in de woning en de woonkwaliteit van de buurt.

Comfortindicatoren

80% van de woningen beschikt over een keuken van meer dan 4 m². 66% van de keukens is afgesloten van de woonkamer en 34% is in de woonkamer geïntegreerd als een open keuken. 81 % van de keukens is gemeubeld. Bij de verhuring beschikt de keuken over elektrische uitrustingen: in de helft van de gevallen is de keuken uitgerust met een oven, een dampkap, een fornuis en een koelkast. In 30% van de huurwoningen vinden wij ook een vaatwasmachine terug.

Tabel 4 – Kenmerken van de keukens van de huurwoningen

TYPE KEUKEN

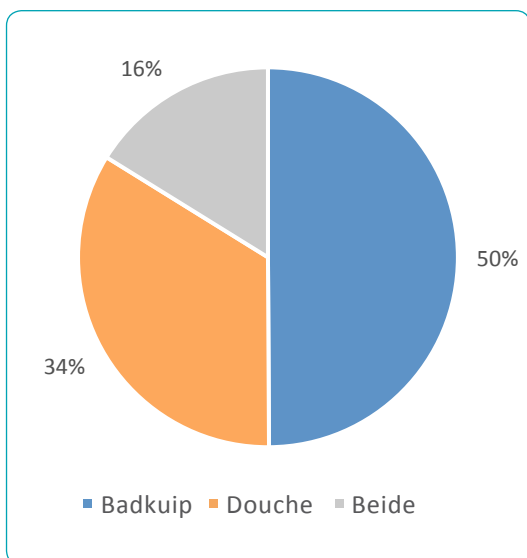
| | |
|--|------|
| Keuken groter dan 4 m² | 80 % |
| Gesloten keukens | 66 % |
| Open keukens | 34 % |
| Inbouwkasten | 81 % |

ELEKTRICITEITSUITRUSTING AANWEZIG BIJ VERHURING

| | |
|-----------------------------|------|
| Oven | 55 % |
| Fornuis of kookplaat | 65 % |
| Koelkast | 48 % |
| Vaatwasmachine | 30 % |
| Dampkap | 65 % |

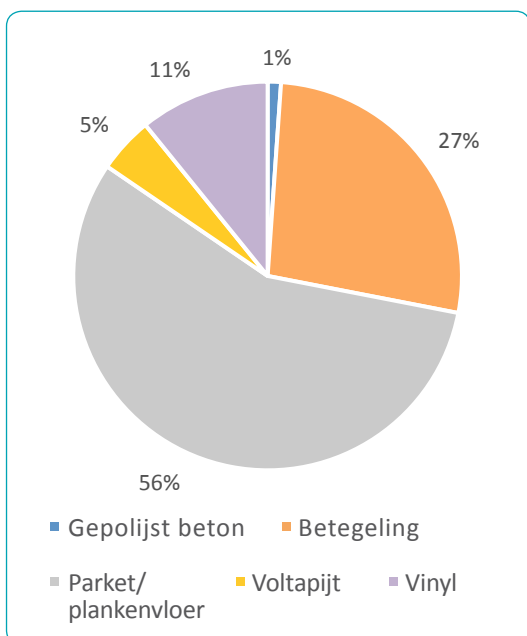
16% van de woningen beschikt in de badkamer over zowel een badkuip als een douche. De helft van de woningen heeft enkel een badkuip in de badkamer.

Figuur 5 – Huurwoningen volgens de kenmerken van de badkamer



56% van de woningen beschikt in de woonkamer over een houten vloerbekleding. In 27% van de woningen vinden we betegeling terug als vloerbekleding. 16% van de woningen heeft als vloerbekleding vinyl of kamerbreed tapijt.

Figuur 6 – Huurwoningen volgens de vloerbekleding van de woonkamer



5% van de woningen beschikt over haardvuur en slechts 2% over een pelletkachel. 89% van de huurwoningen is uitgerust met een parlofoon, terwijl slechts 11% ervan over een videofoon beschikt. Slechts 22% van de woningen is uitgerust met een lift. In 18% van de woningen werd een alarmsysteem geïnstalleerd.

Tabel 5 – Aanvullende comfortelementen van de huurwoningen

| | |
|-----------------------|-----|
| Haardvuur | 5% |
| Hout- of pelletkachel | 2% |
| Parlofoon | 89% |
| Videofoon | 11% |
| Conciërge | 10% |
| Lift | 22% |
| Alarm | 18% |

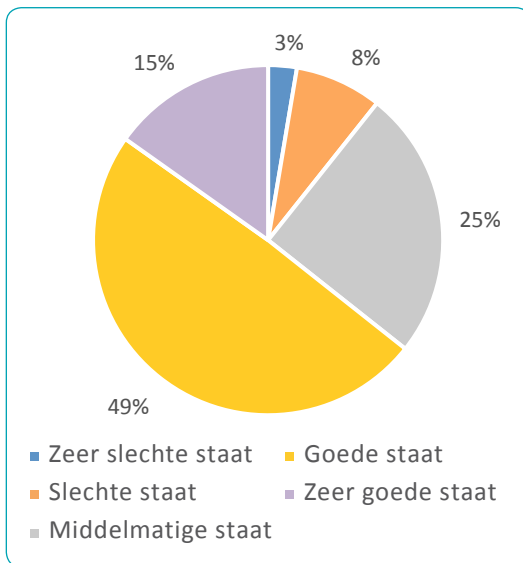
De kwaliteit van de installaties en uitrustingen

Om het kwaliteitspeil van de woning en de installatie en uitrustingen te bepalen worden drie variabelen beschouwd:

- De perceptie die de huurders over de staat van hun woning hebben. Die perceptie wordt geëvalueerd op een schaal gaande van 1 (slechte staat) tot 5 (zeer goede staat);
- Vocht in één, twee of drie vertrekken van de woning;
- Het oordeel dat de huurder heeft over de verschillende uitrustingen en installaties in de woning. Ook die staat wordt geëvalueerd op een schaal gaande van 1 (slechte staat) tot 5 (zeer goede staat).

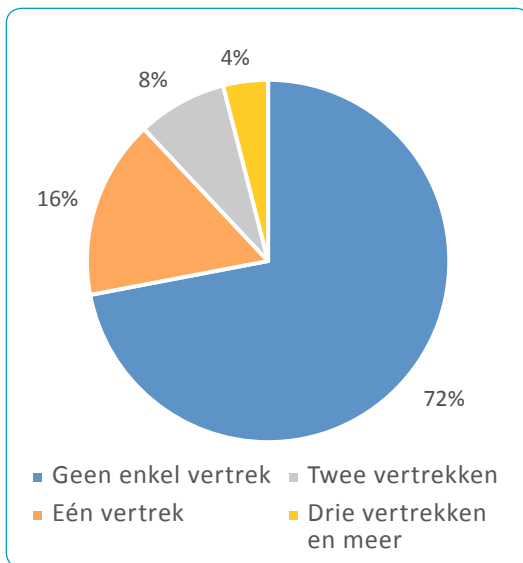
11% van de huurders vindt dat hun woning in zeer slechte of slechte staat verkeert; 64% vindt dat hun woning in goede tot zeer goede staat verkeert. Die cijfers veranderden tussen 2015 en 2016 niet. Het oordeel over de staat van de woning wijzigde wel sinds 2010 want in dat jaar vond slechts 52% van de huurders dat hun woning in goede tot zeer goede staat verkeerde.

Figuur 7 – Huurwoningen volgens de beoordeelde algemene staat



72% van de woningen kampt niet met vocht in de vertrekken. In 16% van de gevallen zijn er echter sporen van vocht in één van de vertrekken, in 8% van de gevallen in twee vertrekken en in 4% van de gevallen in drie vertrekken.

Figuur 8 – Huurwoningen volgens de aanwezigheid van vocht



Om het oordeel van de huurder over de staat van zijn woning te objectiveren, wordt de huurder verzocht de staat van de diverse uitrustingen en installaties van zijn woning te evalueren op een schaal van 1 (slechte staat) tot 5 (zeer goede staat). Gemiddeld krijgen alle uitrustingen en installaties van de woningen een oordeel dat gaat van gemiddeld tot goed. In de huurwoningen blijft de geluidsisolatie het zwakke punt en dat was voorheen ook altijd het geval.

Tabel 6 – Beoordeelde gemiddelde staat van de installaties en de uitrustingen van de huurwoningen

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Elektriciteitsinstallatie | 3,79 / 5 |
| Gasinstallatie | 3,92 / 5 |
| Rookgasafvoer | 3,94 / 5 |
| Geiser | 3,86 / 5 |
| Loodgieterij | 3,67 / 5 |
| Ramen | 3,77 / 5 |
| Warmte-isolatie | 3,53 / 5 |
| Geluidsisolatie | 3,39 / 5 |
| Verwarming | 3,83 / 5 |
| Trap | 3,74 / 5 |
| Vloerbekleding | 3,76 / 5 |
| Schilderwerk binnen | 3,81 / 5 |
| Keuken | 3,74 / 5 |
| Sanitair | 3,74 / 5 |
| Gemeenschappelijke ruimten | 3,75 / 5 |

Een samengestelde comfortindicator

Er werd in de literatuur verscheidene malen geprobeerd om het comfortpeil van een woning op basis van hedendaagse criteria te kenmerken. Alle samengestelde indicatoren zijn gebaseerd op een combinatie van intrinsieke kenmerken van de woning en de omgeving en de woonkwaliteit in een wijk. Bij de keuze van de woonplaats vindt het hedendaagse gezin immers dat de kenmerken van de gekozen wijk deel uitmaken van het gezochte comfort.

Hierdoor wordt op basis van de werkzaamheden van het CREDOC (bijlage 3) een complexe meervoudige indicator samengesteld aan de hand van zeven comfortcriteria (bijlage 3):

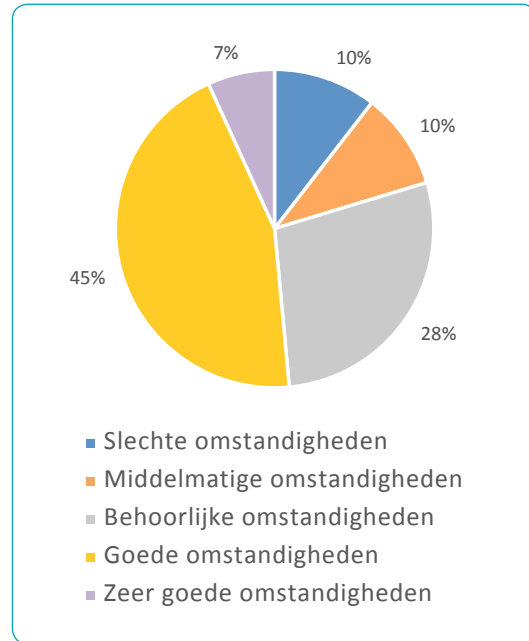
- Het sanitair
- De bewoning van de woning
- De tekortkomingen van de woning
- De troeven van de woning
- De voor huisvesting voorbehouden ruimte
- De globale staat van de woning
- De levenskwaliteit in de wijk van de woning

Voor al die criteria wordt een oncomfortabele en een ideale situatie bepaald. Op basis van die comfortcriteria en de definitie van oncomfortabele en ideale situatie kan een comfortindicator met vijf modaliteiten worden samengesteld.

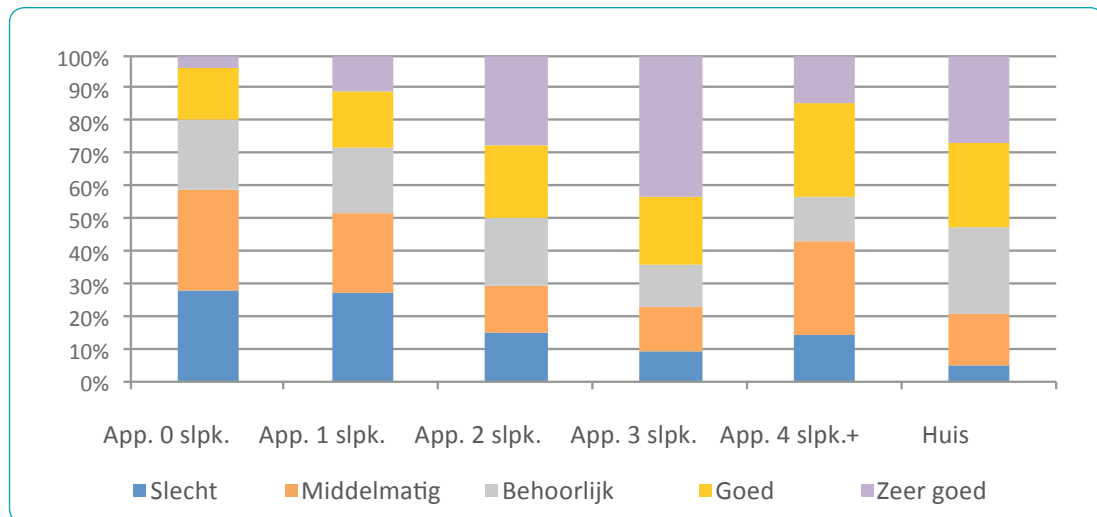
Aan de hand van de samengestelde comfortindicator kan het Brusselse huurwoningenbestand in vijf comfortpeilclassen worden onderverdeeld. 7% van de woningen heeft zeer goede comfortomstandigheden, 45% heeft goede comfortomstandigheden. De minst comfortabele woningen vertegenwoordigen 20% van het huurwoningenbestand: 10% heeft slechte omstandigheden en in 10% van de woningen laten de omstandigheden te wensen over of zijn ze ronduit slecht. Uiteindelijk heeft 50% van de woningen goede tot zeer goede comfortomstandigheden, terwijl de minst comfortabele woningen 20% van het woningenbestand vertegenwoordigen (10% slechte omstandigheden en 10% slechte of middelmatige omstandigheden).

Over hoe meer slaapkamers een appartement beschikt, hoe beter de comfortomstandigheden: er zijn meer appartementen met minder comfort in de categorie studio's of appartementen met één slaapkamer. De appartementen met vier slaapkamers en de huizen hebben meer diversiteit en hebben meer gemiddelde comfortomstandigheden.

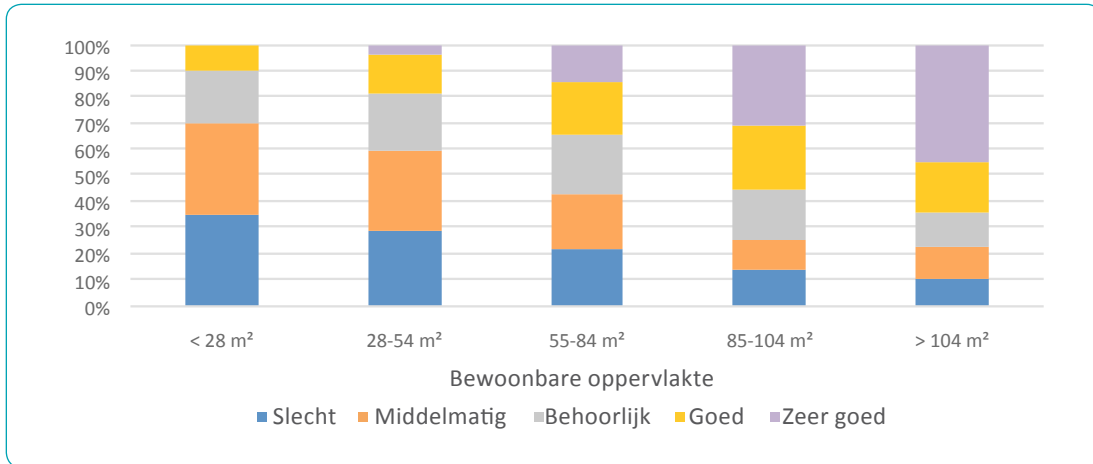
Figuur 9 – Huurwoningen volgens comfortpeil



Figuur 10 – Huurwoningen volgens type en comfortpeil

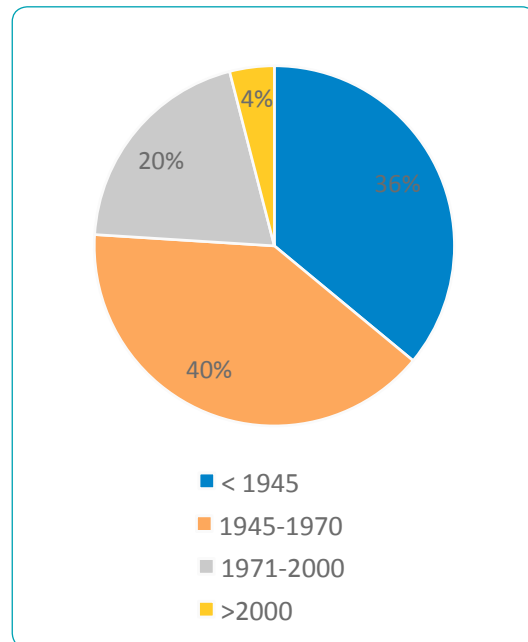


Figuur 11 – Huurwoningen volgens grootte en comfortpeil



Hoe groter de woning hoe beter de comfortomstandigheden. 32% van de woningen kleiner dan 28 m² geniet slechte tot middelmatige comfortomstandigheden, terwijl 42% van de woningen groter dan 104 m² zeer goede comfortomstandigheden heeft.

Figuur 12 – Huurwoningen volgens bouwjaar



Bron: Observatiecentrum van de huurprijzen 2016 en BIM 2016

1.4. Bouwdatum van de woning

Weinig huurders weten wanneer hun woning werd opgetrokken en bijgevolg kon dat gegeven nooit eerder als intrinsiek kenmerk van de woning gebruikt worden. Door de huurprijsgegevensbank te toetsen aan de energieprestatiegegevensbank van de gebouwen van het Brussels gewest (bron: BIM) kunnen nu statistieken worden afgeleid uit de bouwdatum van de huurwoningen.

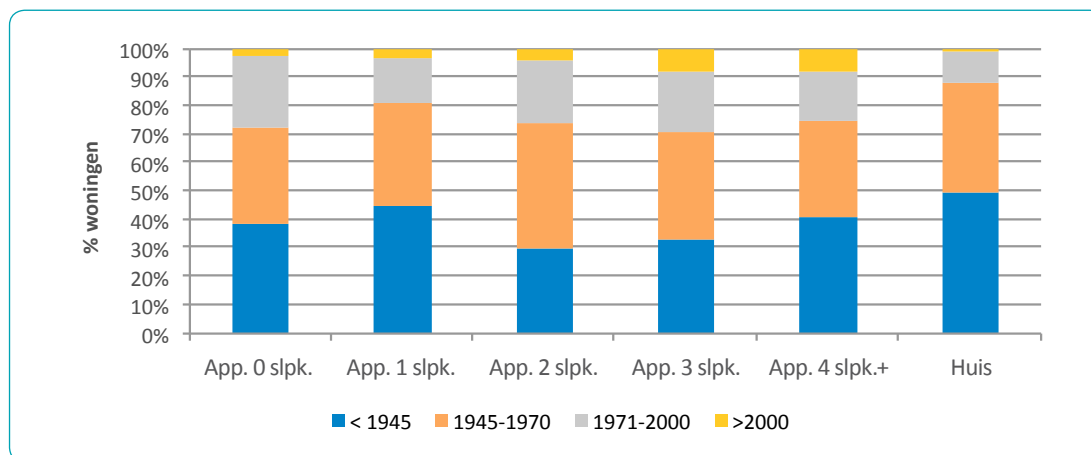
Zo kan worden vastgesteld dat de helft van de woningen vóór 1957 werd gebouwd en dat slechts 25% ervan in de loop van de afgelopen vijftig jaar werd opgetrokken. De woningen zijn dus gemiddeld 66 jaar oud.

Tabel 7 – Statistieken volgens de bouwperiode van de huurwoningen

| | |
|--------------------|------|
| Gemiddeld | 1950 |
| 1° kwartiel | 1930 |
| Mediaan | 1957 |
| 3° kwartiel | 1969 |

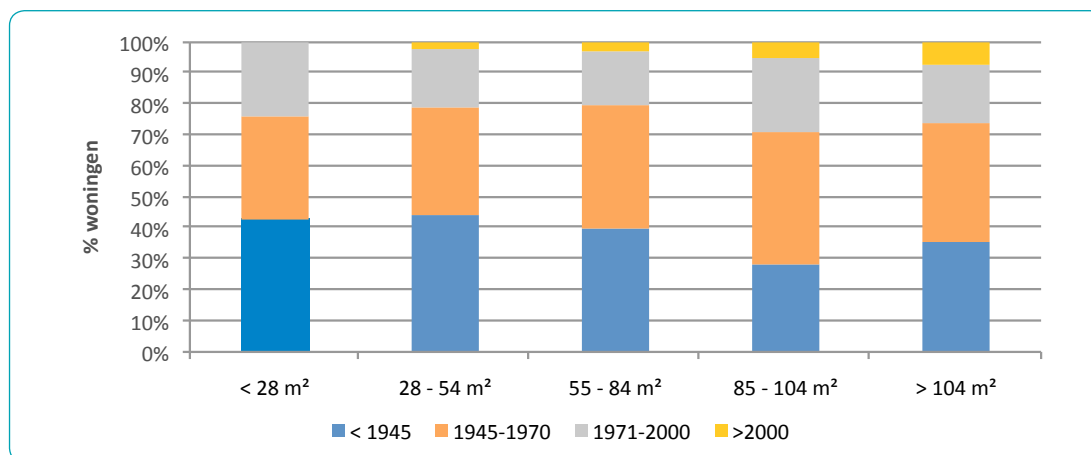
Bron: Observatiecentrum van de huurprijzen 2016 en BIM 2016

Figuur 13 – Huurwoningen volgens type en bouwperiode



Bron: Observatiecentrum van de huurprijzen 2016 en BIM 2016

Figuur 14 – Huurwoningen volgens grootte en bouwperiode



De grootte van de woningen hangt af van de bouwperiodes. Woningen van vóór 1945 zijn vaker klein en het gaat daarbij vooral om studio's of appartementen met één slaapkamer. In de jaren na de Tweede Wereldoorlog tot het jaar 2000 werden vooral appartementen met twee slaapkamers opgetrokken. In de afgelopen jaren werden vaker grote woningen gebouwd. Het gaat daarbij om appartementen met drie à vier slaapkamers.

1.5. De energieprestaties van de woning

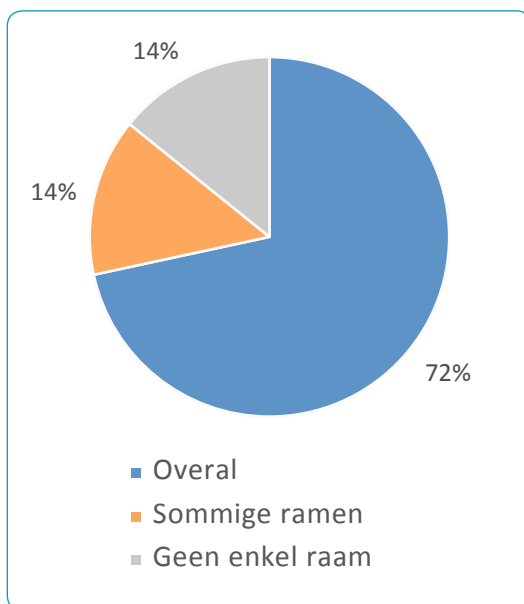
De energieprestatie van de woningen wordt aan de hand van drie criteria gemeten: de prestatie inzake isolatie en ramen, de prestatie van de centrale verwarming en de energieregelsystemen (thermostaat en thermostatische kranen).

Sinds drie jaar wordt de huurder ondervraagd over de waarde van het energieprestatiecertificaat van zijn woning (EPB). De raming van de energieprestatie is vandaag verplicht bij het aangaan van een huurovereenkomst. Slechts 3,2% van de huurders kent de waarde van het EPB-certificaat van de woning. De oververtegenwoordiging van de klassen A en B in de resultaten van de enquête in vergelijking met de Brusselse realiteit doet vermoeden dat de huurders de informatie allesbehalve goed begrijpen. Om dat gebrek aan betrouwbare gegevens te verhelpen, werd de huurprijsgegevensbank gecontroleerd aan de hand van de energieprestatiegegevensbank van de gebouwen van het Brussels gewest (bron : BIM) waardoor de indicator van de energieprestatie van de woningen kan worden geraamd.

Warmte-isolatie

In 2008 beschikte 55% van de woningen overal over ramen met dubbele beglazing, terwijl dat vandaag voor 72% van de woningen het geval is. Bij 14% van de woningen zijn sommige ramen met dubbele beglazing uitgerust. Slechts 14% van de woningen heeft in 2016 geen dubbele beglazing en in 2008 was dat nog voor 24% van de woningen het geval.

Figuur 15 – Huurwoningen volgens de aanwezigheid van ramen met dubbel glas



Tabel 8 – Evolutie van de aanwezigheid van ramen met dubbel glas in de huurwoningen

| DUBBELE BEGLAZING | 2016 | 2015 | 2013 | 2010 | 2008 |
|-------------------------|------|------|------|------|------|
| Overall | 72% | 71% | 66% | 58% | 55% |
| In sommige ramen | 14% | 14% | 19% | 20% | 21% |

Centrale verwarming

96% van de woningen beschikt over een centrale verwarmingsinstallatie. Het gaat bijna om alle woningen. In 2008 verkeerde slechts 75% van de woningen in die situatie.

Tabel 9 – Evolutie van de aanwezigheid van centrale verwarming in de huurwoningen

| TYPE VERWARMINGSINSTALLATIE | 2016 | 2015 | 2013 | 2010 | 2008 |
|--|------|------|------|------|------|
| Centrale verwarming | 96% | 94% | 94% | 79% | 75% |
| Convectoren | 5% | 6% | 4% | - | 22% |
| Passief- of lage-energie woning | 0,8% | 1,3% | 0,7% | - | - |

Warmteregeling

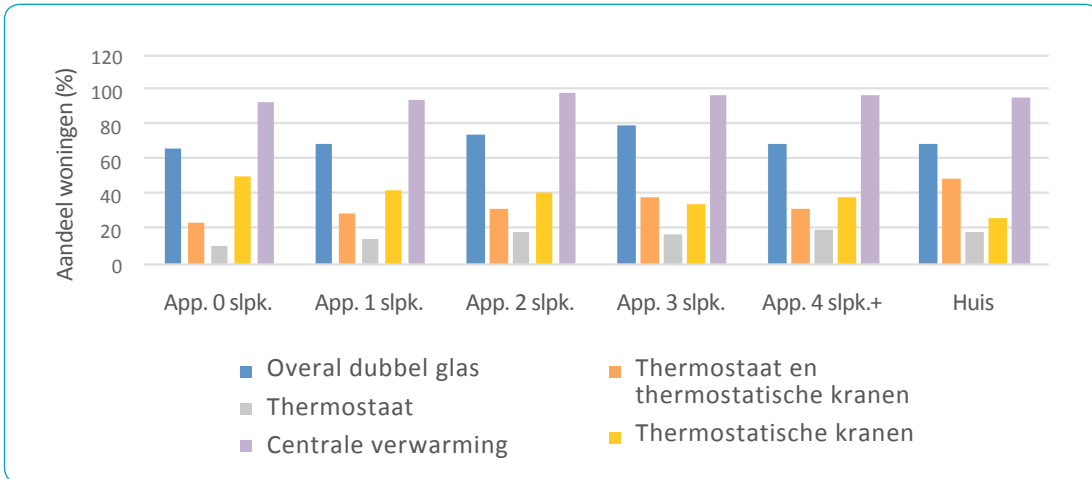
Bijna 50% van de woningen beschikt over een thermostaat en in 72% van de woningen zijn de radiatoren met thermische kranen uitgerust. Sinds 2008 evolueren die percentages voortdurend en daaruit blijkt dat er steeds meer aandacht is voor alles wat met energie te maken heeft.

Tabel 10 – Evolutie van de aanwezigheid van warmteregelingssystemen in de huurwoningen

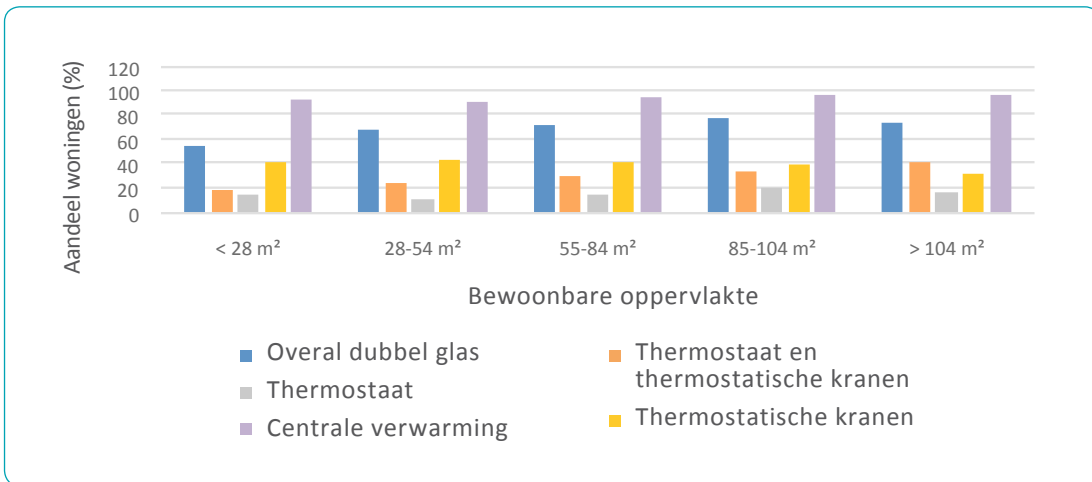
| WARMTEREGELINGSSYSTEMEN | 2016 | 2015 | 2013 | 2010 | 2008 |
|-------------------------------|------|------|------|------|------|
| Thermostaat | 49% | 49% | 48% | 45% | 40% |
| Thermostatische kranen | 72% | 70% | 56% | 55% | 52% |

Hoe groter de woning of hoe beter de comfortomstandigheden ervan, hoe beter de energieprestatie van de woning. Grote woningen zijn inderdaad vaker uitgerust met zowel een thermostaat als met thermostatische kranen. Grote woningen hebben ook vaker overal dubbele beglazing. De energieprestaties van woningen met goede tot zeer goede comfortomstandigheden zijn ook beter.

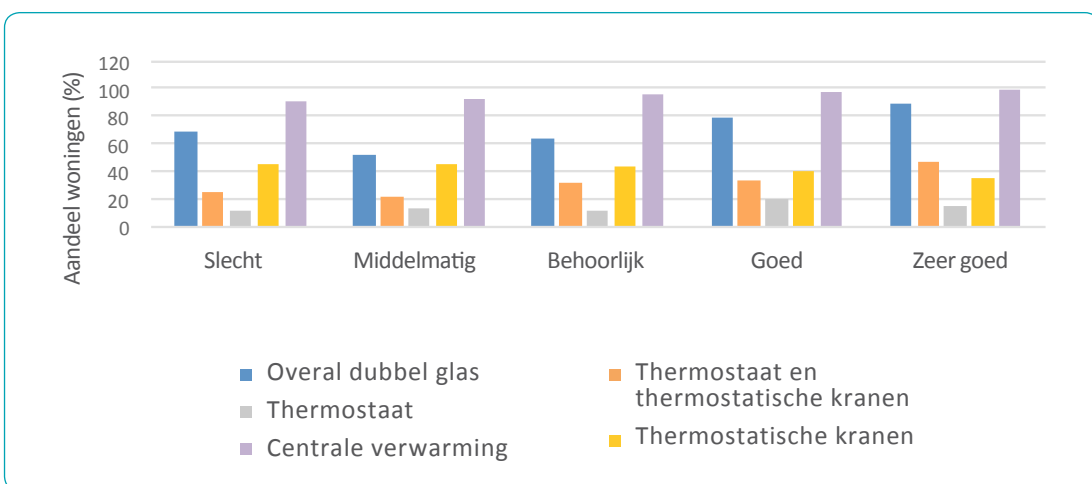
Figuur 16 – Huurwoningen volgens type en energieprestaties



Figuur 17 – Huurwoningen volgens grootte en energieprestaties



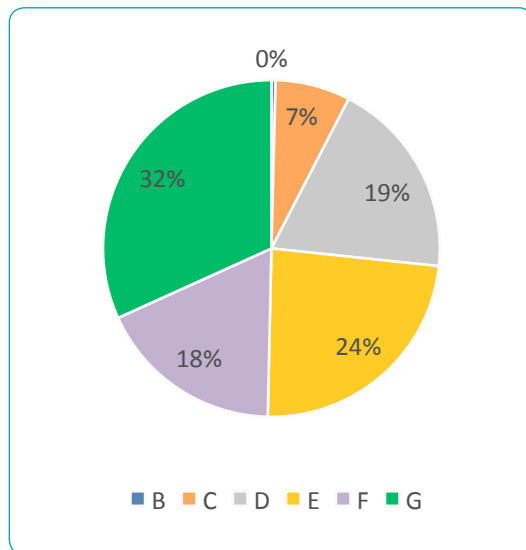
Figuur 18 – Huurwoningen volgens comfortpeil en energieprestaties



Het energieprestatiecertificaat (EPB)

50% van de huurwoningen heeft een energieprestatiecertificaat lager dan of gelijk aan F en de gemiddelde waarde van het EPB-certificaat van de Brusselse huurwoningen wordt ook in het F-interval geraamd. Meer dan 30% van de huurwoningen heeft een G-energieprestatiecertificaat. De spreidingsmodus van de EPB's ligt ook in de G-klasse. In het staal zijn er geen woningen met niveau A. Slechts 0.4% heeft niveau B en 7% niveau C.

Figuur 19 – Huurwoningen volgens EPB



Bron: Observatiecentrum van de huurprijzen 2016 en BIM 2016

Tabel 11 – EPB-statistieken van de huurwoningen

| STATISTIEKEN | PEB |
|-------------------------|-----|
| Gemiddeld | F |
| 1 ^e kwartiel | D |
| Mediaan | E |
| 3 ^e kwartiel | G |

Bron: Observatiecentrum van de huurprijzen 2016 en BIM 2016

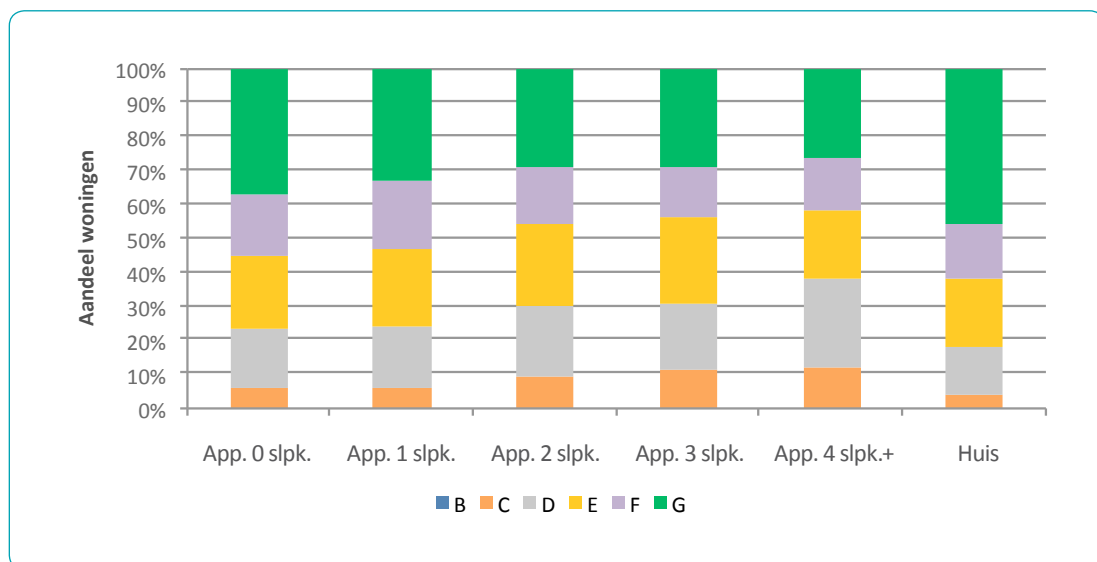
Het energieprestatiepeil verschilt dus naargelang de grootte van de woningen en de bouwperiode. Recentere woningen, die meestal ook groter zijn, hebben een beter EPB-peil dan woningen van vóór 1945 die meestal ook kleiner zijn.

Tabel 12 – Huurwoningen volgens grootte en EPB

AANDEEL WONINGEN (%) MET EEN ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPB) VAN NIVEAU

| | B | C | D | E | F | G |
|-------------------------|----|-----|-----|-----|-----|-----|
| < 28 m ² | 0% | 2% | 17% | 19% | 20% | 41% |
| 28 - 54 m ² | 0% | 5% | 16% | 24% | 19% | 35% |
| 55 - 84 m ² | 0% | 6% | 19% | 22% | 19% | 35% |
| 84 - 104 m ² | 1% | 9% | 21% | 27% | 16% | 27% |
| > 104 m ² | 1% | 11% | 21% | 24% | 16% | 27% |

Figuur 20 – Huurwoningen volgens type en EPB



Tabel 13 – Huurwoningen volgens bouwperiode en EPB

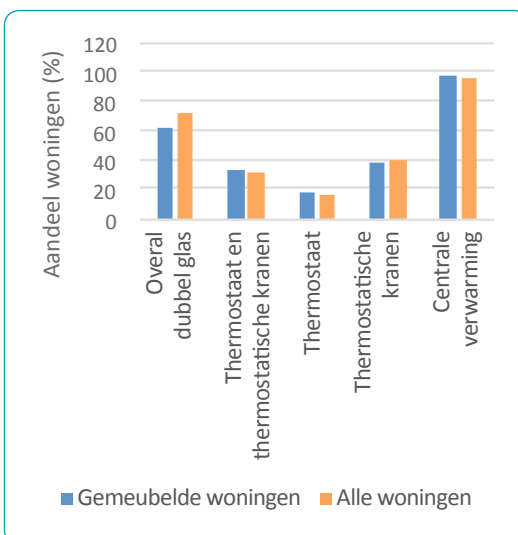
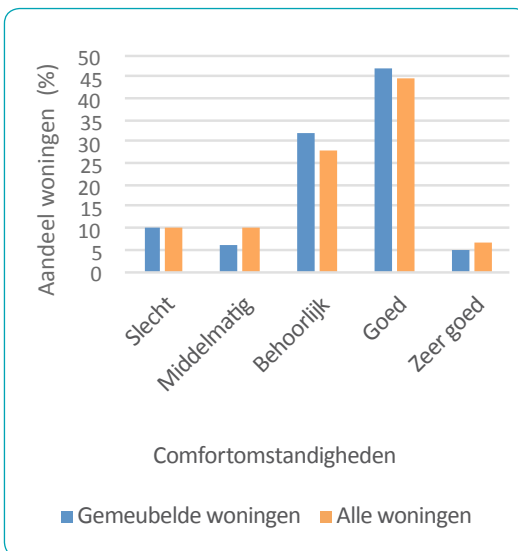
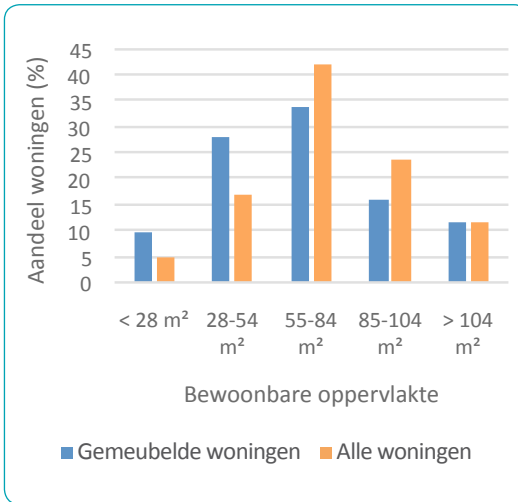
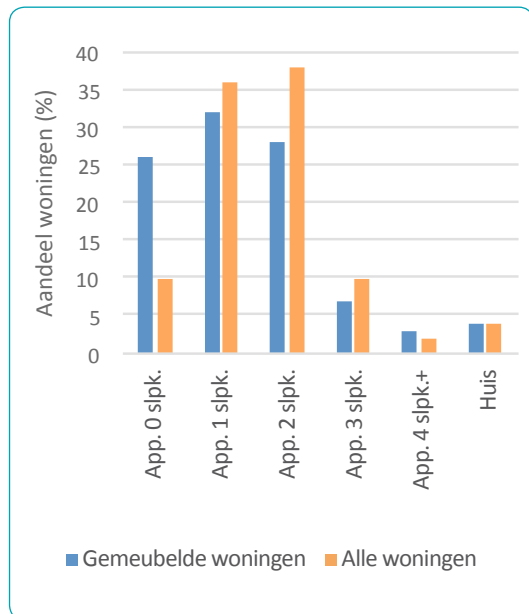
AANDEEL WONINGEN (%) MET EEN ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPB) VAN NIVEAU

| | B | C | D | E | F | G |
|-------------|----|-----|-----|-----|-----|-----|
| <1945 | 0% | 4% | 14% | 23% | 20% | 39% |
| 1945 - 1970 | 0% | 4% | 18% | 24% | 18% | 36% |
| 1971 - 2000 | 1% | 11% | 28% | 28% | 16% | 15% |
| >2000 | 4% | 47% | 29% | 13% | 3% | 5% |

1.6. De gemeubelde woningen

10% van de huurwoningen op het grondgebied van het Brussels gewest is gemeubeld. Die woningen zijn gemiddeld kleiner dan de andere woningen omdat het aandeel appartementen met één slaapkamer en studio's groter is. De comfortomstandigheden en de energieprestaties van de gemeubelde woningen zijn vrijwel gelijk aan deze van het geheel van de Brusselse huurwoningen.

Figuur 21 – Kenmerken van de gemeubelde huurwoningen



De gemiddelde huurprijs van een gemeubelde woning wordt op 713 euro per maand geraamd en dat is geen beduidend verschil met de gemiddelde huurprijs van alle woningen. Het gemeubelde huurwoningbestand is voor het grootste deel wel kleiner dan het totale huurwoningbestand.

Tabel 14 – Huurprijsstatistieken van de gemeubelde woningen

| HUURPRIJSSTATISTIEKEN | Gemeubelde woningen | Alle woningen |
|----------------------------------|---------------------|---------------|
| Gemiddelde huurprijs | 713 € | 710 € |
| 1 ^e huurprijskwartiel | 500 € | 550 € |
| Mediane huurprijs | 620 € | 660 € |
| 3 ^e huurprijskwartiel | 800 € | 800 € |

2. De huurprijzen

2.1. Huurprijs van de woningen volgens type

In het geval van appartementen blijkt dat meer slaapkamers aanleiding geven tot een hogere huurprijs. De gemiddelde huurprijs van een appartement met één slaapkamer wordt op 624 euro geraamd, terwijl de huurprijs 761 euro belooft voor een appartement met twee slaapkamers. Gemiddeld ligt de huurprijs van huizen hoger dan die van appartementen, maar dat gemiddelde verbergt diverse realiteiten van de huizen die verband houden met grootte, aantal slaapkamers, comfortpeil en de aanwezigheid van een tuin.

Tabel 15 – Maandelijks huurprijs van de woningen volgens type

| WONINGTYPE | Gemiddelde huurprijs | Mediane huurprijs |
|------------------|----------------------|-------------------|
| App. 0 slpk | 510 € | 500 € |
| App. 1 slpk | 624 € | 600 € |
| App. 2 slpk | 761 € | 750 € |
| App. 3 slpk | 914 € | 860 € |
| App. 4 slpk en + | 1055 € | 950 € |
| Huis | 1068 € | 884 € |

2.2. Huurprijs van de woningen volgens grootte

Bewoonbare oppervlakte van de woning

Hoe groter de bewoonbare oppervlakte van een woning, hoe hoger de huurprijs ervan. Zodoende belooft de huurprijs van een woning tussen de 28 en

54 m² 672 euro en dat is minder dan de op 796 euro geraamde huurprijs van een woning tussen de 85 en 104 m².

Tabel 16 – Maandelijks huurprijs van de woningen volgens grootte

| GROOTTE VAN DE WONING | Gemiddelde huurprijs | Mediane huurprijs |
|-------------------------|----------------------|-------------------|
| < 28 m ² | 432 € | 400 € |
| 28 - 54 m ² | 548 € | 548 € |
| 55 - 84 m ² | 672 € | 650 € |
| 85 - 104 m ² | 796 € | 780 € |
| > 104 m ² | 1048 € | 950 € |

Hoewel er een opmerkelijke correlatie is tussen het type woning en de grootte zijn woningen van hetzelfde type niet allemaal even groot. Vandaar dat onderstaande tabel de maandelijks huurprijs van de woningen registreert volgens type en grootte. Voor elk type woning stijgt de huurprijs naargelang de bewoonbare oppervlakte van de huurwoning. Gemiddelde en mediane huurprijzen liggen dicht bij elkaar voor alle appartementen van hetzelfde type en dezelfde grootte en dat wijst op een geringe prijsdiversiteit in alle klassen. Dat geldt niet voor huizen waarvoor er nog sprake is van een zeer grote diversiteit binnen elke categorie.

Tabel 17 – Maandelijks huurprijs van de woningen volgens type en grootte

| WONING-TYPE | Grootte van de woning | Gemiddelde huurprijs | Mediane huurprijs |
|---------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| App. 0 slpk | < 28 m ² | 444 € | 450 € |
| | 28 - 54 m ² | 512 € | 500 € |
| | 55 - 84 m ² | 589 € | 595 € |
| App. 1 slpk | < 28 m ² | 522 € | 500 € |
| | 28 - 54 m ² | 556 € | 550 € |
| | 55 - 84 m ² | 634 € | 625 € |
| | 85 - 104 m ² | 721 € | 700 € |
| | > 104 m ² | 836 € | 770 € |
| App. 2 slpk | 28 - 54 m ² | 631 € | 609 € |
| | 55 - 84 m ² | 710 € | 700 € |
| | 85 - 104 m ² | 792 € | 780 € |
| | > 104 m ² | 940 € | 879 € |
| App. 3 slpk | 55 - 84 m ² | 762 € | 750 € |
| | 85 - 104 m ² | 866 € | 800 € |
| | > 104 m ² | 1058 € | 1000 € |
| App. 4 slpk + | > 104 m ² | 1240 € | 1200 € |
| Huis | 55 - 84 m ² | 848 € | 812 € |
| | 85 - 104 m ² | 871 € | 800 € |
| | | 1269 € | 1150 € |

2.3. Huurprijs van de woningen volgens bouwperiode

Het verband is duidelijk: hoe recenter de woning, hoe hoger de huurprijs, ongeacht het type van de beschouwde woning. Zo wordt de gemiddelde huurprijs van een appartement met twee slaapkamers op 740 euro geraamd als het vóór 1945 werd opgetrokken, op 778 euro als het tussen 1946 en 1970 werd gebouwd, op 808 euro als het appartement dateert van de periode tussen 1971 en 2000 en is er sprake van een gemiddelde huurprijs van 915 euro bij een recentere bouwdatum van na 2001. Dat prijsverschil houdt sterk verband met de bouwperiode, ongeacht de renovaties die werden uitgevoerd.

Tabel 18 – Maandelijkse huurprijs van de woningen volgens type en bouwperiode

| WONING-TYPE | Bouwperiode | Gemiddelde huurprijs | Mediane huurprijs |
|---------------|-------------|----------------------|-------------------|
| Studio | < 1945 | 519 € | 500 € |
| | 1946 - 1970 | 523 € | 507 € |
| | 1971 - 2000 | 532 € | 506 € |
| | > 2001 | 573 € | 510 € |
| App. 1 slpk | < 1945 | 623 € | 558 € |
| | 1946 - 1970 | 638 € | 642 € |
| | 1971 - 2000 | 656 € | 650 € |
| | > 2001 | 700 € | 670 € |
| App. 2 slpk | < 1945 | 740 € | 710 € |
| | 1946 - 1970 | 778 € | 761 € |
| | 1971 - 2000 | 808 € | 822 € |
| | > 2001 | 915 € | 873 € |
| App. 3 slpk | < 1945 | 920 € | 852 € |
| | 1946 - 1970 | 971 € | 938 € |
| | 1971 - 2000 | 1029 € | 994 € |
| | > 2001 | 1052 € | 1060 € |
| App. 4 slpk + | < 1945 | 1067 € | 1006 € |
| | 1946 - 1970 | 1084 € | 1015 € |
| | 1971 - 2000 | 1301 € | 1300 € |
| | > 2001 | - | - |
| Huis | < 1945 | 1231 € | 1150 € |
| | 1946 - 1970 | 1128 € | 1050 € |
| | 1971 - 2000 | 1179 € | 1078 € |
| | > 2001 | 1623 € | 1625 € |

Bron: Observatiecentrum van de huurprijzen 2016 en BIM 2016

Dat geldt ook voor de woningen waartussen volgens oppervlakte een onderscheid wordt gemaakt: hoe recenter de woning, hoe hoger de huurprijs. Een woning met een oppervlakte tussen de 85 en 104 m² wordt gemiddeld verhuurd voor 790 euro per maand als de bouw van voor 1945 dateert en bij een recentere bouwdatum belooft de maandelijkse huurprijs 881 euro. Er is een zeer duidelijk verband tussen de bouwdatum van een woning en de huurprijs ervan.

Tabel 19 – Maandelijkse huurprijs van de woningen volgens grootte en bouwperiode

| GROOTTE VAN DE WONING | Bouwperiode | Gemiddelde huurprijs | Mediane huurprijs |
|-------------------------|-------------|----------------------|-------------------|
| < 28 m ² | < 1945 | 466 € | 450 € |
| | 1946 - 1970 | 485 € | 500 € |
| | 1971 - 2000 | 494 € | 500 € |
| | > 2001 | - | - |
| 28 - 54 m ² | < 1945 | 534 € | 500 € |
| | 1946 - 1970 | 558 € | 520 € |
| | 1971 - 2000 | 548 € | 520 € |
| | > 2001 | 579 € | 520 € |
| 55 - 84 m ² | < 1945 | 647 € | 650 € |
| | 1946 - 1970 | 686 € | 678 € |
| | 1971 - 2000 | 693 € | 689 € |
| | > 2001 | 739 € | 881 € |
| 85 - 104 m ² | < 1945 | 790 € | 770 € |
| | 1946 - 1970 | 810 € | 800 € |
| | 1971 - 2000 | 844 € | 812 € |
| | > 2001 | 881 € | 862 € |
| > 104 m ² | < 1945 | 1126 € | 1015 € |
| | 1946 - 1970 | 1125 € | 1050 € |
| | 1971 - 2000 | 1123 € | 1078 € |
| | > 2001 | 1120 € | 1100 € |

Bron: Observatiecentrum van de huurprijzen 2016 en BIM 2016

2.4. Huurprijs van de woningen volgens energieprestatiecertificaat (EPB)

Hoe beter de energieprestatie van de woning, hoe hoger de huurprijs. De impact van de energieprestatie op de huurprijsvorming is echter weinig beduidend. De gemiddelde en mediane huurprijs van de woningen met een energieprestatie van niveau B of niveau C ligt hoger dan de huurprijs van de andere woningen. Daarbij heeft een recente bouwdatum of renovatie van de woning een waarschijnlijke impact op de huurprijs. Woningen met een energieprestatie van niveau D zijn minder duur. Er is echter een kleiner onderscheid tussen de huurprijs van de woningen met een energieprestatieniveau van D, E en F. In de onderstaande tabellen worden de gemiddelde en mediane huurprijzen vermeld van de huurwoningen volgens type, grootte en energieprestatie.

Tabel 20 – Maandelijks huurprijs van de woningen volgens type en EPB

| WONING-TYPE | EPB | Gemiddelde huurprijs | Mediane huurprijs |
|----------------------|------|----------------------|-------------------|
| App. 1 slpk | B | - | - |
| | C | 578 € | 600 € |
| | D | 542 € | 510 € |
| | E | 530 € | 509 € |
| | F | 520 € | 507 € |
| | G | 509 € | 500 € |
| App. 2 slpk | B | 698 € | 680 € |
| | C | 664 € | 657 € |
| | D | 654 € | 649 € |
| | E | 650 € | 640 € |
| | F | 652 € | 596 € |
| | G | 602 € | 600 € |
| App. 3 slpk | B | 1006 € | 937 € |
| | C | 864 € | 850 € |
| | D | 790 € | 780 € |
| | E | 790 € | 775 € |
| | F | 763 € | 750 € |
| | G | 743 € | 725 € |
| App. 4 slpk + | B | 1100 € | - |
| | C | 1066 € | 1020 € |
| | D | 968 € | 940 € |
| | Huis | 959 € | 933 € |
| | F | 987 € | 8918 € |
| | G | 944 € | 903 € |
| | E | 1385 € | 1130 € |
| | | 1110 € | 1115 € |
| | G | 1010 € | 1100 € |
| Maison | C | 1298 € | 1319 € |
| | D | 1299 € | 1175 € |
| | E | 1345 € | 1100 € |
| | F | 1100 € | 992 € |
| | G | 1090 € | 1050 € |

Bron: Observatiecentrum van de huurprijzen 2016 en BIM 2016

Tabel 21 – Maandelijkse huurprijs van de woningen volgens grootte en EPB

| GROOTTE VAN DE WONING | EPB | Gemiddelde huurprijs | Mediane huurprijs |
|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| < 28 m ² | B | - | - |
| | C | 525 € | 525 € |
| | D | 517 € | 480 € |
| | E | 510 € | 480 € |
| | F | 475 € | 460 € |
| | G | 463 € | 441 € |
| | 28 - 54 m ² | B | - |
| C | | 573 € | 588 € |
| D | | 568 € | 550 € |
| E | | 565 € | 550 € |
| F | | 542 € | 530 € |
| G | | 531 € | 514 € |
| 55 - 84 m ² | | B | 700 € |
| | C | 694 € | 690 € |
| | D | 692 € | 680 € |
| | E | 692 € | 680 € |
| | F | 652 € | 680 € |
| | G | 650 € | 647 € |
| | 85 - 104 m ² | B | 901 € |
| C | | 864 € | 862 € |
| D | | 824 € | 800 € |
| E | | 823 € | 800 € |
| F | | 803 € | 800 € |
| G | | 793 € | 800 € |
| > 104 m ² | | B | 1190 € |
| | C | 1131 € | 1130 € |
| | D | 1113 € | 1000 € |
| | E | 1096 € | 1000 € |
| | F | 1096 € | 1000 € |
| | G | 1096 € | 1000 € |

Bron: Observatiecentrum van de huurprijzen 2016 en BIM 2016

3. De huurvraag

3.1. Profiel van de huurder

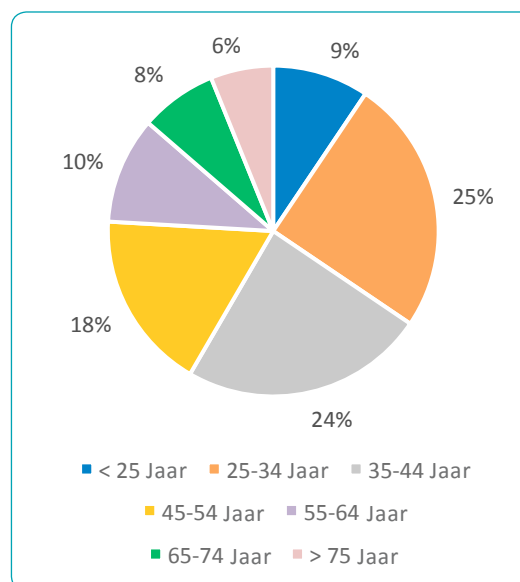
Demografische kenmerken van de huurder

De Brusselse huurder is gemiddeld 44 jaar oud. De helft van de huurders is jonger dan 41 jaar en 25% is ouder dan 54 jaar. Globaal gezien zijn de huurders eerder jong, maar toch is 14% ouder dan 65 jaar.

Tabel 22 – Statistieken betreffende de leeftijd van de huurders

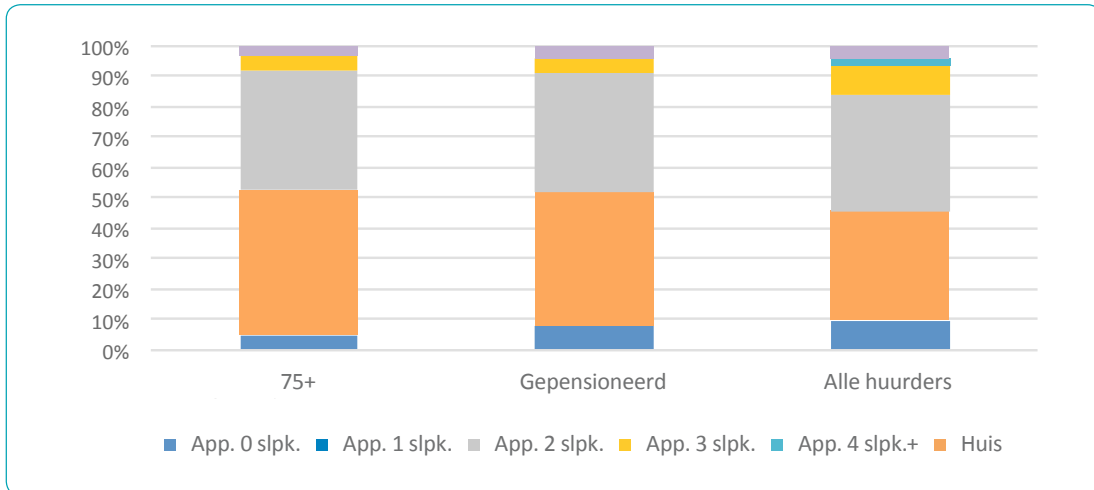
| | |
|-------------------------------|---------|
| Gemiddeld | 44 jaar |
| 1^e kwartiel | 31 jaar |
| Mediaan | 40 jaar |
| 3^e kwartiel | 54 jaar |

Figuur 22 – Huurders volgens leeftijd

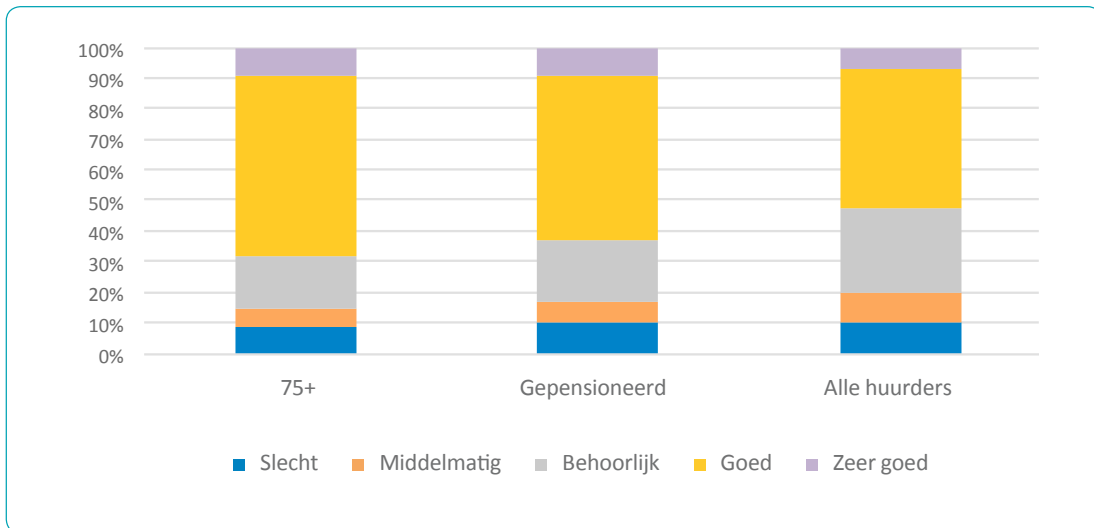


Het aandeel huurders ouder dan 75 jaar gaat sinds 2010 in stijgende lijn. Vandaag vertegenwoordigt die leeftijdsgroep 6% van alle huurders. Huurders ouder dan 65 jaar vertegenwoordigen 14% van alle huurders. Meer dan 13% van de huurders is gepensioneerd. Door dat opmerkelijke aandeel van bejaarde huurders willen onderstaande figuren de kenmerken van de door die leeftijdsgroep gehuurde woningen in de kijker plaatsen. Die leeftijdsgroep huurt vooral appartementen met één of twee slaapkamers en met goede tot zeer goede comfortomstandigheden. De gemiddelde huurprijs van de betreffende woningen ligt lager dan de gemiddelde huurprijs van alle woningen. De mediane huurprijs is echter gelijk en dat wijst erop dat de woningen geconcentreerd zijn in de gemiddelde tot hogere segmenten van het huurwoningenbestand.

Figuur 23 – Bejaarden in huurwoningen volgens type



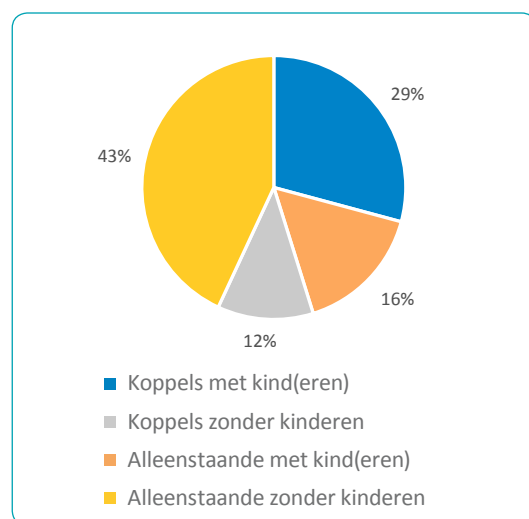
Figuur 24 – Bejaarden in huurwoningen volgens comfortpeil



Tabel 23 – Huurprijsstatistieken van door bejaarden gehuurde woningen

| HUURPRIJS-STATISTIEKEN | Ouder dan 75 jaar | Gepensioneerd | Alle huurders |
|------------------------|-------------------|---------------|---------------|
| Gemiddelde huurprijs | 670 € | 677 € | 710 € |
| Mediane huurprijs | 650 € | 650 € | 660 € |

Figuur 25 – Huurders volgens gezinssituatie



De gezinssituatie van de huurder

43% van de huurders leeft alleen in de woning. 45% van de huurders woont samen met of zonder kinderen. In 41% van de woningen wonen er kinderen (29% in tweeoudergezinnen en 12% in eenoudergezinnen). Die cijfers blijven de afgelopen tien jaar constant.

Onderstaande tabel vermeldt de concentratiecijfer-ervariaties van diverse volgens leeftijd en gezinssituatie opgesplitste segmenten van de huurdersbevolking. Een concentratiegraad ligt boven 1 als de groep sterker vertegenwoordigd is dan de andere segmenten. Alleenstaanden zonder kinderen en jong of ouder dan 65 jaar zijn het sterkst op de huurmarkt aanwezig. Huurders van gemiddelde leeftijd met kinderen (koppels of alleenstaanden) zijn ook vaker op de huurmarkt aanwezig.

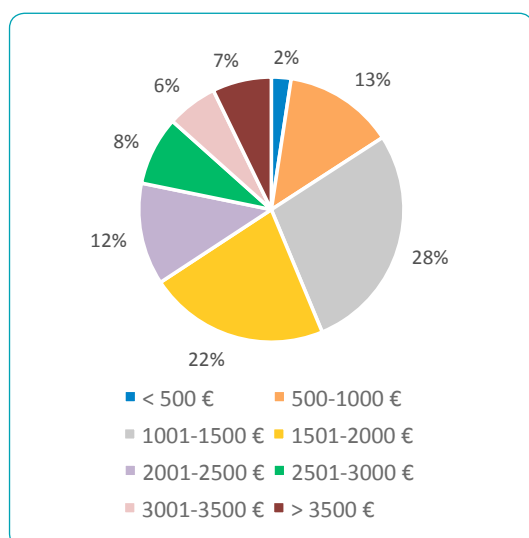
Tabel 24 – Concentratiegraad van de huurders volgens leeftijd en gezinssituatie

| LEEFTIJD | Koppels met kind(eren) | Koppels zonder kinderen | Alleenstaanden met kind(eren) | Alleenstaanden zonder kinderen |
|------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| < 25 jaar | 0.14 | 0.75 | 0.42 | 1.84 |
| 25-64 jaar | 1.24 | 1.00 | 1.17 | 0.79 |
| 65-74 jaar | 0.31 | 1.31 | 0.25 | 1.56 |
| > 75 jaar | 0.10 | 1.13 | 0.25 | 1.77 |

Het inkomen van de huurders

De helft van de huurders beschikt over een beschikbaar inkomen van minder dan 2.000 euro per maand. Het gemiddeld beschikbaar inkomen van de huurders wordt op ongeveer 1.842 euro per maand geraamd. Een kwart van de huurders beschikt over minder dan 1.500 euro per maand en nog eens een kwart heeft meer dan 2.500 euro per maand.

Figuur 26 – Huurders volgens beschikbaar inkomen



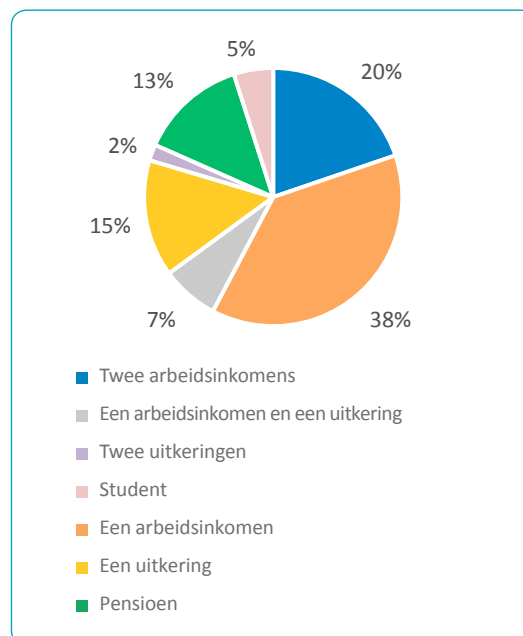
Tabel 25 – Inkomensstatistieken van de huurders

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Gemiddeld | 1842 € / maand |
| 1 ^e kwartiel | 1000 – 1500 € / maand |
| Mediaan | 1500 – 2000 € / maand |
| 3 ^e kwartiel | 2000 – 2500 € / maand |

Het sociaal-professioneel statuut van de huurders

De analyse van de spreiding van de sociaal-professionele statuten bevestigt dat huurwoningen te Brussel vooral door alleenstaanden worden gehuurd: 38% van de huurders beschikt over één enkel arbeidsinkomen, 15% leeft van één uitkering en 5% is student. 20% van de huurders heeft twee inkomens uit arbeid. 13% van de huurders is bejaard en leeft van een pensioenuitkering.

Figuur 27 – Huurders volgens sociaal-professioneel statuut



Onderstaande tabel registreert de concentratiegraad van de segmenten van de huurders gearangschikt volgens gezinssituatie en sociaal-professioneel statuut. Koppels met kinderen en met uitkeringen en alleenstaanden met kinderen en met een uitkering zijn de sterkst vertegenwoordigde groepen. Vervolgens zijn ook koppels met twee inkomens en alleenstaanden, jong en student of ouder en gepensioneerd, oververtegenwoordigd.

Tabel 26 – Concentratiegraad van de huurders volgens gezinssituatie en professioneel statuut

| SOCIAAL-PROFESSIO-NEEL STATUUT | Koppels met kind(eren) | Koppels zonder kinderen | Alleenstaanden met kind(eren) | Alleenstaanden zonder kinderen |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Twee inkomens | 2.24 | 2.19 | - | - |
| Een inkomen | 0.54 | 0.66 | 1.32 | 1.29 |
| Een inkomen en een uitkering | 2.96 | 0.89 | - | - |
| Een uitkering | 0.46 | 0.42 | 2.78 | 1.09 |
| Twee uitkeringen | 3.45 | - | - | - |
| Pensioen | 0.27 | 0.96 | - | 1.79 |
| Student | - | - | - | 1.86 |

3.2. Medehuur

6% van de woningen wordt in medehuur gehuurd. De huurprijs van die woningen ligt gemiddeld boven het algemene gemiddelde van de Brusselse huurprijzen, maar de oppervlakte ervan is ook groter. Globaal zijn de comfortomstandigheden van die woningen beter dan het gewestelijk gemiddelde.

Zoals reeds eerder vermeld, ligt de huurprijs van een in medehuur gehuurde woning van hetzelfde type of met eenzelfde comfortpeil hoger dan een woning die op de klassieke manier wordt verhuurd. Voor dat verschil kunnen er twee hypothesen worden aangevoerd. Ofwel vraagt de eigenaar een hogere huurprijs voor medehuur omdat hem dat qua onderhoud en latere renovatie duurder lijkt ofwel onderhandelt de huurder die slechts een deel van de huurprijs betaalt, niet over de huurprijs.

Tabel 27 – Kenmerken van de huurwoningen in medehuur

| | Gemiddeld | | Mediaan | |
|--------------------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| | Woningen in medehuur | Alle woningen | Woningen in medehuur | Alle woningen |
| Huurprijs van de woning | 965€ | 710€ | 875€ | 660€ |
| Aantal vertrekken | 4 | 3 | 3 | 3 |
| Aantal slaapkamers | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Bewoonbare opp. | 91m ² | 76m ² | 80m ² | 75m ² |

Zoals verwacht wonen medehuurders in grotere huurwoningen dan de gemiddelde huurders. 10% van de medehuurders woont inderdaad in een huis.

Tabel 28 – Huurwoningen in medehuur volgens type

| WONINGTYPE | Woningen in medehuur | Alle woningen | Woningen in medehuur | Alle woningen |
|-------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| App. 0 slpk | 1% | 10% | - | 510€ |
| App. 1 slpk | 22% | 36% | 745€ | 624€ |
| App. 2 slpk | 39% | 38% | 856€ | 761€ |
| App. 3 slpk | 21% | 10% | 1047€ | 914€ |
| App. 4 slpk en + | 7% | 2% | 1337€ | 1055€ |
| Huis | 10% | 4% | 1460€ | 1068€ |

42% van de medehuurders woont in woningen met vrij goede comfortomstandigheden en dat is meer dan het gemiddelde van de huurders. Het aandeel woningen van slechte kwaliteit dat door medehuurders wordt bewoond, wordt op 13% geraamd en ligt lager dan het globale aandeel woningen (20%). Slechts 39% van de medehuurwoningen zijn van goede kwaliteit in vergelijking met een algemeen gemiddelde van 45%.

Tabel 29 – Huurwoningen in medehuur volgens comfortpeil

| COMFORTOMSTANDIGHEDEN | Woningen in medehuur | Alle woningen | Woningen in medehuur | Alle woningen |
|-----------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| Slecht | 5% | 10% | 712€ | 632€ |
| Middelmatig | 8% | 10% | 829€ | 619€ |
| Behoorlijk | 42% | 28% | 924€ | 696€ |
| Goed | 39% | 45% | 1018€ | 753€ |
| Zeer goed | 7% | 7% | 1262€ | 938€ |

Tot slot konden wij ons er op basis van de voorgaande resultaten aan verwachten dat er in de categorie woningen in medehuur meer grote woningen en met betere comfortomstandigheden terug te vinden zijn. Voor alle woningsegmenten liggen de gemiddelde huurprijzen hoger dan als er van medehuur sprake is.

Tabel 30 – Woningen in mede huur volgens grootte en comfortpeil

| GROOTTE VAN DE WONING | Comfortomstandigheden: | Woningen in mede huur | Alle woningen | Woningen in mede huur | | Alle woningen | |
|------------------------|------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | | | | Woningen in mede huur | Alle woningen | Woningen in mede huur | Alle woningen |
| < 55 m ² | ▲ | 3% | 7% | - | 500 € | - | 500 € |
| | ▲▲ | 7% | 7% | 651 € | 560 € | 651 € | 560 € |
| | ▲▲▲ | 2% | 7% | - | 548 € | - | 548 € |
| 55 - 84 m ² | ▲ | 5% | 9% | 697 € | 632 € | 697 € | 632 € |
| | ▲▲ | 18% | 13% | 780 € | 664 € | 780 € | 664 € |
| | ▲▲▲ | 16% | 20% | 789 € | 711 € | 789 € | 711 € |
| > 84 m ² | ▲ | 4% | 5% | - | 798 € | - | 798 € |
| | ▲▲ | 17% | 9% | 1217 € | 845 € | 1217 € | 845 € |
| | ▲▲▲ | 28% | 24% | 1198 € | 908 € | 1198 € | 908 € |

De kenmerken van de verwarming verschillen niet voor mede huurwoningen. De warmteregelsystemen zijn wel beter en dat blijkt uit onderstaande tabel.

Tabel 31 – Huurwoningen in mede huur volgens energieprestaties

| ENERGIEPRESTATIES | Woningen in mede huur | Alle woningen |
|------------------------|-----------------------|---------------|
| Centrale verwarming | 95% | 96% |
| Aardgas | 81% | 82% |
| Thermostaat | 58% | 49% |
| Thermostatische kranen | 80% | 72% |

Globaal gezien zijn mede huurders jonger dan de globale groep huurders. Het zijn vooral jonge werknemers of studenten die alleen of samen wonen zonder kinderen. Er zijn bijzonder weinig ouders met kinderen die een woning in het kader van een mede huur betrekken.

Tabel 32 – Sociaal-demografisch profiel van de mede huurders

| | Gemiddeld | | Mediaan | |
|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | In mede huur | Alle huurders | In mede huur | Alle huurders |
| Leeftijd | 28 jaar | 44 jaar | 25 jaar | 40 jaar |
| Maandinkomen | 1808 € | 1845 € | 1750 € | 1750 € |

Tabel 33 – Mede huurders volgens gezinssituatie

| GEZINSSITUATIE | In mede huur | Alle huurders |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Koppels met kind(eren) | 1% | 29% |
| Koppels zonder kinderen | 21% | 16% |
| Alleenstaanden met kind(eren) | 4% | 12% |
| Alleenstaanden zonder kinderen | 74% | 43% |

Tabel 34 – Mede huurders volgens hun sociaal-professioneel statuut

| SOCIAAL-PROFESSIEEL STATUUT | In mede huur | Alle huurders |
|-------------------------------------|--------------|---------------|
| Twee arbeidsinkomens | 9% | 20% |
| Een arbeidsinkomen | 62% | 38% |
| Een arbeidsinkomen en een uitkering | 3% | 7% |
| Een uitkering | 6% | 15% |
| Twee uitkeringen | 0% | 2% |
| Pensioen | 0% | 13% |
| Student | 20% | 5% |

3.3. Woonbestendigheid

Er wordt aan de hand van twee indicatoren naar de woonbestendigheid gepeild: de looptijd van de huurovereenkomst en de bestendigheid in de woning.

De huurovereenkomst

In 2016 woont 32% van de huurders in een woning waarvan de huurovereenkomst voor negen jaar en meer geldt. De tendens voor huurovereenkomsten met een langere looptijd is tegenwoordig duidelijker aanwezig dan enkele jaren geleden. In 2013 beschikte slechts 22% van de huurders over een huurovereenkomst met een lange looptijd. In datzelfde jaar had 30% van de huurders een huurovereenkomst van minder dan een jaar. In 2016 geldt dat nog slechts voor 17%.

Tabel 35 – Looptijd van de huurovereenkomsten

| | |
|--------------------------------|-----|
| Eén jaar of minder | 17% |
| Tussen één en drie jaar | 52% |
| Negen jaar en meer | 32% |

Bewoningsduur van de woning

Gemiddeld blijft de Brusselse huurder 6 jaar en 3 maanden in zijn woning. De helft van de huurders blijft minder dan 3 jaar en 9 maanden in de woning. Een kwart van de huurders woont sinds 20 maanden in de woning en een kwart is sinds meer dan 7 jaar en 8 maanden huurder van dezelfde woning.

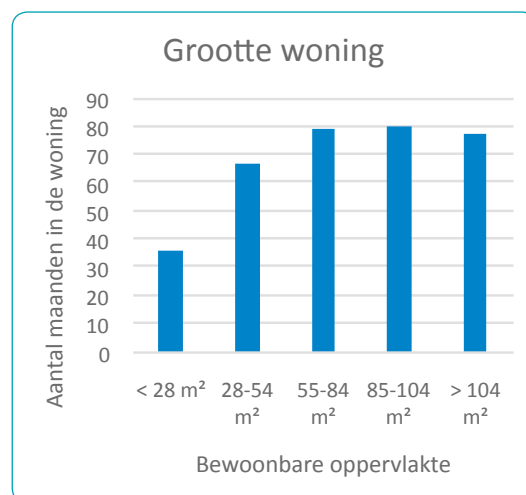
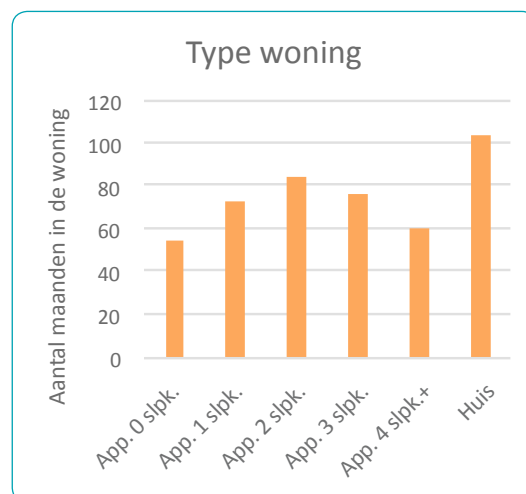
Sinds 2004 neemt de bestendigheid van de huurder in zijn woning toe. In 2004 was 50% van de huurders sinds minder dan 2 jaar en 3 maanden in de woning. Een verklaring voor die langere bewoningsduur is de vergrijzing van de huurdersbevolking. Het behoud van een hoge mediane bestendigheid waarbij er geen rekening wordt gehouden met de extreme waarden van de bejaarden, wijst erop dat huurders voor langere tijd in dezelfde woning blijven.

Tabel 36 – Stabiliteit van de huurder in zijn woning

| BESTENDIGHEIDSINDICATOREN | Jaren en maanden in de woning |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| Gemiddeld | 6 jaar en 3 maanden |
| 1° kwartiel | 20 maanden |
| Mediaan | 3 jaar en 9 maanden |
| 3° kwartiel | 7 jaar 9 maanden |

Hoe groter de woning, hoe langer de huurder in zijn woning blijft wonen. Afhankelijk van het profiel blijft een huurder langer in een appartement met twee slaapkamers dan in een kleinere woning en huizen worden vaker voor een lange periode verhuurd.

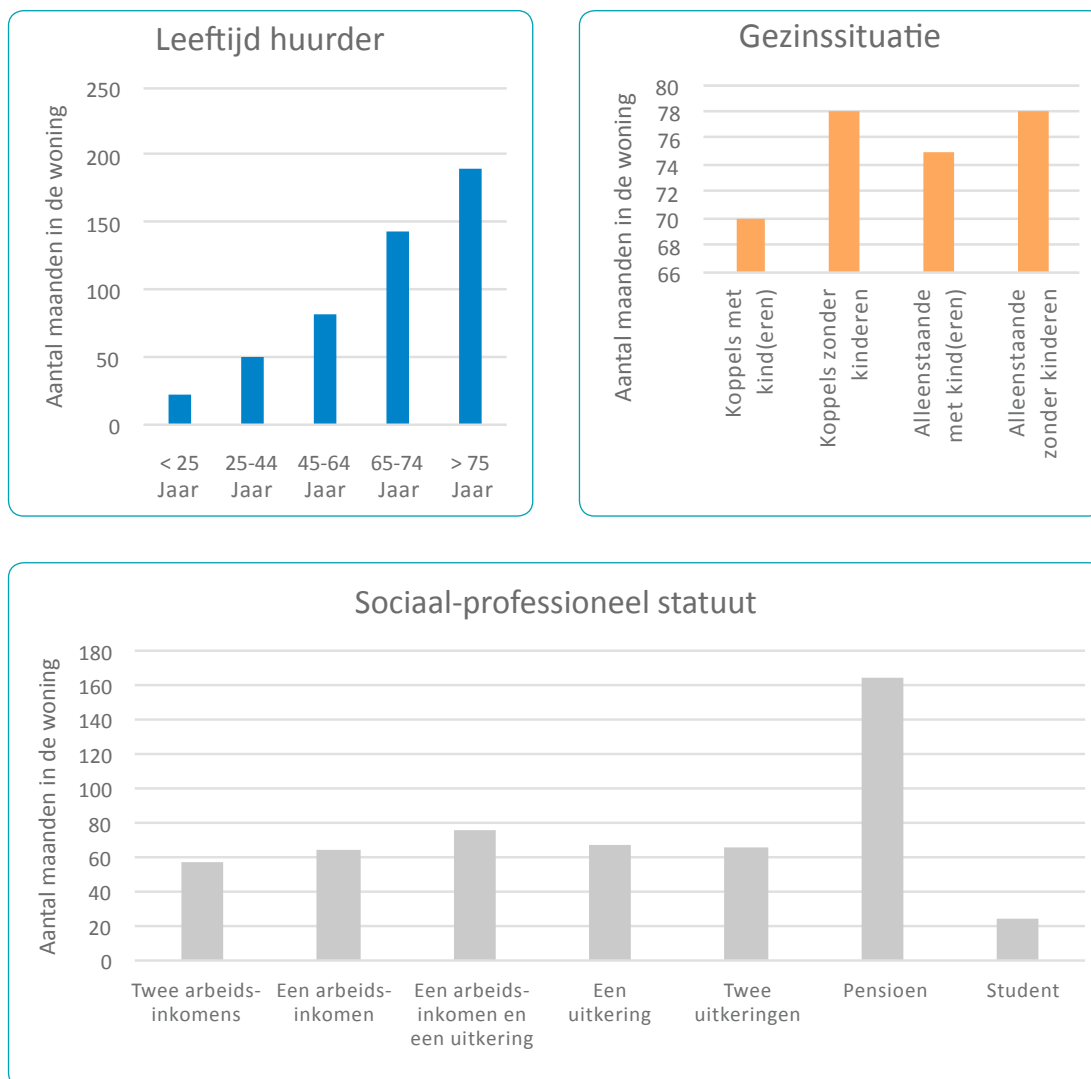
Figuur 28 – Bestendigheid van de huurder volgens de kenmerken van de woning



Hoe ouder de huurder, hoe bestendiger hij in zijn woning is. Studenten blijven minder lang in de woning en gepensioneerden het langst.

Of het nu de leeftijdscategorie, de gezinssituatie of het sociaal-professioneel statuut betreft, is er geen sprake van opmerkelijke veranderingen in de bewoningsduur in de woning doorheen de tijd. Sinds 2008 blijft de huurder langer in de woning.

Figuur 29 – Bestendigheid van de huurder volgens sociaal-demografische kenmerken



Redenen om te verhuizen

De redenen om te verhuizen kunnen in verscheidene categorieën worden onderverdeeld:

- De verplichte verhuizing
- En de gekozen verhuizing.

Binnen de categorie van de gekozen verhuizing kijken wij naar de redenen hiervoor die verband houden met:

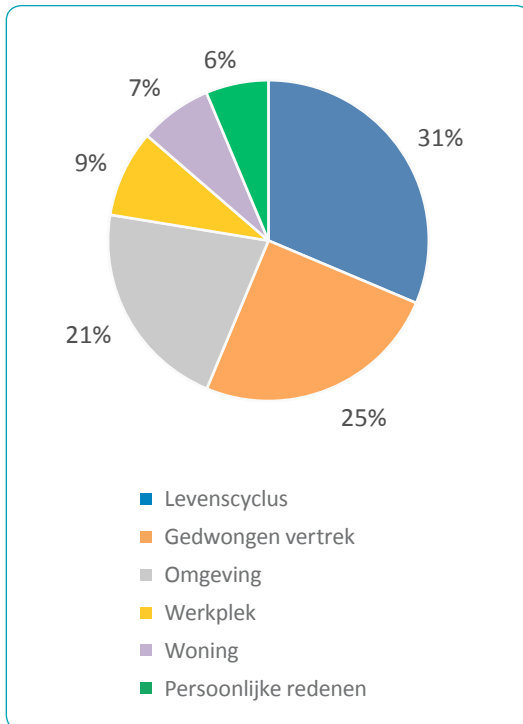
- De levenscyclus: het einde van een samenwoningsverband, huwelijk, geboorte, scheiding, vertrek van de kinderen, overlijden;
- De woning: uitkijken naar een betere prijs-kwaliteitverhouding, een grotere of comfortabelere woning, een tuin;
- De woonomgeving: kenmerken van de buurt;
- De werkplek: wijziging van de plaats van werk;

- Persoonlijke redenen;
- Verandering van het woonstatuut: van huurder naar eigenaar of toegang tot een sociale woning.

2.400 huurders zijn de afgelopen drie jaar in hun huidige woning getrokken en dat is ongeveer 50% van de totale huurdersbevolking (in het staal gaat het om de huurders van wie wij weten wanneer ze in hun woning getrokken zijn).

31% van de huurders die pas in hun woning zijn getrokken, verhuisden uit hun vorige woning omwille van redenen die met hun levenscyclus te maken heeft. 46% van de huurders verhuisde dan weer omdat zij over hun vorige woning of de omgeving ervan ontevreden waren. De werkplek was slechts in 7% van de gevallen een reden om te verhuizen.

Figuur 30 – Waarom de nieuwe huurders uit hun vorige woning verhuisden



4. Conclusies

De gemiddelde maandelijkse huurprijs van de huurwoningen op het Brussels grondgebied wordt in 2016 op 710 euro geraamd. 50% van de huurders betaalt een maandelijkse huurprijs van minder dan 660 euro. De huurprijs is de prijs die de huurder bereid is te betalen om een woning te genieten met de bijbehorende intrinsieke kenmerken ervan en bijgevolg hangt de huurprijs af van de kenmerken van de woning. De diverse tabellen waaruit dit hoofdstuk bestaat, wijzen op het verband tussen de huurprijs en de eigenschappen van de woning: type en grootte van de woning, bouwperiode en energieprestaties.

De kenmerken inzake grootte, type en aanwezigheid van bijbehorende vertrekken zijn de afgelopen tien jaar vrij stabiel gebleven. 70% van de woningen bestaat uit appartementen met één en twee slaapkamers. De gemiddelde grootte van een woning wordt op 78 m² geraamd en dat is iets minder dan de 80 m² die voorheen werd opgetekend.

Het comfortpeil blijft doorheen de afgelopen tien jaar stabiel, maar de staat van de woningen gaat erop vooruit. De geluidsisolatie blijft volgens 20% van de huurders ondermaats. De energieprestaties van de woningen verbetert doorheen de jaren. 96% van de woningen beschikt over een centrale verwarmingsinstallatie, terwijl dat in 2008 slechts voor 75% het geval was. Ongeveer 50% van de woningen is met een thermostaat uitgerust, terwijl dat aandeel in 2008 slechts 40% beliep. Er is een afgelijnde stijging van het aandeel woningen waarvan de radiatoren met thermostatische kranen zijn uitgerust. Vandaag beschikt 72% van de woningen hierover en in 2008 was dat niet meer dan 52%. Ook het aandeel woningen met overal dubbele beglazing gaat erop vooruit. In 2008 beliep dat aandeel slechts 55% van de woningen. In 2016 is dat tot 72% opgelopen.

Ondanks de verbetering van de energieregeling en de isolatie van de woningen blijft het energieprestatiecertificaat van de huurwoningen voor het grootste deel aan de zwakke kant. 30% van de woningen behoort tot de G-klasse en dat is de meteen de slechtste. Er zijn vrijwel geen woningen in de klassen A en B terug te vinden en slechts 7% van de woningen zit in klasse C.

Hoewel de gemiddelde leeftijd van de huurders als gevolg van de langere levensverwachting stijgt, zijn de meeste huurders jong en alleenstaand. Andere huurders, slechts 6% van alle huurders, huren een woning in medehuur. Dat aandeel bleef de afgelopen jaren stabiel. Het gaat om een segment van jongvolwassenen in een overgangsfase waarvan het aandeel in de totale bevolking niet opmerkelijk doorheen de tijd evolueert.

De helft van de huurders blijft minder dan 3 jaar en 9 maanden in dezelfde woning. De afgelopen tien jaar is de bestendigheid van de huurders in hun woning toegenomen. Dat is het gevolg van de vergrijzing van de huurdersbevolking en de soms kunstmatige tevredenheid van de kwaliteits-prijsverhouding van hun woning. Een derde van de huurders verhuist omwille van redenen die met de levenscyclus verband houden. Een vierde verhuist omwille van de omgeving van de woning en een vijfde omwille van de woning zelf.

HOOFDSTUK 2

Evolutie van de huurprijzen en territoriale herstructurering

| | |
|---|-----------|
| 1. Evolutie van de huurprijzen in het Brussels gewest | 34 |
| 1.1. De huurprijzen aan lopende prijzen | 35 |
| 1.2. De huurprijzen aan constante prijzen | 35 |
| 1.3. De marginale huurprijzen | 36 |
| 1.4. De huurprijs van de pas betrokken woningen | 37 |
| 2. Administratieve structurering van de stad (per gemeente) | 38 |
| 3. Structurering centrum-rand van de stad (per kroon) | 40 |
| 3.1. De huurprijs | 40 |
| 3.2. Het huuraanbod | 40 |
| 3.3. De huurvraag | 42 |
| 4. Ruimte voor de Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR) | 43 |
| 4.1. De huurprijs | 44 |
| 4.2. Het huuraanbod | 45 |
| 4.3. De huurvraag | 46 |
| 5. Multipolaire structurering van de stad | 47 |
| 5.1. De huurprijs | 48 |
| 5.2. Het huuraanbod | 49 |
| 5.3. De huurvraag | 51 |
| 6. Het Kanaalgebied | 53 |
| 6.1. De huurprijs | 54 |
| 6.2. Het huuraanbod | 55 |
| 6.3. De huurvraag | 56 |
| 7. Conclusies | 57 |

Hoofdstuk 2 – Evolutie van de huurprijzen en territoriale herstructurering

In dit hoofdstuk gaan wij in de eerste plaats de evolutie van de huurprijzen sinds 2004 na. Die evolutie wordt benaderd aan de hand van drie indicatoren die uit de vorige en huidige gegevens worden afgeleid.

Sinds de oprichting van de Brusselse instellingen in 1989 werd de Brusselse ruimte altijd gestructureerd rond de 19 gemeenten, maar in het kader van de bepaling van zijn woon- en stadsbeleid had het stadsgewest hoofdzakelijk de intentie om de structurering van het grondgebied vooral in twee kronen te laten verlopen. De eerste kroon met de vijfhoek of de centrale wijken van de stad en de tweede kroon met alle perifere wijken of wijken die niet aan de Vijfhoek grenzen. In de wijken van de eerste kroon vinden wij vooral oudere gebouwen, een hogere bevolkingsdichtheid en een grotere functionele mix terug. Er zijn daar ook meer appartementsgebouwen. In de tweede kroon zijn er meer individuele huizen van na 1945 en omgeven van tuinen. Tegenwoordig wordt het Brussels gewest gereorganiseerd in een multipolair grondgebied dat wordt opgesplitst in tien strategische wijken in gebieden met beschikbare grond. Eén van die wijken, de Kanaalzone, wordt vandaag al beschouwd als een structurerende as.

Op basis van het verleden en de huidige planningsassen worden vijf ruimtelijke structureringsmodellen van de stad beschouwd:

- de administratieve structurering van de stad aan de hand van de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;
- de structurering centrum-rand op de schaal van de twee kronen rond de centrale wijken van de vijfhoek. De eerste bestrijkt de vijfhoek en de aanliggende wijken; de buitengrens bevindt zich ter hoogte van de lanen van de grote ring. Vervolgens begint de tweede kroon die minder dicht bebouwd is, met een minder afgelijnde mix en die gekenmerkt wordt door meer groen en de bestuurlijke grenzen van het Brussels gewest bereikt.
- de structurering centrum-rand rond de Ruimte voor de Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR) gedefinieerd als het gebied met aftandse gebouwen en armoedegebied van het Brussels gewest. Dat gebied werd op basis van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 1995

bepaald als een ruimte waarop de openbare actie inzake huisvesting en stadsvernieuwing wordt toegespitst. Het huidige ontwerp van Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) herstructureert die ruimte in Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH).

- de multipolaire structurering rondom de strategische wijken of Ontwikkelingspolen van het Brussels gewest.
- de structurering rondom het kanaal Brussel-Charleroi waarmee de stad van het noordoosten tot het zuidoosten wordt doorsneden en aan de westelijke grens van de vijfhoek gelegen. Het is vandaag de prioritaire Ontwikkelingsplek van de stad.

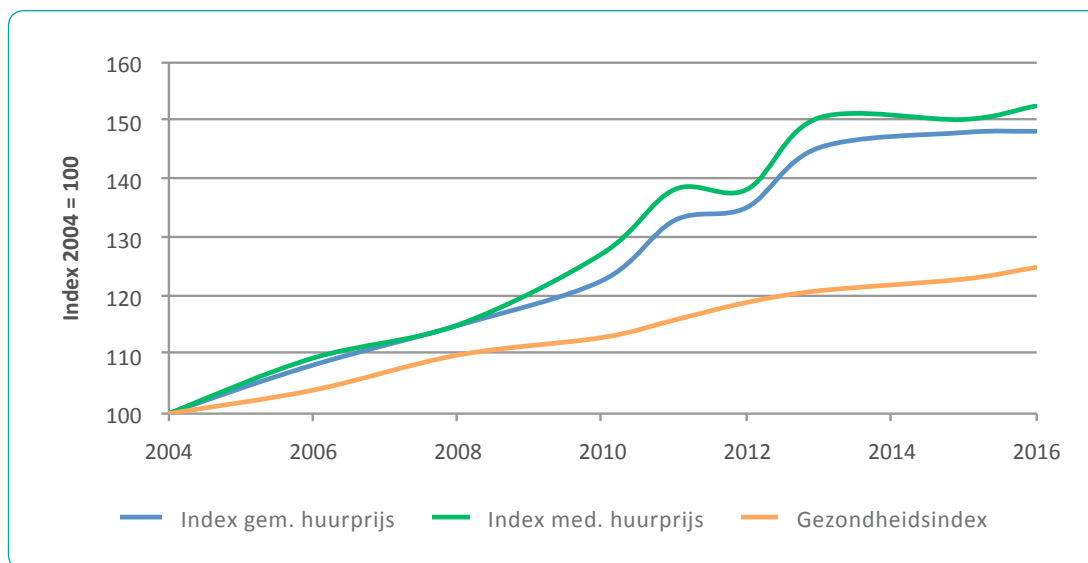
De huurprijzevolutie wordt niet alleen geraamd op de ruimtelijke schaal van het Brussels gewest, maar ook op de diverse schalen van de stedelijke structurering: de kronen, de RVOHR, de strategische wijken en de Kanaalzone. Uit dat veranderde ruimte-evolutieniveau blijken ruimtelijke herstructureringen die vandaag in Brussel kunnen plaatsvinden.

1. Evolutie van de huurprijzen in het Brussels gewest

Er worden vier huurprijzevolutie-indicatoren beschouwd.

De eerste en de tweede indicator zijn gebaseerd op een vergelijking van de gemiddelde en mediane huurprijzen die de huurders effectief in 2016 betaalden, ongeacht de datum waarop zij de woning betrokken, met de gemiddelde en mediane huurprijzen die in de loop van de voorgaande enquêtes werden opgetekend. In eerste instantie verloopt die vergelijking op basis van de lopende huurprijzen van de beschouwde jaren. Vervolgens worden de huurprijzen van de voorgaande jaren geactualiseerd aan de prijs van 2016. Hierdoor kunnen de effectief door de huurders in de loop van de verscheidene jaren betaalde huurprijzen vergeleken worden zonder dat er rekening gehouden hoeft te worden met de huurprijsindexering die afhangt van de evolutie van de gezondheidsindex.

Figuur 31 – Evolutie van de huurprijs van alle woningen (2004-2016)



De derde indicator is gebaseerd op de reconstructie op basis van de enquête van 2016 van een chronologische reeks van huurprijzen die effectief aan de kandidaat-huurders werden gevraagd op het moment dat de huurovereenkomst werd ondertekend. Het betreft huurprijzen die werden betaald wanneer de woning werd betrokken en die worden geraamd in lopende euro van het beschouwde jaar. Die reeks wordt vervolgens vergeleken met de gezondheidsindexreeks tijdens diezelfde periode.

Een vierde methode bestaat erin de gemiddelde huurprijzen die werden betaald in 2015 door alle huurders te vergelijken met de huurprijzen die werden betaald door de huurders die hun woning pas betrokken, dat betekent dus door huurders die hun woning sinds minder dan drie jaar betrekken.

1.1. De huurprijzen aan lopende prijzen

Wij kunnen de huurprijzevolutie in eerste instantie benaderen door de gemiddelde en mediane huurprijzen die door alle huurders in 2016 werden betaald, ongeacht de datum waarop de woning werd betrokken, te vergelijken met de in 2004 opgetekende gemiddelde en mediane huurprijzen.

Uit de grafiek blijkt duidelijk dat de huurprijzen zich tussen 2004 en 2013 van de gezondheidsindex verwijderen. Tussen 2013 en 2016 is er sprake van een lichte inzinking die zelfs door een vermindering van de mediane huurprijs gekenmerkt wordt. In 2016 stijgt de mediane huurprijs opnieuw. Dat wijst erop dat de huurprijs van de goedkoopste woningen toeneemt en dat die prijs op hetzelfde niveau terecht komt.

1.2. De huurprijzen aan constante prijzen

Om de prijsverschillen tussen de verschillende jaren te kwantificeren, vergelijkt de onderstaande tabel de gemiddelde en mediane huurprijzen die door alle huurders in 2016 werden betaald, ongeacht de datum waarop de woning werd betrokken, met de huurprijzen die de afgelopen jaren werden betaald en die geactualiseerd werden aan de prijzen van 2016. Hierdoor wordt dus geen rekening meer gehouden met het verschijnsel van de huurprijsindexering die voortvloeit uit de evolutie van de gezondheidsindex. Een stijging van de huurprijzen die geactualiseerd zijn aan de prijzen van een jaar t ten opzichte van een voorgaand jaar is dan bij een statistisch significant verschil het gevolg van een prijsstijging die losstaat van de index. Een stagnering van de geactualiseerde huurprijzen aan de prijzen van een jaar t ten opzichte van een voorgaand jaar vloeit dan enkel en alleen voort uit de door de wetgeving bepaalde prijsindexering.

Tussen 2013 en 2016 is de stijging van de huurprijzen in het Brussels gewest enkel en alleen het gevolg van de door de wetgeving bepaalde huurprijsindexering. Wij stellen immers vast dat de gemiddelde huurprijs van de woningen in 2016 ten belope van 710 euro niet opmerkelijk verschilt van de gemiddelde huurprijs van de woningen in 2015, geactualiseerd aan de prijzen van 2016.

Tussen 2012 en 2013 merken wij een stijging van de geactualiseerde huurprijzen met ongeveer 6%. Die stijging is hoger dan de door de wetgeving bepaalde verhoging. De geactualiseerde huurprijzen van 2011 en van 2012 zijn echter niet opmerkelijk verschillend. Tussen beide jaren groeien de huurprijzen op hetzelfde ritme als de gezondheidsindex. Tussen 2010 en 2011, tussen 2008 en 2009 en tussen 2004 en 2011 steeg de geactualiseerde gemiddelde huurprijs meer dan de indexering. Tussen 2006 en 2008 bleef de geactualiseerde huurprijs echter stabiel. Dat betekent dat de stijging gelijk is aan de stijging van de gezondheidsindex.

Tussen 2004 en 2016 steeg de geactualiseerde gemiddelde huurprijs aan prijzen van 2015 van 601 naar 710 euro, dat is een stijging met 18% over de hele periode of een stijging met 1,5% per jaar. De geactualiseerde mediane huurprijs aan prijzen van 2016 evolueerde van 543 euro in 2004 naar 660 euro in 2016, dat is een stijging met 22% over de hele periode of een stijging met 1,8% per jaar. Wij kunnen dus besluiten dat de huurprijzen in vergelijking met de gezondheidsindex tussen 2004 en 2016 gemiddeld bijna 2% meer zijn gestegen per jaar.

Tabel 37 – Evolutie van de geactualiseerde maandelijkse huurprijs van de woningen (2004-2016)

| | Gemiddelde huurprijs | Mediane huurprijs |
|-------------|-----------------------------|--------------------------|
| 2004 | 601 € | 543 € |
| 2006 | 624 € | 570 € |
| 2008 | 627 € | 567 € |
| 2010 | 652 € | 611 € |
| 2011 | 689 € | 647 € |
| 2012 | 682 € | 630 € |
| 2013 | 722 € | 675 € |
| 2015 | 723 € | 663 € |
| 2016 | 710 € | 660 € |

1.3. De marginale huurprijzen

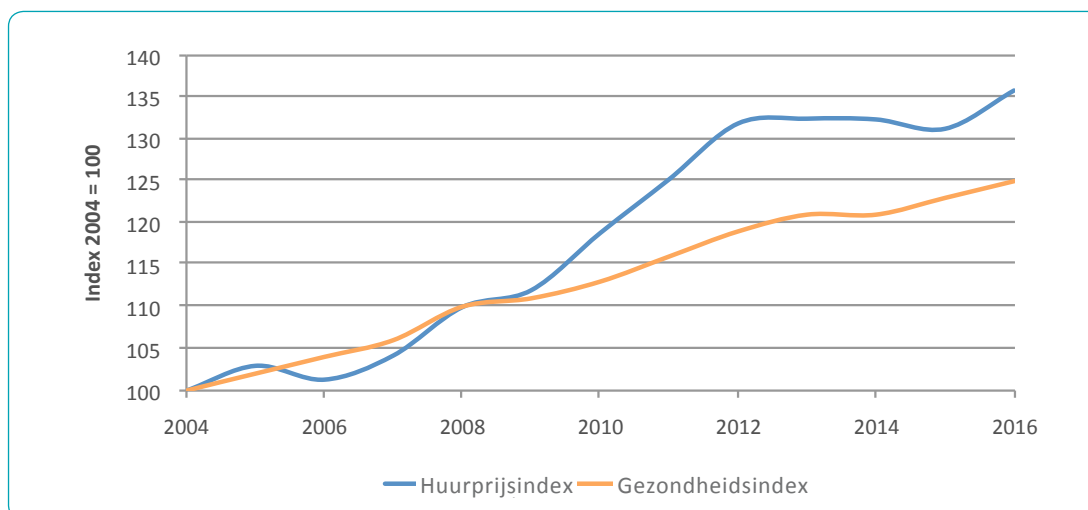
Een andere methode om de huurprijsevolutie na te gaan, bestaat erin om voor ieder jaar de gemiddelde marginale huurprijs te berekenen, zegge de huurprijs die bij de betrekking van de woning werd gevraagd in lopende euro van het betrokken jaar. De gemiddelde marginale huurprijs van de woningen in een jaar t wordt geëvalueerd door de in 2016 betaalde huurprijs te verminderen met het indexeringspeil tussen 2016 en het jaar t. Het gaat om de samenstelling van een chronologische reeks lopende huurprijzen door benadering van de gevraagde huurprijzen. Er wordt van uit gegaan dat de huurprijs doorheen de huurovereenkomst regelmatig werd geïndexeerd, maar dat is niet altijd het geval en bijgevolg kunnen enkele fouten in de raming niet uitgesloten worden.

De chronologische reeks werd samengesteld voor de periode tussen 2004 en 2016. In het begin van de jaren 2000 merken wij dat de woningprijzen enigszins stabiliseren. Deze tendens was midden jaren 1990 begonnen na de vastgoedboom van de voorgaande periode. Tussen 2006 en 2008 stijgen de huurprijzen sneller dan de gezondheidsindex. Vanaf 2009 kennen de huurprijzen een uiteenlopend stijgingsverloop dat vaak lichtjes boven de gezondheidsindex uitkomt. Tussen 2009 en 2012 stijgen de lopende huurprijzen 15% en de gezondheidsindex 8%. Een mogelijke verklaring van die sterkere stijging van de huurprijzen in vergelijking met de gezondheidsindex is een duidelijke belangstelling voor vastgoedbeleggingen als gevolg van de lagere en wisselvalligere rentabiliteit en vooral de grotere wisselvalligheid van roerende beleggingen in economisch onzekere tijden. Een tweede reden is het feit dat de Brusselse vastgoedprijzen de afgelopen jaren sterk zijn gestegen (23% per jaar tussen 2000 en 2005 en daarna hoogten en laagten van 5% à 9% per jaar) waardoor er hogere huurprijzen moeten worden gevraagd om de rentabiliteit van de belegging te waarborgen. Een derde reden houdt verband met de internationalisering van Brussel en de concurrentie voor grondgebruik tussen kantoren en woningen. Tot slot geeft de demografische groei te Brussel ook aanleiding tot een grotere vraag naar woningen. Als gevolg hiervan stijgt de grondrente in de stad en bijgevolg ook de woningprijzen.

Tussen 2013 en 2015 dalen de lopende huurprijzen en vermindert het verschil tussen de gezondheidsindex en de huurprijsindex. Tussen 2013 en 2015 dalen de lopende huurprijzen met iets meer dan 1%. Dat komt overeen met de daling van de prijs van de woningen die tussen 2013 en 2014 werd opgetekend en 1% belooft (bron : NIS).

Tegenwoordig volgt de huurprijsevolutie opnieuw het ritme van de gezondheidsindex.

Figuur 32 – Evolutie van de marginale huurprijzen van alle woningen (2004-2016)



1.4. De huurprijs van de pas betrokken woningen

Een laatste methode om de huurprijsverschillen doorheen de tijd te ramen is een vergelijking te maken tussen de raming van de huurprijs van alle woningen en de raming van de huurprijs van de woningen waarin huurders pas zijn ingetrokken. Dat betekent een vergelijking tussen de woningen waarin de huurder minder dan drie jaar geleden is ingetrokken en de woningen die al langer dan drie jaar geleden verhuurd zijn.

Als wij het volledige huurwoningenbestand beschouwen, merken we dat de huurprijs die werd betaald voor de pas betrokken woningen hoger is dan van alle huurwoningen. Dat resultaat wijst erop dat de huurprijzen de afgelopen drie jaar gestegen zijn.

Tabel 38 – Maandelijks huurprijs van de woningen volgens datum van inhuurneming

| STATISTIEKEN | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Eerder betrokken woningen |
|------------------|---------------|------------------------|---------------------------|
| Gemiddeld | 710 € | 726 € | 697 € |
| Mediaan | 660 € | 670 € | 650 € |

Als wij een onderscheid maken tussen de woningen volgens type en grootte, blijkt dat de hogere prijs voor pas betrokken woningen ook opmerkelijk is, behalve voor de kleinste woningen.

Tabel 39 – Maandelijks huurprijs van de woningen volgens type en datum inhuurneming

| WONINGTYPE | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Eerder betrokken woningen |
|---------------------|---------------|------------------------|---------------------------|
| Studio | 510 € | 508 € | 507 € |
| App. 1 slpk | 624 € | 642 € | 612 € |
| App. 2 slpk | 761 € | 811 € | 729 € |
| App. 3 slpk | 914 € | 1012 € | 845 € |
| App. 4 slpk+ | 1055 € | 1123 € | 954 € |
| Huis | 1068 € | 1204 € | 993 € |
| Kamer | 350 € | 357 € | 335 € |

Tabel 40 – Maandelijks huurprijs van de woningen volgens grootte en datum inhuurneming

| GROOTTE VAN DE WONING | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Eerder betrokken woningen |
|-------------------------------|---------------|------------------------|---------------------------|
| < 28 m² | 432 € | 424 € | 457 € |
| 28 - 54 m² | 548 € | 561 € | 533 € |
| 55 - 84 m² | 672 € | 701 € | 652 € |
| 85 - 104 m² | 796 € | 849 € | 762 € |
| > 104 m² | 1048 € | 1154 € | 964 € |

Globaal gezien verschilt het profiel van de pas in de woning getrokken huurders van het profiel van alle huurders. De pas in de woning getrokken huurder is uiteraard vaker jonger (jonger dan 35 jaar), alleenstaand en woont vaker in een kleine woning (studio of éénslaapkamerappartement van minder dan 54 m²).

Tabel 41 – Kenmerken van de woningen waarin huurders pas zijn ingetrokken

| KENMERKEN VAN DE WONING | | Pas betrokken woningen | Alle woningen |
|-------------------------|-------------------------|------------------------|---------------|
| Grootte van de woning | < 28 m ² | 9% | 5% |
| | 28 - 54 m ² | 20% | 17% |
| | 55 - 84 m ² | 39% | 42% |
| | 85 - 104 m ² | 21% | 24% |
| | > 104 m ² | 12% | 12% |
| Woningtype | App. 0 ch. | 14% | 10% |
| | App. 1 ch. | 37% | 36% |
| | App. 2 ch. | 34% | 38% |
| | App. 3 ch. | 9% | 10% |
| | App. 4 ch. + | 2% | 2% |
| | | 3% | 4% |

Tabel 42 – Profiel van de huurders die hun woning pas betrokken

| HUURDERSPROFIEL | | Pas betrokken woningen | Alle huurders |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------|---------------|
| Leeftijdscategorie | < 25 jaar | 19% | 9% |
| | 25-44 jaar | 57% | 49% |
| | 45-64 jaar | 19% | 28% |
| | 65-74 jaar | 3% | 8% |
| | > 75 jaar | 2% | 6% |
| Gezins-situatie | Koppels met kind(eren) | 25% | 29% |
| | Koppels zonder kinderen | 17% | 16% |
| | Alleenstaanden met kind(eren) | 10% | 12% |
| | Alleenstaanden | 49% | 43% |
| | | | |
| Sociaal-professioneel statuut | Twee arbeidsinkomens | 22% | 20% |
| | Een arbeidsinkomen | 43% | 38% |
| | Een arbeidsinkomen en een uitkering | 5% | 7% |
| | Een uitkering | 15% | 15% |
| | Twee uitkeringen | 2% | 2% |
| | Pensioen | 5% | 13% |
| | Student | 9% | 5% |

2. Administratieve structurering van de stad (per gemeente)

Er zijn vier gemeenten waar er sprake is van de hoogste gemiddelde en mediane huurprijzen. Het betreft Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe. Het zijn allemaal gemeenten die zich in de oostelijke tweede kroon van Brussel bevinden. Vervolgens komen Oudergem en Evere, twee gemeenten uit de oostelijke tweede kroon en daarna Etterbeek en Elsene, twee gemeenten uit de oostelijke eerste kroon. Gemiddelde huurprijswaarden die lager liggen dan het gewestelijk gemiddelde vinden wij terug in Brussel-stad en in Sint-Gillis en in de gemeenten van de westelijke tweede kroon, namelijk Sint-Agatha-Berghem, Vorst, Ganshoren, Jette en Koekelberg. De laagste huurprijzen worden opgetekend in de eerste kroon, namelijk te Sint-Joost-ten-Node, Sint-Jans-Molenbeek en in Anderlecht.

Globaal gezien is de huurprijs van de pas betrokken woningen gelijk of lichtjes hoger dan de huurprijs van alle woningen. In enkele gemeenten is de huurprijs van de pas betrokken woningen lager, maar er is geen sprake van een opmerkelijk verschil. De meeste gemeenten hebben uiteenlopende wijken. De analyse van de huurprijsvariëaties is dan ook niet veelzeggend.

Tabel 43 – Maandelijks huurprijs van de woningen volgens gemeente

| GEMEENTEN | Alle woningen | Pas betrokken woningen |
|------------------------|---------------|------------------------|
| Anderlecht | 623 € | 612 € |
| Oudergem | 835 € | 867 € |
| Sint-Agatha-Berchem | 703 € | 683 € |
| Brussel-Stad | 685 € | 727 € |
| Etterbeek | 738 € | 749 € |
| Evere | 740 € | 778 € |
| Vorst | 695 € | 681 € |
| Ganshoren | 690 € | 707 € |
| Elsene | 712 € | 712 € |
| Jette | 668 € | 691 € |
| Koekelberg | 722 € | 716 € |
| Sint-Jans-Molenbeek | 651 € | 673 € |
| Sint-Gillis | 656 € | 690 € |
| Sint-Joost-ten-Node | 562 € | 625 € |
| Schaarbeek | 640 € | 666 € |
| Ukkel | 835 € | 858 € |
| Watermaal-Bosvoorde | 896 € | 756 € |
| Sint-Lambrechts-Woluwe | 858 € | 832 € |
| Sint-Pieters-Woluwe | 835 € | 870 € |
| Brussels gewest | 710 € | 729 € |

De gemeentelijke verdeling van de huurprijsverschillen van de appartementen met één en twee slaapkamers volgt het algemene model. Toch moet er worden gewezen op een sterke vertegenwoordiging van appartementen met één slaapkamer en van appartementen met twee slaapkamers in de gemeente Elsene en Etterbeek waarbij er sprake is van hogere huurprijzen dan het gewestelijk gemiddelde.

Bij de meeste gemeenten ligt de voor de pas betrokken woningen betaalde huurprijs opnieuw hoger dan de huurprijs die door alle huurders wordt betaald en dat geldt voor de afzonderlijk genomen segmenten van de appartementen met één slaapkamer en de appartementen met twee slaapkamers.

Tabel 44 – Maandelijks huurprijs van de appartementen met één en twee slaapkamers volgens gemeente

| GEMEENTEN | Appartement één slaapkamer | | Appartement twee slaapkamers | |
|------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Alle woningen | Pas betrokken woningen |
| Anderlecht | 576 € | 589 € | 683 € | 695 € |
| Oudergem | 717 € | 675 € | 856 € | 933 € |
| Sint-Agatha-Berchem | 598 € | - | 734 € | 746 € |
| Brussel-Stad | 626 € | 669 € | 722 € | 790 € |
| Etterbeek | 667 € | 673 € | 844 € | 914 € |
| Evere | 647 € | 678 € | 784 € | 849 € |
| Vorst | 611 € | 608 € | 760 € | 772 € |
| Ganshoren | 659 € | - | 751 € | - |
| Elsene | 645 € | 665 € | 905 € | 906 € |
| Jette | 612 € | 657 € | 703 € | 737 € |
| Koekelberg | 653 € | 696 € | 759 € | 785 € |
| Sint-Jans-Molenbeek | 575 € | 585 € | 694 € | 726 € |
| Sint-Gillis | 604 € | 629 € | 707 € | 754 € |
| Sint-Joost-ten-Node | 531 € | 575 € | 599 € | - |
| Schaarbeek | 590 € | 619 € | 665 € | 695 € |
| Ukkel | 682 € | 692 € | 839 € | 888 € |
| Watermaal-Bosvoorde | 759 € | 633 € | 940 € | 917 € |
| Sint-Lambrechts-Woluwe | 672 € | 636 € | 897 € | 951 € |
| Sint-Pieters-Woluwe | 695 € | 725 € | 874 € | 930 € |
| Brussels gewest | 624 € | 645 € | 761 € | 815 € |

3. Structurering centrum-rand van de stad (per kroon)

3.1. De huurprijs

In vergelijking met de gemiddelde of mediane huurprijs van de woningen in de eerste kroon, is en blijft deze huurprijs hoger liggen in de wijken van de tweede kroon.

De stijging van de huurprijs van de pas betrokken woningen is echter duidelijker in de eerste (5%) dan in de tweede kroon (1,8%). Die prijsstijging is vooral duidelijk voor grote woningen, vooral eengezinshuizen (30%), en dat is een woningtype dat in de eerste kroon minder voorkomt. De huurprijsstijging van kleine woningen (studio's of appartementen met één slaapkamer of woningen van minder dan 84 m²) ligt in de eerste kroon ook iets hoger dan in de tweede kroon. Zodoende zien wij dat de prijzen in de eerste kroon de prijzen in de tweede kroon een beetje inhalen.

3.2. Het huuraanbod

Woningen in de wijken van de eerste kroon zijn gemiddeld kleiner. Het aandeel studio's en appartementen met één slaapkamer ligt er hoger (55% van het huurwoningenbestand in vergelijking met 38% in de tweede kroon). Het comfortpeil van de woningen blijft hoger in de tweede kroon: 61% van de woningen genieten goede tot zeer goede comfortomstandigheden, terwijl die comfortabele woningen slechts 39% vertegenwoordigen van alle woningen in de eerste kroon.

Ongeacht de kroon vinden we in het hele Brussels gewest pas ingetrokken huurders in kleinere woningen, vooral in studio's. Niettemin ligt het comfortpeil van de huurwoningen globaal gezien hoger in de tweede kroon (61% van de woningen heeft er een goed tot zeer goed comfortpeil in vergelijking met 39% van de woningen in de eerste kroon). Niettemin daalt het aandeel woningen van slechte tot middelmatige kwaliteit in de eerste kroon: 24% voor alle woningen tot 21% voor pas betrokken woningen.

Tabel 45 – Statistieken maandelijkse huurprijs van de woningen

| | 1 ^e kroon | | | 2 ^e kroon | | |
|------------------|----------------------|------------------------|----------|----------------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| Gemiddeld | 677 € | 709 € | 5 % | 741 € | 754 € | 2 % |
| Mediaan | 625 € | 650 € | 4 % | 700 € | 700 € | 0 % |

Tabel 46 – Maandelijkse huurprijs van de woningen volgens type

| WONINGTYPE | 1 ^e kroon | | | 2 ^e kroon | | |
|---------------------|----------------------|------------------------|----------|----------------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| App. 0 slpk. | 511 € | 528 € | 3 % | 517 € | 505 € | -2 % |
| App. 1 slpk. | 608 € | 642 € | 6 % | 642 € | 639 € | 0 % |
| App. 2 slpk. | 741 € | 786 € | 6 % | 776 € | 837 € | 8 % |
| App. 3 slpk. | 928 € | 1070 € | 15 % | 923 € | 995 € | 8 % |
| App. 4 slpk. | 990 € | 1015 € | 3 % | 1134 € | 1204 € | 6 % |
| Huis | 1205 € | 1605 € | 33 % | 1023 € | 1095 € | 7 % |

Tabel 47 – Maandelijks huurprijs van de woningen volgens grootte

| GROOTTE VAN DE WONING | 1 ^e kroon | | | 2 ^e kroon | | |
|-------------------------|----------------------|------------------------|----------|----------------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| < 28 m ² | 440 € | 436 € | -1% | 428 € | 409 € | -4% |
| 28 - 54 m ² | 554 € | 574 € | 4% | 549 € | 553 € | 1% |
| 55 - 84 m ² | 646 € | 691 € | 7% | 694 € | 717 € | 3% |
| 85 - 104 m ² | 779 € | 857 € | 10% | 806 € | 859 € | 7% |
| > 104 m ² | 1067 € | 1195 € | 12% | 1045 € | 1132 € | 8% |

Tabel 48 – Huurwoningen volgens type (Aandeel woningen (%))

| WONINGTYPE | 1 ^e kroon | | | 2 ^e kroon | | |
|--------------|----------------------|------------------------|----------|----------------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| App. 0 slpk. | 12% | 15% | 25% | 9% | 12% | 33% |
| App. 1 slpk. | 43% | 44% | 2% | 29% | 30% | 3% |
| App. 2 slpk. | 34% | 29% | -15% | 44% | 41% | -7% |
| App. 3 slpk. | 8% | 8% | 0% | 11% | 10% | -9% |
| App. 4 slpk. | 2% | 2% | 0% | 2% | 3% | 50% |
| Huis | 2% | 2% | 0% | 6% | 5% | 17% |

Tabel 49 – Huurwoningen volgens grootte (Aandeel woningen (%))

| GROOTTE VAN DE WONING | 1 ^e kroon | | | 2 ^e kroon | | |
|-------------------------|----------------------|------------------------|----------|----------------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| < 28 m ² | 7% | 12% | 71% | 3% | 6% | 100% |
| 28 - 54 m ² | 22% | 24% | 9% | 13% | 16% | 23% |
| 55 - 84 m ² | 44% | 40% | -9% | 41% | 37% | -10% |
| 85 - 104 m ² | 16% | 12% | 25% | 31% | 29% | -6% |
| > 104 m ² | 11% | 12% | 9% | 12% | 12% | 0% |

Tabel 50 – Huurwoningen volgens comfortpeil (Aandeel woningen (%))

| COMFORT-OMSTANDIGHEDEN | 1 ^e kroon | | | 2 ^e kroon | | |
|------------------------|----------------------|------------------------|----------|----------------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| Slecht | 11% | 9% | -18% | 9% | 9% | 0% |
| Middelmatig | 13% | 12% | -8% | 6% | 5% | -17% |
| Behoorlijk | 37% | 36% | -3% | 23% | 24% | 4% |
| Goed | 35% | 39% | 11% | 52% | 53% | 2% |
| Zeer goed | 4% | 4% | 0% | 9% | 10% | 11% |

3.3. De huurvraag

Het aandeel jonge huurders is en blijft hoger in de wijken van de eerste kroon dan in de wijken van de tweede kroon: 42% van de huurders jonger dan 35 jaar in de eerste kroon ten opzichte van 28% in de tweede kroon. De huurders die pas in hun woning zijn getrokken, zijn uiteraard jonger dan huurders die hun woning al langer betrekken.

De gezinssituatie van de huurders verschilt niet tussen de kronen onderling: meer dan 40% van de alleenstaanden zonder kinderen en een derde van de koppels met kinderen. In de eerder verhuurde woningen beliep het aandeel koppels met kinderen 29% en dat van alleenstaanden 44%, terwijl dat aandeel bij de pas in de woning getrokken huurders respectievelijk 22% en 52% belooft.

In de eerste kroon is er dus sprake van een marginale vervanging van koppels met kinderen door alleenstaanden zonder kinderen. Dat resulteert in een stijging van het aantal hurende studenten en het aantal jonge werknemers: een stijging van 37% naar 44% jonge werknemers en een stijging van 6% naar 10% studenten. Het aandeel huurders met sociale uitkeringen daalt ook in de eerste kroon: van 31% naar 25% van de huurders. Dat percentage blijft stabiel in de tweede kroon (19% van de huurders). Die evolutie is marginaal hoewel het aandeel economisch minder goeide huurders aanhoudt in de eerste kroon en er sprake is van een geleidelijke vervanging van de huurdersbevolking van de eerste kroon door studenten en jonge werknemers.

Tabel 51 – Huurders volgens leeftijd (Aandeel huurders (%))

| LEEFTIJDSCATEGORIEËN | 1 ^e kroon | | | 2 ^e kroon | | |
|----------------------|----------------------|------------------------|----------|----------------------|------------------------|----------|
| | Alle huurders | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle huurders | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| < 25 jaar | 12% | 21% | 75% | 7% | 17% | 43% |
| 25-44 jaar | 54% | 60% | 11% | 45% | 55% | 22% |
| 45-64 jaar | 25% | 16% | -36% | 30% | 22% | -27% |
| 65-74 jaar | 5% | 2% | -5% | 10% | 4% | -60% |
| > 75 jaar | 4% | 1% | -75% | 8% | 3% | -63% |

Tabel 52 – Huurders volgens gezinssituatie (Aandeel huurders (%))

| GEZINSSITUATIE | 1 ^e kroon | | | 2 ^e kroon | | |
|--------------------------------|----------------------|------------------------|----------|----------------------|------------------------|----------|
| | Alle huurders | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle huurders | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| Koppels met kind(eren) | 29% | 22% | -24% | 30% | 29% | -3% |
| Koppels zonder kinderen | 15% | 17% | 13% | 17% | 18% | 6% |
| Alleenstaanden met kind(eren) | 12% | 10% | -17% | 12% | 10% | -17% |
| Alleenstaanden zonder kinderen | 44% | 52% | 18% | 41% | 43% | 5% |

Tabel 53 – Huurders volgens sociaal-professioneel statuut (Aandeel huurders (%))

| SOCIAAL-PROFESSIO- NEEL STATUUT | 1 ^e kroon | | | 2 ^e kroon | | |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|----------|----------------------|------------------------|----------|
| | Alle huurders | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle huurders | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| Twee ink. | 17% | 18% | 6% | 23% | 27% | 17% |
| Een ink. | 37% | 44% | 19% | 37% | 40% | 8% |
| Een ink. en een uitkering | 10% | 5% | -50% | 6% | 5% | -17% |
| Een uitkering | 18% | 18% | 0% | 11% | 12% | 9% |
| Twee uitkeringen | 3% | 2% | -33% | 2% | 2% | 0% |
| Pensioen | 9% | 3% | -67% | 18% | 7% | -61% |
| Student | 6% | 10% | 67% | 4% | 7% | 75% |

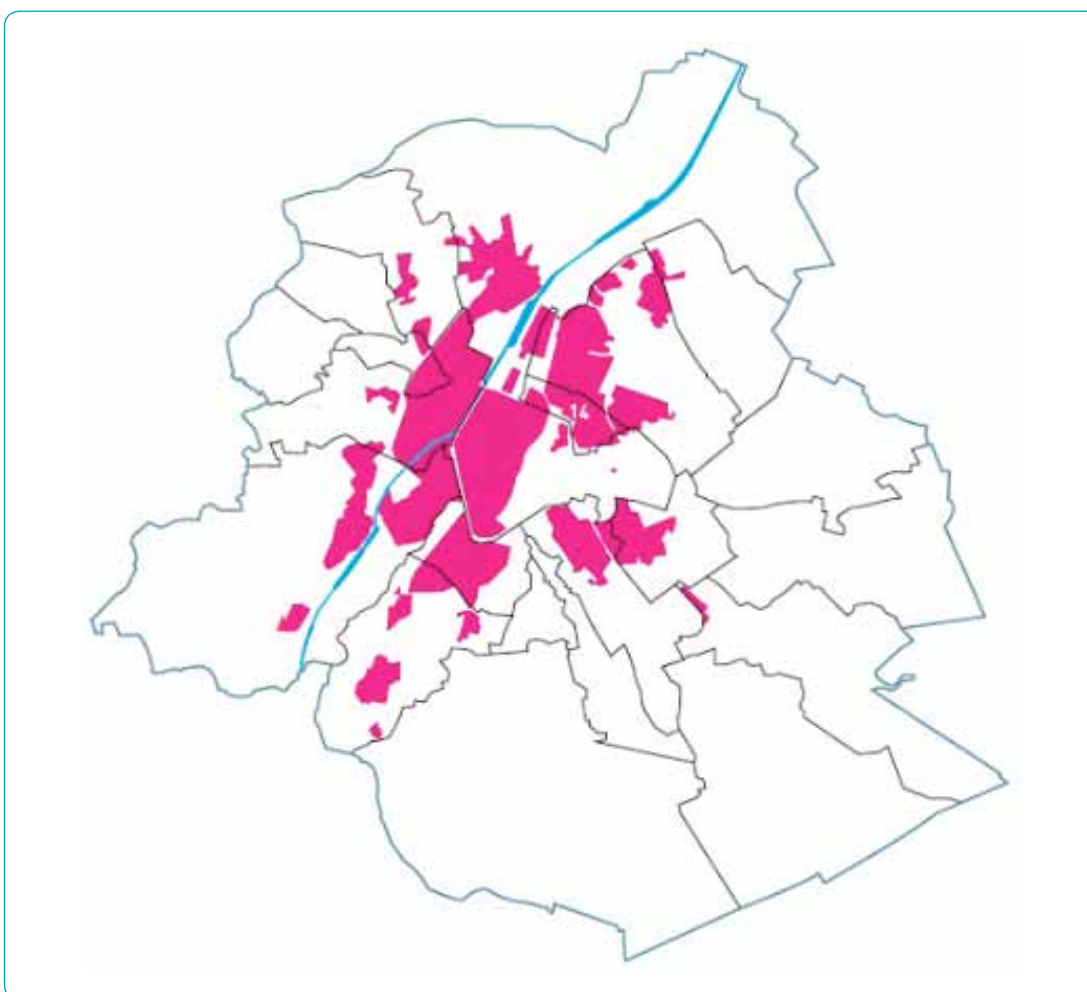
4. Ruimte voor de Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR)

De RVOHR is een perimeteer die het grootste deel van Brussel-Stad en de oude wijken van Anderlecht, Sint-Jans-Molenbeek, Koekelberg, Jette, Schaarbeek, Sint-Joost, Elsene, Etterbeek, Sint-Gillis en Vorst bestrijkt.

Deze perimeteer houdende de oude wijken waarvoor een vernieuwingsdynamiek nodig is, werd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bepaald in het kader van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP) uit 1995. Ondertussen spitst het gewestelijk beleid voor de herwaardering van de wijken zich in deze perimeteer toe.

Figuur 33 – De Ruimte voor de Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie

Bron: Stadswinkel



4.1. De huurprijs

De mediane en gemiddelde huurprijzen liggen lager in de RVOHR dan in de rest van het Brussel gewest. Dat wijst op een kleiner huurwoningenbestand en een ligging waarnaar geruime tijd minder vraag was omdat de gebouwen er in slechtere staat verkeerden. Het is omwille hiervan dat deze ruimte werd getekend ingevolge het GewOP uit 1995 om de aantrekkelijkheid van deze wijk te herstellen en er de openbare actie inzake huisvesting en stadsvernieuwing te concentreren.

De evolutie van de huurprijzen ligt hoger in de RVOHR dan in de rest van het Brussels gewest. De mediane huurprijs voor pas betrokken woningen steeg er met 3% in vergelijking met de voorheen betrokken huurwoningen. Die stijging is niettemin lager dan in de eerste kroon en daaruit blijkt dat sommige wijken van die zone hogere huurprijsstijgingen hebben gekend.

Het onderscheid in het huurwoningenbestand volgens de woningtypes en volgens de grootte bevestigt de resultaten: ieder segment van het woningenbestand kent een aanzienlijke prijsstijging die gevolgen heeft voor het budget van de huurders die hun woning pas betrekken.

De prijsstijging in de RVOHR geldt vooral voor huizen, die in deze zone zeldzaam zijn en bijgevolg bijzonder gezocht zijn. Ongeacht de grootte van de woningen is er in de RVOHR een prijsstijging die hoger ligt dan in de rest van het Brussels gewest. De stijging belooft gemiddeld 6% per categorie voor de centrale woningen in vergelijking met gemiddeld 4% per categorie buiten deze perimeter.

Tabel 54 – Statistieken van de maandelijkse huurprijs van de woningen

| | RVOHR | | | Buiten RVOHR | | |
|------------------|---------------|------------------------|----------|---------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| Gemiddeld | 646 € | 662 € | 2 % | 782 € | 798 € | 2 % |
| Mediaan | 620 € | 640 € | 3 % | 750 € | 750 € | 0 % |

Tabel 55 – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens type

| WONINGTYPE | RVOHR | | | Buiten RVOHR | | |
|---------------------|---------------|------------------------|----------|---------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| App. 0 slpk. | 483 € | 484 € | 0 % | 539 € | 541 € | 0 % |
| App. 1 slpk. | 596 € | 624 € | 5 % | 668 € | 675 € | 1 % |
| App. 2 slpk. | 697 € | 732 € | 5 % | 827 € | 889 € | 7 % |
| App. 3 slpk. | 820 € | 907 € | 11 % | 998 € | 1094 € | 10 % |
| App. 4 slpk. | 894 € | 871 € | -3 % | 1236 € | 1362 € | 10 % |
| Huis | 871 € | 1224 € | 41 % | 1150 € | 1283 € | 12 % |

Tabel 56 – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens grootte

| GROOTTE VAN DE WONING | RVOHR | | | Buiten RVOHR | | |
|-------------------------------|---------------|------------------------|----------|---------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| < 28 m² | 421 € | 413 € | -2 % | 446 € | 435 € | -2 % |
| 28 - 54 m² | 533 € | 553 € | 4 % | 568 € | 574 € | 1 % |
| 55 - 84 m² | 633 € | 672 € | 6 % | 723 € | 748 € | 3 % |
| 85 - 104 m² | 729 € | 783 € | 7 % | 856 € | 912 € | 7 % |
| > 104 m² | 871 € | 953 € | 9 % | 1189 € | 1289 € | 8 % |

4.2. Het huuraanbod

De prijzen van woningen in de RVOHR zijn de afgelopen jaren gestegen omdat het huurwoningenbestand veranderd is. Eerst en vooral gaven de onderverdeling of verbouwing van bestaande woningen aanleiding tot een groter aantal voor verhuur bestemde kleine woning. Voorheen was er sprake van 49% kleine woningen (studio's en appartementen met één slaapkamer), terwijl dat type tegenwoordig 57% vertegenwoordigt van het totaal in de beschouwde zone. De stijging is duidelijker dan in het gehele gewest aangezien de concentratiegraad van die woningen voorheen op 1.14 werd geraamd en ondertussen naar 1.19 is gestegen.

De woningen worden in betere staat beschouwd. 53% van de woningen was in goede staat beschouwd en tegenwoordig belooft dat aandeel 61%. Die stijging is ook groter dan het gewestelijk gemiddelde: het gaat van een concentratiegraad van woningen in goede staat van 0.85 naar 0.90. Onderstaande tabel vermeldt de verbetering van de aanwezigheid van diverse comfortelementen en die is groter dan in de andere wijken van de stad.

Tabel 57 – Huurwoningen volgens type

| WONINGTYPE | RVOHR | | | Buiten RVOHR | | |
|--------------|---------------|------------------------|----------|---------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| App. 0 slpk. | 10 % | 14 % | 40 % | 11 % | 14 % | 27 % |
| App. 1 slpk. | 41 % | 43 % | 5 % | 30 % | 31 % | 3 % |
| App. 2 slpk. | 37 % | 32 % | 68 % | 40 % | 37 % | -8 % |
| App. 3 slpk. | 8 % | 7 % | -13 % | 11 % | 11 % | 0 % |
| App. 4 slpk. | 2 % | 2 % | 0 % | 2 % | 2 % | 0 % |
| Huis | 2 % | 2 % | 0 % | 7 % | 5 % | -29 % |

Tabel 58 – Huurwoningen volgens grootte

| GROOTTE VAN DE WONING | RVOHR | | | Buiten RVOHR | | |
|-------------------------|---------------|------------------------|----------|---------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| < 28 m ² | 5 % | 9 % | 80 % | 5 % | 8 % | 60 % |
| 28 - 54 m ² | 18 % | 21 % | 17 % | 15 % | 19 % | 27 % |
| 55 - 84 m ² | 45 % | 43 % | -4 % | 39 % | 34 % | -13 % |
| 85 - 104 m ² | 22 % | 17 % | -23 % | 27 % | 24 % | -11 % |
| > 104 m ² | 10 % | 9 % | -10 % | 14 % | 15 % | 7 % |

Tabel 59 – Huurwoningen volgens comfortpeil

| COMFORTOM- STANDIGHEDEN | RVOHR | | | Buiten RVOHR | | |
|----------------------------|---------------|------------------------|----------|---------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| Slecht | 13 % | 11 % | -15 % | 8 % | 7 % | -13 % |
| Middelmatig | 13 % | 13 % | 0 % | 6 % | 5 % | -17 % |
| Behoorlijk | 30 % | 30 % | 0 % | 26 % | 28 % | 8 % |
| Goed | 40 % | 42 % | 5 % | 49 % | 49 % | 0 % |
| Zeer goed | 3 % | 3 % | 0 % | 10 % | 10 % | 0 % |

4.3. De huurvraag

Die wijziging van het huurwoningenbestand geeft aanleiding tot een verandering in de gezinsstructuur van de huurders in de RVOHR. Drie jaar geleden bestond 39% van de huurders uit koppels met kinderen. Tegenwoordig belooft dat aandeel niet meer dan 24% van de totale huurdersbevolking. De op 1,22 geraamde gewestelijke concentratiegraad van koppels met kinderen is tot 0.96 gedaald bij huurders die pas in de buurt zijn komen wonen. Die koppels met kinderen ruimden plaats voor alleenstaanden zonder kinderen. Voorheen vertegenwoordigde deze groep 34% van de huurdersbevolking in vergelijking met 48% tegenwoordig en dat is bijna de helft van de huurders.

De concentratiegraad van 0.87 belooft tegenwoordig 1 en is vergelijkbaar met het gemiddelde aandeel alleenstaande huurders in alle wijken van het Brussels gewest.

Traditioneel lag het aandeel huurders met sociale uitkeringen duidelijk hoger in de wijken van de RVOHR (31% in vergelijking met 15% buiten de perimeter). Dat aandeel blijft hoger bij de huurders die pas in hun woning zijn getrokken (28%) maar vertoont een dalende tendens en wordt gecompenseerd door huurders met een arbeidsinkomen.

Tabel 60 – Huurders volgens leeftijd (Aandeel huurders (%))

| LEEFTIJDSCATEGORIE | RVOHR | | | Buiten RVOHR | | |
|--------------------|---------------|------------------------|----------|---------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| < 25 jaar | 9 % | 18 % | 100 % | 10 % | 21 % | 110 % |
| 25-44 jaar | 51 % | 60 % | 18 % | 46 % | 54 % | 17 % |
| 45-64 jaar | 29 % | 19 % | -34 % | 27 % | 18 % | -33 % |
| 65-74 jaar | 6 % | 3 % | -94 % | 9 % | 3 % | -67 % |
| > 75 jaar | 5 % | 1 % | -80 % | 8 % | 3 % | -63 % |

Tabel 61 – Huurders volgens gezinssituatie (Aandeel huurders (%))

| GEZINSSITUATIE | RVOHR | | | Buiten RVOHR | | |
|--------------------------------|---------------|------------------------|----------|---------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| Koppels met kind(eren) | 32 % | 25 % | -22 % | 26 % | 24 % | -8 % |
| Koppels zonder kinderen | 15 % | 16 % | 7 % | 17 % | 18 % | 6 % |
| Alleenstaanden met kind(eren) | 12 % | 10 % | -17 % | 11 % | 9 % | -18 % |
| Alleenstaanden zonder kinderen | 40 % | 48 % | 20 % | 46 % | 49 % | 7 % |

Tabel 62 – Huurders volgens sociaal-professioneel statuut (Aandeel huurders (%))

| SOCIAAL-PROFESSIEEL STATUUT | RVOHR | | | Buiten RVOHR | | |
|-----------------------------|---------------|------------------------|----------|---------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| Twee ink. | 17 % | 18 % | 6 % | 23 % | 20 % | -13 % |
| Een ink. | 36 % | 42 % | 17 % | 40 % | 27 % | -33 % |
| Een ink. en een uitkering | 9 % | 6 % | -33 % | 5 % | 13 % | 160 % |
| Een uitkering | 19 % | 20 % | 5 % | 9 % | 20 % | 122 % |
| Twee uitkeringen | 3 % | 2 % | -33 % | 1 % | 4 % | 300 % |
| Pensioen | 11 % | 3 % | -73 % | 16 % | 6 % | -63 % |
| Student | 5 % | 8 % | 60 % | 5 % | 11 % | 120 % |

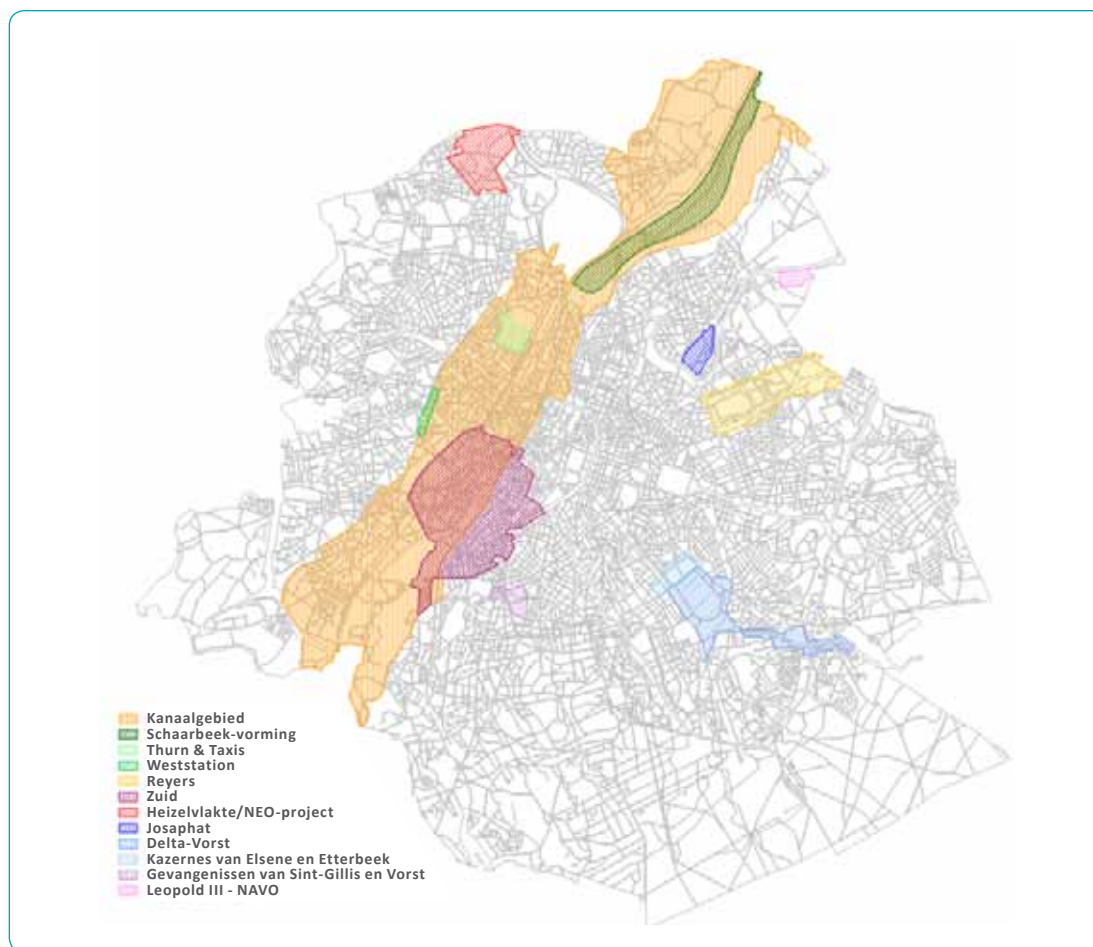
5. Multipolaire structurering van de stad

Sinds 2009 berust de ontwikkeling van een nieuw stadsproject op het ontwerp van ontwikkelingspolen. Volgens het Gewestelijk Plan voor Duurzame ontwikkeling (GPDO) uit 2016 en de Regeringsverklaring uit 2014 staat ontwikkelingspool voor « een hefboom voor een met het grondgebied verband houdende openbare actie die in staat is om de gewestelijke ambities te consolideren en de sectorale strategieën betreffende de diverse openbare actiedomeinen te integreren ». Die polen omvatten strategische ontwikkelingsmogelijkheden waarbij investeringen inzake huisvesting, transport, openbare diensten en onderwijs gecoördineerd moeten worden.

Definitie van de wijken

- Kazernes van Etterbeek en Elsene : zone met voormalige militaire kazernes waar 970 woningen worden gepland.
- Delta-Vorstlaan : groot spoorwegterrein van 10 ha waarop een universitair centrum, een medisch centrum en een gemengde wijk met 450 à 650 woningen worden opgetrokken.
- Schaarbeek-vorming : groot spoorwegterrein waarop een multimodaal stedelijk distributieplatform en een duurzame wijk met 2.000 woningen worden gepland.
- Heizelvlaakte : herinrichting van de 67 ha en verwezenlijking van een groot internationaal congrescentrum, een concertzaal, een recreatief gedeelte met ontspanningsactiviteiten, een winkelcentrum en minimum 750 woningen.
- Josaphat : terrein van een voormalig rangeerstation van 40 ha ingericht als gemengde wijk met 1.723 woningen, openbare groene ruimte en openbare voorzieningen.
- Zuid : herinrichting van de wijk volgens het concept van bewoond station rond een intermodaal centrum via de verbetering van de openbare ruimte, de inrichting van een voedingshal en de bouw van 1.750 woningen.
- Weststation : terrein van 13 ha voor de bouw van 200 à 360 woningen, kantoren en openbare groen ruimten.
- Gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst : bouw van 1.000 woningen.
- Thurn & Taxis : naast de 10 ha met de voormalige logistieke gebouwen en het havenstation die als kunstcentrum worden ingericht, bouw van woningen op 18,5 ha, een openbare groen ruimte van 4 ha en kantoren op de overige 20 ha.
- Kanaalgebied : op 14 km, bouw van 15.000 à 20.000 woningen en kantoren; ontwikkeling van een museum voor moderne kunst op de voormalige Citroënsite.
- Reyers : inrichting op 20 ha van een nieuwe wijk met 2.000 à 3.000 woningen, openbare groen ruimten, nieuwe maatschappelijke zetel voor de VRT en de RTBF en nieuwe activiteiten van de mediasector.
- NAVO : pro memorie. Die wijk wordt niet geanalyseerd omdat er momenteel geen woningen zijn. Er wordt gepland om er 1.500 à 2.000 op te trekken.

Figuur 34 – Ligging van de strategische wijken



Bron: perspective.brussels

Tabel 63 – Maandelijks huurprijs van de woningen

5.1. De huurprijs

De huurprijzen van de woningen in de strategische wijken hangen af waar ze liggen. Zo tekenen de wijken van de Delta-Vorst, Reyers, Josaphat, de Kazernes en de gevangenissen als gevolg van hun ligging in het oosten of in het zuiden van het stadsgewest de hoogste huurprijzen op van de woningen in de wijken van de eerste kroon waarvoor de vraag groot is. Aan de andere kant van de schaal vinden wij de Zuidwijk, het Weststation, Thurn & Taxis en de Kanaalzone waar woningen de laagste huurprijzen hebben door de ligging in de eerste westelijke kroon. De wijken van Schaarbeek-vorming en van de Heizel in het noorden van Brussel worden gekenmerkt door woningen met tussenliggende huurprijzen.

In die uiteenlopende wijken ligt de huurprijs van de pas betrokken woningen gemiddeld hoger, maar ligt niet hoger dan de stijging op gewestelijk niveau.

| STRATEGISCHE WIJKEN | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
|---|---------------|------------------------|----------|
| Kazernes Elsene en Etterbeek | 667 € | 670 € | 0 % |
| Delta-Vorst | 761 € | 741 € | -3 % |
| Weststation | 619 € | 611 € | -1 % |
| Josaphat | 735 € | 759 € | 3 % |
| Zuid | 624 € | 654 € | 5 % |
| Heizelvlakte | 671 € | 675 € | 1 % |
| Gevangenissen Sint-Gillis en Vorst | 755 € | 777 € | 3 % |
| Schaarbeek- vorming | 681 € | 702 € | 3 % |
| Thurn & Taxis | 613 € | 636 € | 4 % |
| Reyers | 793 € | 855 € | 8 % |
| Kanaalzone | 622 € | 641 € | 3 % |
| Brussels gewest | 710 € | 729 € | 3 % |

Tabel 64 – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens type

| STRATEGISCHE WIJKEN | App. 0 slpk. | App. 1 slpk. | App. 2 slpk. | App. 3 slpk. | Huis |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------|
| Kazernes Elsene en Etterbeek | 562 € | 616 € | 788 € | - | - |
| Delta-Vorst | 471 € | 660 € | 872 € | 1052 € | 1280 € |
| Weststation | - | 573 € | 686 € | 721 € | - |
| Josaphat | - | 635 € | 746 € | 925 € | - |
| Zuid | 460 € | 559 € | 666 € | 844 € | 1064 € |
| Heizelvlakte | 516 € | 575 € | 703 € | 820 € | - |
| Gevangenis Sint-Gillis en Vorst | 559 € | 633 € | 848 € | 953 € | - |
| Schaarbeek- vorming | 491 € | 618 € | 694 € | 905 € | - |
| Thurn & Taxis | 443 € | 584 € | 641 € | 760 € | - |
| Reyers | - | 695 € | 801 € | 918 € | - |
| Kanaalzone | 463 € | 592 € | 661 € | 771 € | 664 € |
| Brussels gewest | 510 € | 624 € | 761 € | 914 € | 1068 € |

Onvoldoende gegevens om de statistische inferentie te kunnen toepassen op de huurprijs van de appartementen met 4 slaapkamers en meer.

Tabel 65 – Maandelijkse huurprijs van de woningen volgens grootte

| STRATEGISCHE WIJKEN | < 28 m² | 28 - 54 m² | 55 - 84 m² | 85 - 104 m² | > 104 m² |
|---------------------------------|---------|------------|------------|-------------|----------|
| Kazernes Elsene en Etterbeek | 424 € | 556 € | 672 € | 870 € | 1213 € |
| Delta-Vorst | 393 € | 562 € | 751 € | 951 € | 1283 € |
| Weststation | - | 501 € | 550 € | 717 € | 749 € |
| Josaphat | - | 522 € | 668 € | 775 € | 1107 € |
| Zuid | 392 € | 513 € | 617 € | 720 € | 910 € |
| Heizelvlakte | - | 507 € | 661 € | 706 € | - |
| Gevangenis Sint-Gillis en Vorst | 443 € | 572 € | 661 € | 828 € | 1150 € |
| Schaarbeek- vorming | - | 495 € | 652 € | 735 € | 972 € |
| Thurn & Taxis | - | 526 € | 597 € | 705 € | 942 € |
| Reyers | - | - | 696 € | 829 € | 1092 € |
| Kanaalzone | 413 € | 520 € | 623 € | 715 € | 832 € |
| Brussels gewest | 432 € | 548 € | 672 € | 796 € | 1048 € |

5.2. Het huuraanbod

De wijk van de Kazernes heeft een huuraanbod dat hoofdzakelijk bestaat uit appartementen met één slaapkamer en met goede comfortomstandigheden. Dat is het resultaat van een reeds vergevorderd project van nieuwbouwappartementen op de site van de voormalige militaire kazernes. De Zuidwijk daarentegen wordt gekenmerkt door een relatief groot aandeel van kleine woningen van slechte tot middelmatige kwaliteit.

De wijken van Thurn & Taxis en van de Kanaalzone hebben een aanbod van uiteenlopende grootte, maar de comfortomstandigheden zijn relatief vaak slecht of middelmatig. In de wijken Reyers, Josaphat, Schaarbeek-Vorming en Heizel vinden wij uiteenlopende woningen terug, maar heel wat appartementen met twee slaapkamers en met vrij goede tot goede comfortomstandigheden. In de wijk Delta-Vorst zijn er heel wat kleine woningen. Woningen met drie slaapkamers en met vrij goede comfortomstandigheden zijn terug te vinden in de wijk van de Gevangenis en van het Weststation.

Tabel 66 – Huurwoningen volgens type (Aandeel woningen (%))

| STRATEGISCHE WIJKEN | App. 0 slpk. | App. 1 slpk. | App. 2 slpk. | App. 3 slpk. | App. 4 slpk. | Huis |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------|
| Kazernes Elsene en Etterbeek | 20 % | 40 % | 23 % | 7 % | 5 % | 4 % |
| Delta-Vorst | 17 % | 28 % | 37 % | 9 % | 3 % | 6 % |
| Weststation | 6 % | 37 % | 42 % | 12 % | 2 % | 2 % |
| Josaphat | 6 % | 24 % | 49 % | 11 % | 5 % | 5 % |
| Zuid | 12 % | 41 % | 34 % | 9 % | 2 % | 3 % |
| Heizelvlakte | 7 % | 25 % | 57 % | 8 % | 1 % | 2 % |
| Gevangenissen Sint-Gillis en Vorst | 10 % | 41 % | 34 % | 10 % | 3 % | 3 % |
| Schaarbeek- vorming | 12 % | 27 % | 45 % | 11 % | 2 % | 4 % |
| Thurn & Taxis | 5 % | 41 % | 44 % | 7 % | 1 % | 1 % |
| Reyers | 5 % | 28 % | 46 % | 16 % | 3 % | 2 % |
| Kanaalzone | 10 % | 39 % | 38 % | 9 % | 2 % | 2 % |
| Brussels gewest | 10 % | 36 % | 38 % | 10 % | 2 % | 4 % |

Tabel 67 – Huurwoningen volgens grootte (Aandeel woningen (%))

| STRATEGISCHE WIJKEN | < 28 m ² | 28 - 54 m ² | 55 - 84 m ² | 85 - 104 m ² | > 104 m ² |
|------------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|
| Kazernes Elsene en Etterbeek | 21 % | 20 % | 33 % | 13 % | 12 % |
| Delta-Vorst | 11 % | 19 % | 36 % | 18 % | 16 % |
| Weststation | 8 % | 9 % | 38 % | 32 % | 13 % |
| Josaphat | 2 % | 9 % | 36 % | 42 % | 10 % |
| Zuid | 5 % | 23 % | 45 % | 18 % | 9 % |
| Heizelvlakte | 0 % | 8 % | 58 % | 30 % | 4 % |
| Gevangenissen Sint-Gillis en Vorst | 6 % | 19 % | 38 % | 19 % | 19 % |
| Schaarbeek- vorming | 1 % | 11 % | 52 % | 27 % | 9 % |
| Thurn & Taxis | 3 % | 19 % | 55 % | 16 % | 7 % |
| Reyers | 30 % | 2 % | 27 % | 32 % | 8 % |
| Kanaalzone | 23 % | 17 % | 40 % | 14 % | 7 % |
| Brussels gewest | 5 % | 17 % | 42 % | 24 % | 12 % |

Tabel 68 – Huurwoningen volgens comfortpeil (Aandeel woningen (%))

| STRATEGISCHE WIJKEN | comfortomstandigheden | | | | |
|---|-----------------------|-------------|------------|------|-----------|
| | Slecht | Middelmatig | Behoorlijk | Goed | Zeer goed |
| Kazernes Elsene en Etterbeek | 8 % | 7 % | 37 % | 47 % | 2 % |
| Delta-Vorst | 4 % | 5 % | 31 % | 54 % | 6 % |
| Weststation | 13 % | 9 % | 31 % | 46 % | 1 % |
| Josaphat | 1 % | 5 % | 18 % | 70 % | 6 % |
| Zuid | 18 % | 21 % | 38 % | 23 % | 0 % |
| Heizelvlakte | 9 % | 4 % | 27 % | 56 % | 5 % |
| Gevangenissen Sint-Gillis en Vorst | 9 % | 12 % | 24 % | 40 % | 14 % |
| Schaarbeek- vorming | 11 % | 10 % | 34 % | 45 % | 1 % |
| Thurn & Taxis | 18 % | 17 % | 35 % | 28 % | 2 % |
| Reyers | 6 % | 2 % | 14 % | 75 % | 3 % |
| Kanaalzone | 17 % | 19 % | 30 % | 34 % | 1 % |
| Brussels gewest | 3 % | 8 % | 25 % | 49 % | 15 % |

5.3. De huurvraag

De huurdersbevolking is voor alle wijken kenmerkend. In de wijk van de Kazernes wonen vooral koppels tussen 25 en 65 jaar zonder kinderen en met twee arbeidsinkomens. Er wonen ook studenten. De wijk Delta-Vorst is ook een wijk met een jonge huurdersbevolking en er wonen ook meer studenten dan in de rest van het Brussels gewest. De wijken Josaphat en Reyers zijn wijken met een oudere huurdersbevolking bestaande uit veel koppels zonder kinderen en uit gepensioneerden.

De wijken Zuid, Weststation, Thurn & Taxis en de Kanaalzone zijn wijken met gezinnen met kinderen met een mix van inkomens en sociale uitkeringen. De wijken van Schaarbeek-Vorming, van de Gevangenissen en de Heizel zijn gemengde wijken. In de wijk van de Gevangenissen te Sint-Gillis vinden wij echter meer studenten terug.

Tabel 69 – Huurders volgens leeftijd (Aandeel huurders (%))

| STRATEGISCHE WIJKEN | < 25 jaar | 25 – 64 jaar | 65 – 74 jaar | >75 jaar |
|---|-----------|--------------|--------------|----------|
| Kazernes Elsene en Etterbeek | 22 % | 70 % | 5 % | 3 % |
| Delta-Vorst | 20 % | 70 % | 6 % | 4 % |
| Weststation | 5 % | 84 % | 6 % | 5 % |
| Josaphat | 2 % | 77 % | 12 % | 9 % |
| Zuid | 11 % | 83 % | 5 % | 2 % |
| Heizelvlakte | 2 % | 70 % | 17 % | 11 % |
| Gevangenissen Sint-Gillis en Vorst | 7 % | 81 % | 8 % | 5 % |
| Schaarbeek- vorming | 6 % | 75 % | 9 % | 10 % |
| Thurn & Taxis | 7 % | 85 % | 6 % | 3 % |
| Reyers | 2 % | 68 % | 13 % | 16 % |
| Kanaalzone | 9 % | 80 % | 6 % | 5 % |
| Brussels gewest | 9 % | 77 % | 8 % | 6 % |

Tabel 70 – Huurders volgens gezinssituatie (Aandeel huurders (%))

| STRATEGISCHE WIJKEN | Koppels met kinderen | Koppels zonder kinderen | Alleenstaanden met kinderen | Alleenstaanden zonder kinderen |
|------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Kazernes Elsene en Etterbeek | 23% | 13% | 7% | 57% |
| Delta-Vorst | 15% | 16% | 10% | 59% |
| Weststation | 46% | 12% | 12% | 31% |
| Josaphat | 32% | 15% | 10% | 43% |
| Zuid | 32% | 12% | 16% | 41% |
| Heizelvlakte | 27% | 15% | 17% | 40% |
| Gevangenissen Sint-Gillis en Vorst | 19% | 20% | 12% | 49% |
| Schaarbeek- vorming | 32% | 18% | 16% | 35% |
| Thurn & Taxis | 45% | 7% | 18% | 30% |
| Reyers | 27% | 18% | 8% | 47% |
| Kanaalzone | 36% | 12% | 15% | 37% |
| Brussels gewest | 29% | 16% | 12% | 43% |

Tabel 71 – Huurders volgens sociaal-professioneel statuut (Aandeel huurders (%))

| STRATEGISCHE WIJKEN | 2 ink. | 1 ink. | 1 ink. + 1 uitk. | 1 uitk. | 2 uitk. | Pens. | Stud. |
|------------------------------------|--------|--------|------------------|---------|---------|-------|-------|
| Kazernes Elsene en Etterbeek | 19% | 47% | 5% | 8% | 2% | 10% | 9% |
| Delta-Vorst | 19% | 47% | 5% | 8% | 1% | 10% | 9% |
| Weststation | 20% | 26% | 13% | 20% | 2% | 12% | 8% |
| Josaphat | 11% | 45% | 9% | 10% | 1% | 22% | 2% |
| Zuid | 15% | 35% | 10% | 27% | 4% | 6% | 3% |
| Heizelvlakte | 7% | 35% | 6% | 21% | 1% | 26% | 3% |
| Gevangenissen Sint-Gillis en Vorst | 20% | 43% | 4% | 13% | 0% | 13% | 6% |
| Schaarbeek- vorming | 24% | 32% | 4% | 14% | 4% | 20% | 3% |
| Thurn & Taxis | 9% | 29% | 16% | 26% | 9% | 9% | 3% |
| Reyers | 7% | 36% | 12% | 10% | 3% | 28% | 3% |
| Kanaalzone | 15% | 34% | 10% | 22% | 4% | 10% | 5% |
| Brussels gewest | 20% | 38% | 7% | 15% | 2% | 13% | 5% |

6. Het Kanaalgebied

Na de industrialisering van de Kanaalzone in de 19e eeuw worden arbeiderswoningen opgetrokken in de buurt van de fabrieken die zich op oevers van het kanaal hadden gevestigd. In het begin van de 20e eeuw worden woonwijken langs de waterkant opgetrokken voor de herhuisvesting van bewoners die uit hun woning waren gezet voor de vernieuwing van de centrale wijken. Globaal gezien vinden wij rond het Kanaal dus bescheiden woningen. In de loop van de 20e eeuw worden ook langs het kanaal talrijke woontorens opgetrokken voor de huisvesting van bewoners die de centrale wijken verlaten. Na de de-industrialisatie van Brussel en vooral van de Kanaalzone moeten heel wat industriegebouwen geconverteerd worden. Terreinen liggen er verlaten bij en de woningen raken verloederd door een gebrek aan vastgoedinvesteringen in dat deel van het stadsgewest.

Sinds meer dan twintig jaar nam de overheid er nochtans heel wat initiatieven. Het stadsvernieuwendbeleid en de Wijkcontracten pakken de woonproblematiek aan en geven de openbare ruimte een nieuwe dynamiek en brengen de gemeenschappelijke uitrustingen tot ontwikkeling. De overheid treedt er meer op dan elders in Brussel: tussen 1995 en 2012 wordt de woningproductie in de Kanaalzone geraamd op 4.000 eenheden, zegge 35% van de gewestelijke investeringen inzake woningproductie (bron : ATO, 2015, Kanaal ? Hoezo kanaal ?!).

Voor de Brusselse overheid vormt het Kanaalgebied tegenwoordig een aanzienlijke uitdaging. Het gebied biedt talrijke gronden voor de bouw van woningen in een context van bevolkingstoename van de stad. Aan het begin van deze eeuw biedt de zone heel wat mogelijkheden voor economische ontwikkeling, woongelegheden en cultuur.

Figuur 35 – Het Kanaalgebied



Bron : perspective.brussels

6.1. De huurprijs

De huurprijzen van de woningen in het kanaalgebied liggen gemiddeld lager dan in de rest van het Brussels gewest: de gemiddelde huurprijs belooft er 622 euro in vergelijking met 710 euro voor het hele gewest. De huurprijs van de pas betrokken woningen ligt 3% hoger in vergelijking met de huurprijs van alle woningen in de beschouwde zone. Die prijsstijging ligt elders iets lager (2%). Er zou dus sprake zijn van een lichte inhaalbeweging van de huurprijs van de woningen in de Kanaalzone in vergelijking met de gemiddelde huurprijs van de woningen van het Brussels gewest.

Die duidelijker prijsstijging in de Kanaalzone geldt voor alle woningen ongeacht het type en de grootte ervan. Een appartement met één slaapkamer bij het Kanaal wordt aan een gemiddelde prijs van 592 euro verhuurd en dat is lager dan de elders opgetekende huurprijzen (631 euro). De huurders die pas in hun woning trekken, huren een appartement van hetzelfde type aan een gemiddelde prijs van 630 euro in de Kanaalzone terwijl zij elders eenzelfde woning aan gemiddeld 648 euro zouden huren.

Tabel 72 – Statistieken van de maandelijkse huurprijzen van de woningen

| | Kanaalgebied | | | Buiten Kanaalgebied | | |
|-----------|---------------|------------------------|----------|---------------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| Gemiddeld | 622 € | 641 € | 3 % | 726 € | 745 € | 3 % |
| Mediaan | 600 € | 645 € | 8 % | 690 € | 690 € | 0 % |

Tabel 73 – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens type

| WONINGTYPE | Kanaalgebied | | | Buiten Kanaalgebied | | |
|--------------|---------------|------------------------|----------|---------------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| App. 0 slpk. | 463 € | 470 € | 2 % | 519 € | 520 € | 0 % |
| App. 1 slpk. | 592 € | 630 € | 6 % | 631 € | 648 € | 3 % |
| App. 2 slpk. | 661 € | 701 € | 6 % | 779 € | 836 € | 7 % |
| App. 3 slpk. | 771 € | 876 € | 14 % | 938 € | 1033 € | 10 % |
| App. 4 slpk. | 788 € | - | - | 1112 € | 1177 € | 6 % |
| Huis | 664 € | - | - | 1106 € | 1325 € | 20 % |

Tabel 74 – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens grootte

| GROOTTE VAN DE WONING | Kanaalgebied | | | Buiten Kanaalgebied | | |
|-------------------------|---------------|------------------------|----------|---------------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| < 28 m ² | 413 € | 410 € | -1 % | 436 € | 426 € | -2 % |
| 28 - 54 m ² | 520 € | 553 € | 6 % | 554 € | 565 € | 2 % |
| 55 - 84 m ² | 623 € | 664 € | 7 % | 682 € | 715 € | 5 % |
| 85 - 104 m ² | 715 € | 740 € | 3 % | 805 € | 872 € | 8 % |
| > 104 m ² | 832 € | 866 € | 4 % | 1073 € | 1184 € | 10 % |

6.2. Het huuraanbod

In het hele Brussels gewest is er een duidelijke stijging van het aandeel kleine woningen, maar die stijging is nog voelbaarder in het kanaalgebied. 58% van de pas betrokken woningen zijn studio's of appartementen met één slaapkamer, terwijl deze slechts 49% van het hele huurwoningenbestand vertegenwoordigen.

In de beschouwde perimeter is er ook sprake van een verbetering van de comfortomstandigheden van de woningen. Er werd geoordeeld dat 17% van het huurwoningenbestand een slecht comfortpeil had, maar bij de pas betrokken woningen is dat slechts voor 12% het geval. In vergelijking met 34% van de woningen die goede comfortomstandigheden genieten, blijkt nu dat 39% van de pas betrokken woningen als comfortabel wordt beschouwd.

Tabel 75 – Huurwoningen volgens type (Aandeel woningen (%))

| WONINGTYPE | Kanaalgebied | | | Buiten Kanaalgebied | | |
|--------------|---------------|------------------------|----------|---------------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| App. 0 slpk. | 10 % | 14 % | 40 % | 11 % | 14 % | 27 % |
| App. 1 slpk. | 39 % | 44 % | 13 % | 35 % | 36 % | 3 % |
| App. 2 slpk. | 38 % | 33 % | -13 % | 39 % | 34 % | -13 % |
| App. 3 slpk. | 9 % | 5 % | -44 % | 10 % | 10 % | 0 % |
| App. 4 slpk. | 2 % | 2 % | 0 % | 2 % | 2 % | 0 % |
| Huis | 2 % | 2 % | 0 % | 5 % | 4 % | -20 % |

Tabel 76 – Huurwoningen volgens grootte (Aandeel woningen (%))

| GROOTTE VAN DE WONING | Kanaalgebied | | | Buiten Kanaalgebied | | |
|------------------------|---------------|------------------------|----------|---------------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| < 28 m ² | 6 % | 9 % | 50 % | 5 % | 9 % | 80 % |
| 28– 54 m ² | 21 % | 22 % | 5 % | 16 % | 20 % | 25 % |
| 55 - 84 m ² | 49 % | 48 % | -2 % | 41 % | 37 % | -10 % |
| 85–104 m ² | 17 % | 15 % | -12 % | 26 % | 22 % | -15 % |
| > 104 m ² | 8 % | 5 % | -38 % | 12 % | 13 % | 8 % |

Tabel 77 – Huurwoningen volgens comfortpeil (Aandeel woningen (%))

| COMFORTOM- STANDIGHEDEN | Kanaalgebied | | | Buiten Kanaalgebied | | |
|----------------------------|---------------|------------------------|----------|---------------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| Slecht | 17 % | 12 % | -29 % | 9 % | 9 % | 0 % |
| Middelmatig | 19 % | 19 % | 0 % | 8 % | 7 % | -13 % |
| Behoorlijk | 30 % | 29 % | -3 % | 28 % | 29 % | 4 % |
| Goed | 34 % | 39 % | 15 % | 46 % | 47 % | 2 % |
| Zeer goed | 1 % | 1 % | 0 % | 8 % | 8 % | 0 % |

6.3. De huurvraag

De pas betrokken woningen worden gehuurd door heel wat huurders jonger dan 35 jaar en dat is even opmerkelijk in de Kanaalzone als daarbuiten. De stijging van het aantal alleenstaanden in vergelijking met koppels met kinderen ligt duidelijk hoger in het kanaalgebied en bereikt waarden die voor het hele gewest worden opgetekend. Zodoende bestaat het geheel van de huurvraag in Brussel uit 28% koppels met kinderen en uit 44% alleenstaanden.

In de perimeter van het Kanaal tellen wij 36% koppels met kinderen en 37% alleenstaanden. Bij de huurders die hun woning pas betrokken, is er sprake van een algemene daling van het aantal koppels met kinderen (van 28% naar 24%) en een algemene stijging van het aantal alleenstaanden (van 44% naar 49%). Die evolutie is duidelijker in het Kanaalgebied met als resultaat een gelijkaardig aandeel koppels met kinderen (25%) en alleenstaanden (46%) als in het hele gewest.

Tabel 78 – Huurders volgens leeftijd

| LEEFTIJDSCATEGORIEËN | Kanaalgebied | | | Buiten Kanaalgebied | | |
|----------------------|---------------|------------------------|----------|---------------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| < 25 jaar | 9 % | 18 % | 100 % | 9 % | 20 % | 122 % |
| 25-44 jaar | 51 % | 59 % | 16 % | 49 % | 57 % | 16 % |
| 45-64 jaar | 28 % | 18 % | -36 % | 28 % | 19 % | -32 % |
| 65-74 jaar | 6 % | 3 % | -50 % | 8 % | 3 % | -63 % |
| > 75 jaar | 5 % | 2 % | -60 % | 6 % | 2 % | -67 % |

Tabel 79 – Huurders volgens gezinssituatie

| GEZINSSITUATIE | Kanaalgebied | | | Buiten Kanaalgebied | | |
|--------------------------------|---------------|------------------------|----------|---------------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| Koppels met kind(eren) | 36 % | 25 % | -31 % | 28 % | 24 % | -14 % |
| Koppels zonder kinderen | 12 % | 13 % | 8 % | 17 % | 17 % | 0 % |
| Alleenstaanden met kind(eren) | 15 % | 15 % | 0 % | 11 % | 9 % | -18 % |
| Alleenstaanden zonder kinderen | 37 % | 46 % | 24 % | 44 % | 49 % | 11 % |

Tabel 80 – Huurders volgens sociaal-professioneel statuut

| SOCIAAL-PROFESSIONEEL STATUUT | Kanaalgebied | | | Buiten Kanaalgebied | | |
|-------------------------------|---------------|------------------------|----------|---------------------|------------------------|----------|
| | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie | Alle woningen | Pas betrokken woningen | Evolutie |
| Twee ink. | 15 % | 17 % | 13 % | 21 % | 23 % | 10 % |
| Een ink. | 34 % | 36 % | 6 % | 39 % | 44 % | 13 % |
| Een ink. en een uitkering | 10 % | 6 % | -40 % | 7 % | 5 % | -29 % |
| Een uitkering | 22 % | 22 % | 0 % | 13 % | 13 % | 0 % |
| Twee uitkeringen | 4 % | 4 % | 0 % | 2 % | 1 % | -50 % |
| Pensioen | 10 % | 5 % | -50 % | 14 % | 5 % | -64 % |
| Student | 5 % | 10 % | 100 % | 5 % | 9 % | 80 % |

7. Conclusies

De huurprijzen van de woningen in het Brussels gewest lijken zich sinds 2013 te stabiliseren, maar wij stellen vast dat de huurprijs van pas betrokken woningen hoger ligt dan de huurprijs van alle woningen, ongeacht het beschouwde segment van het huurwoningenbestand. Het huurwoningenbestand evolueert en omvat meer kleine woningen als gevolg van de opsplitsing van de woningen die betrokken worden door een groter aandeel alleenstaanden dan voorheen het geval was.

De ruimtelijke variatie van de huurprijzevolutie heeft gevolgen voor de Brusselse territoriale herstructureeringen. Zodoende ligt de stijging van de huurprijzen iets hoger in de relatief nabije wijken met ruimtelijke uitbreiding van de eerste kroon, de Ruimte voor de Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie en het Kanaalgebied. In die perimeters stellen wij ook een stijging vast van het aantal kleine woningen van betere kwaliteit die worden bewoond door alleenstaanden ten koste van koppels met kinderen die traditioneel sterker vertegenwoordigd zijn. Het aandeel alleenstaanden die sociale uitkeringen genieten, dat in die wijken traditioneel hoger lag en ligt dan in het hele Brussels gewest vertoont een dalende tendens: van 36% naar 32% in het Kanaalgebied, van 31% naar 28% in de RVOHR en van 31% naar 25% in de eerste kroon. Die duidelijker daling in de eerste kroon wijst op de aanwezigheid van buurten in sociale hernieuwing buiten de perimeters van de RVOHR en van het Kanaalgebied.

Die wijziging van het huurderspubliek tekent zich ook af in twee strategische zones van de Kazernes van Etterbeek en van Elsene en van Delta-Vorst. Dat zijn twee wijken die toegespitst zijn op de ontwikkeling van vernieuwingen en de creativiteit die verband houden met de universitaire sites van de ULB en de VUB. Beide wijken worden ook gekenmerkt door een stijging van het aantal kleine woningen van goede kwaliteit die gehuurd worden door studenten of jonge werknemers.

HOOFDSTUK 3

De huurder en zijn woning

| | |
|--|-----------|
| 1. Het budget dat de huurder aan wonen besteedt | 60 |
| 1.1. Verschil tussen huurprijs- en inkomensevolutie | 60 |
| 1.2. Onderscheid tussen de gezinnen volgens de huurprijslast in hun budget | 62 |
| 2. Indicatoren van de sociale vraag naar woongelegenheid | 63 |
| 2.1. Ontoereikend comfort van de woningen | 63 |
| 2.2. De zwakke energieprestatie van de woningen | 65 |
| 2.3. De sociale vraag naar woongelegenheid | 66 |
| 3. Huurprijs en woning van de kwetsbare huurder | 67 |
| 3.1. Hun huurprijs | 68 |
| 3.2. Hun woning | 68 |
| 3.3. Waar in de stad? | 69 |
| 3.4. Hun verhuisplannen | 70 |
| 4. Conclusies | 73 |

Hoofdstuk 3 – De huurder en zijn woning

De Brusselse bevolking bestaat uit 62% huurders en dat is dus meer dan de helft. Dat aandeel stagneert sinds 1991. Om te peilen naar het gedrag van de huurder ten opzichte van de huurmarkt kwantificeren wij in dit hoofdstuk het aandeel van het gezinsbudget dat aan wonen wordt besteed, maken wij hierin een onderscheid volgens de diverse segmenten van de huurdersbevolking en kijken wij naar de middelen die huurders aanwenden om aan hun vraag te doen rekening houdend met een inkomensbeperking.

Het hoofdstuk bestaat uit twee delen: een eerste deel betreft de kwantificering van de inkomensevolutie van de Brusselse gezinnen in vergelijking met de huurprijzevolutie van de woningen op het grondgebied van het stadsgewest. Vervolgens focussen wij op de moeilijkheid die sommige Brusselse bevolkingssegmenten ondervinden om in het Brussels gewest een woning te vinden die aan hun behoefte aangepast is rekening houdend met een inkomensbeperking. Die bevolkingsgroepen vertegenwoordigen de sociale vraag naar woongelegenheid.

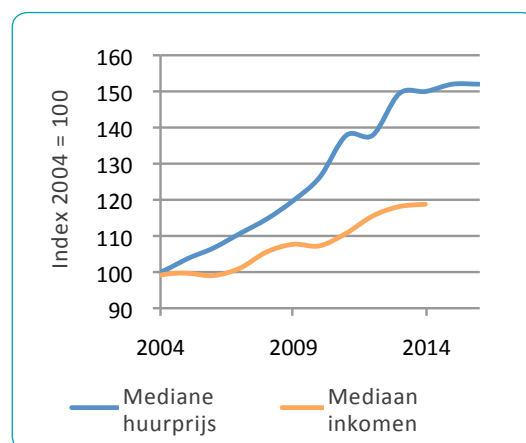
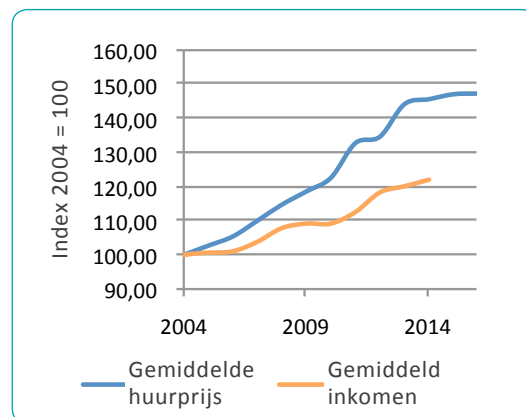
1. Het budget dat de huurder aan wonen besteedt

1.1. Verschil tussen huurprijs- en inkomensevolutie

Onderstaande grafieken werden samengesteld om de evolutie van de gemiddelde en mediane huurprijzen te vergelijken met de evolutie van de gemiddelde en mediane inkomens van de Brusselaars gedurende de afgelopen tien jaar.

Tussen 2004 en 2013 stijgt het verschil tussen de voor de Brusselse woningen betaalde gemiddelde en mediane huurprijzen en de gemiddelde en mediane inkomsten van de bewoners van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Momenteel is er sprake van een indexverschil tussen 25 en 30.

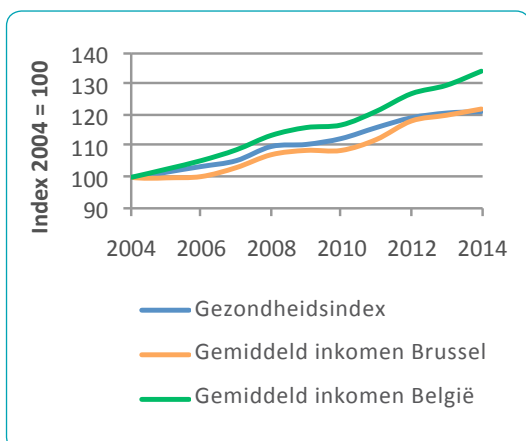
Figuur 36 – Vergelijking tussen de evolutie van de huurprijnsindex van de woningen en van de inkomensindex van de bewoners (2004-2014)



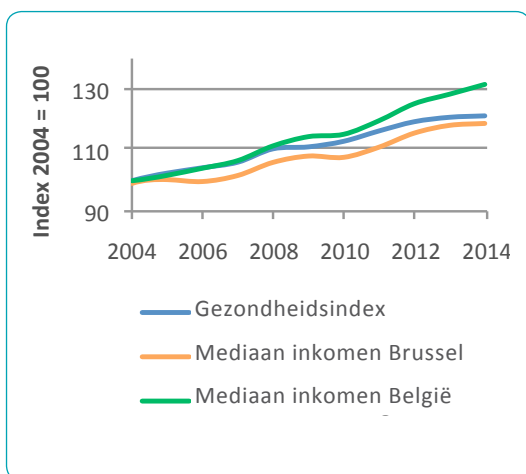
Bron: Observatiecentrum van de Huurprijzen; Fiscale statistieken van het NIS; eigen berekeningen

De relatieve verarming van de Brusselse bevolking verklaart het stijgende verschil tussen de huurprijs en het inkomen van de bewoners. Dat verschijnsel is vooral het gevolg van het grote aandeel bewoners in het stadsgewest dat van een werkloosheidsuitkering en van sociale uitkeringen leeft en van de stadsvlucht van de midden- en hogere inkomensklassen naar de stadtrand. In onderstaande grafieken wordt de evolutie van de gemiddelde en mediane inkomensindexen van de Brusselse bevolking vergeleken met de evolutie van de gezondheidsindex enerzijds en met de evolutie van de gemiddelde en mediane inkomensindexen van de Belgische bevolking anderzijds. Wat het gemiddeld inkomen betreft, zien wij dat de Brusselse gemiddelde inkomensindex min of meer hetzelfde ritme volgt van de gezondheidsindex, maar verschilt van de inkomensindex van de Belgische inwoners. De situatie is ernstiger als er een vergelijking wordt gemaakt tussen de mediane inkomens van de Brusselaars en de gezondheidsindex. Hier zien wij dat de inkomensindex van de Brusselaars minder snel evolueert dan de gezondheidsindex.

Figuur 37 – Vergelijking tussen de evolutie van de inkomensindex en de gezondheidsindex (2004-2014)



Bron: Statbel en eigen berekeningen



Die verarming van de Brusselse bevolking kan ook geanalyseerd worden door de Brusselse en Belgische inkomensdecielen en de evolutie ervan tijdens de afgelopen tien jaar met elkaar te vergelijken.

Een inkomensdeciël stemt overeen met een tiende van de volgens inkomen in dalende volgorde gerangschikte bevolking. Het eerste inkomensdeciël stemt bijgevolg overeen met het eerste tiende van de volgens inkomen gerangschikte bevolking.

Om de kenmerken van de structuur betreffende de gezinsinkomens in het Brussels gewest te evalueren, kan er per inkomensdeciël van de Belgische bevolking een vergelijking worden gemaakt tussen het aandeel Brusselse en Belgische gezinnen en kan de evolutie ervan doorheen de tijd worden geanalyseerd. Zodoende maakt de tabel een raming mogelijk van de over- en ondervertegenwoordiging van de inkomensdecielen te Brussel ten opzichte van de Belgische situatie die als een referentiesituatie kan worden beschouwd.

In het begin van de jaren 1990 waren de gezinnen van de eerste vier inkomensdecielen oververtegenwoordigd en was er ook sprake van een oververtegenwoordiging van de gezinnen van het eerste inkomensdeciël. Die situatie van grotere armoede blijft vandaag bestaan, terwijl de polarisatie van de stad naar hogere inkomens slechts nog betrekking heeft op een onbeduidend deel van de bevolking. Het wordt steeds duidelijker dat het Brussels gewest verarmt: meer dan voorheen zijn de gezinnen van de eerste vier inkomensdecielen oververtegenwoordigd en zijn de hogere inkomensdecielen ondervertegenwoordigd.

Tabel 81 – Evolutie van het relatieve deel van Brusselse belastingplichtigen per Belgisch inkomensdeciël

| DECIELEN | Concentratie van de Brusselse bevolking per Belgisch inkomensdeciël | | | |
|----------|---|------|------|------|
| | 2004 | 2008 | 2012 | 2016 |
| 1 | 103 | 122 | 134 | 137 |
| 2 | 108 | 158 | 154 | 156 |
| 3 | 114 | 113 | 124 | 119 |
| 4 | 106 | 101 | 97 | 101 |
| 5 | 102 | 94 | 93 | 96 |
| 6 | 94 | 85 | 85 | 98 |
| 7 | 95 | 82 | 80 | 74 |
| 8 | 97 | 83 | 78 | 77 |
| 9 | 92 | 90 | 87 | 80 |
| 10 | 90 | 73 | 68 | 64 |

Bron: Statbel en eigen berekeningen

Hoewel de huurprijzen de afgelopen jaren stabiel worden, zien wij dat het huurprijzaandeel in het budget van de Brusselse huurders stijgt omdat de kloof tussen huurprijs en inkomen de afgelopen jaren groter wordt door de verarming van de Brusselse bevolking.

Er kan een simulatie gemaakt worden van de voor elk inkomensdeciël beschikbaar inkomen en de huurprijzen van het Brussels huurwoningenbestand om het voor elk inkomensdeciël beschikbaar theoretische deel van het huurwoningenbestand te bepalen. Aangezien die simulatie al een tiental jaar werd uitgevoerd, kan de evolutie van die indicator worden geraamd.

In eerste instantie wordt op basis van de huurwoningmarkt van 2016 voor elk inkomensdecieel gepeild naar de theoretische maximumhuurprijs die de huurder kan betalen met dien verstande dat die huurprijs niet meer dan enerzijds 25% en anderzijds 30% van het gezinsbudget mag belopen. Op basis van de gegevensbank van het Observatiecentrum van de huurprijzen is het vervolgens mogelijk om te peilen naar het deel van het huurwoningenbestand waarvan de huurprijs lager ligt dan die theoretische maximumhuurprijs. De resultaten voor 2016 worden weergegeven in onderstaande tabel en worden in de daaropvolgende tabel in chronologisch perspectief geplaatst. Als de huurprijs niet meer dan 25% van het beschikbare budget mag belopen, blijkt dat de eerste zes decielen slechts tot minder dan 8% van huurwoningenbestand toegang hebben. Pas het negende decieel heeft tot meer dan 70% van het huurwoningenbestand toegang. Als de huurprijs niet meer dan 30% van het beschikbare budget van het gezin mag belopen, blijft de situatie problematisch voor de eerste zes inkomensdecielen en wordt de situatie vanaf het achtste inkomensdecieel aanvaardbaarder waarbij de huurders toegang hebben tot 63% van het theoretische geheel van huurwoningen.

Tabel 82 – Theoretische gedeelte van het huurwoningenbestand dat voor elk inkomensdecieel toegankelijk is

| INKO-MENS-DECIELEN | Bovengrens van de belastbare jaarinkomens in 2016* | Theoretisch deel van het huurwoningenbestand (%) als het aandeel van de huurprijs in het budget minder bedraagt dan | |
|--------------------|--|---|------|
| | | 25% | 30% |
| 2 | 10 663 € | 0 % | 0 % |
| 3 | 13 796 € | 0 % | 1 % |
| 4 | 15 964 € | 1 % | 4 % |
| 5 | 19 425 € | 2 % | 8 % |
| 6 | 23 747 € | 8 % | 15 % |
| 7 | 29 329 € | 21 % | 39 % |
| 8 | 37 527 € | 41 % | 63 % |
| 9 | 54 014 € | 71 % | 89 % |

*De inkomens van 2014 werden geactualiseerd aan prijzen van 2016. Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek, Fiscale statistieken..

Die situatie verbetert niet in de loop van de tijd. Na de analyse van de situatie van de eerste zeven inkomensdecielen met betrekking tot de toegang tot het huurwoningenbestand kwamen de voorgaande studies van het Observatiecentrum van de Huurprijzen tot een catastrofale vaststelling.

In 2004 bevonden de eerste vijf decielen zich in een uitzonderlijk precare situatie, maar het zesde decieel had tot 44% en het zevende tot 61% van het huurwoningenbestand toegang. Vanaf 2010 had het zesde decieel nog toegang tot slechts 12% van het huurwoningenbestand en het zevende tot 26% van het huurwoningenbestand. Dat de situatie van de huurders erop achteruit gegaan is, komt natuurlijk omdat de huurprijzen in die periode sterker gestegen zijn dan de gezondheidsindex. Een andere reden is de verarming van de Brusselse bevolking in het algemeen en van de huurdersbevolking in het bijzonder.

Tabel 83 – Evolutie van het per inkomensdecieel toegankelijk theoretisch deel van het huurwoningenbestand (2004-2016)

| INKO-MENS-DECIELEN | Theoretisch deel van het huurwoningenbestand (%) als het aandeel van de huurprijs in het budget minder bedraagt dan 25% | | | | |
|--------------------|---|------|------|------|------|
| | 2016 | 2015 | 2013 | 2010 | 2004 |
| 2 | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 1 % |
| 3 | 0 % | 1 % | 0 % | 1 % | 4 % |
| 4 | 1 % | 1 % | 1 % | 2 % | 10 % |
| 5 | 2 % | 4 % | 4 % | 5 % | 21 % |
| 6 | 8 % | 9 % | 10 % | 12 % | 44 % |
| 7 | 21 % | 25 % | 26 % | 28 % | 61 % |
| 8 | 41 % | 52 % | 54 % | 57 % | 79 % |
| 9 | 71 % | 83 % | 85 % | 87 % | 93 % |

*De inkomens van 2014 werden geactualiseerd aan prijzen van 2016. Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek, Fiscale statistieken.

1.2. Onderscheid tussen de gezinnen volgens de huurprijslast in hun budget

Het aan de huurprijs van de woning bestede deel van het budget wordt berekend aan de hand van de gemiddelde inkomens en de gemiddelde huurprijzen die worden betaald door bevolkingssegmenten die verdeeld worden volgens vier gezinssituatieklassen en zeven klassen inzake het sociaal-professioneel statuut.

Afgezien van de koppels met twee inkomens blijkt dat alle segmenten van de huurdersbevolking gemiddeld meer dan 30% van het gezinsbudget aan de huur van de woning besteden. Dat aandeel kan tot 45% à 50% belopen voor huurders die slechts één of twee sociale uitkeringen genieten. De aanwezigheid van kinderen vergemakkelijkt de situatie allesbehalve, vooral als het gezin van sociale uitkeringen moet leven.

Tabel 84 – Aandeel van het budget van de gezinnen volgens gezinssituatie en sociaal-professioneel statuut

| GEZINSSITUATIE | Sociaal-professioneel statuut | Gemiddeld inkomen | Gemiddelde maandelijkse huurprijs | Aandeel huurprijs in het budget |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Koppels met kind(eren) | Twee inkomens | 2859 € | 849 € | 30 % |
| | Een inkomen | 2036 € | 776 € | 38 % |
| | Een inkomen en een uitkering | 2011 € | 738 € | 37 % |
| | Een uitkering | 1447 € | 652 € | 45 % |
| | Twee uitkeringen | 1510 € | 689 € | 46 % |
| | Pensioen | 1783 € | 857 € | 48 % |
| Koppels zonder kinderen | Twee inkomens | 2864 € | 789 € | 28 % |
| | Een inkomen | 2132 € | 746 € | 35 % |
| | Een inkomen en een uitkering | 2005 € | 726 € | 36 % |
| | Een uitkering | 1250 € | 651 € | 52 % |
| | Twee uitkeringen | - | 628 € | - |
| | Pensioen | 2272 € | 739 € | 33 % |
| Alleenstaanden met kind(eren) | Een inkomen | 1892 € | 740 € | 39 % |
| | Een uitkering | 1288 € | 647 € | 50 % |
| | Pensioen | 1389 € | 632 € | 46 % |
| Alleenstaanden zonder kinderen | Een inkomen | 1617 € | 679 € | 42 % |
| | Een uitkering | 976 € | 553 € | 57 % |
| | Pensioen | 1411 € | 652 € | 46 % |

2. Indicatoren van de sociale vraag naar woongelegenheden

Er wordt met vier indicatorgehelen rekening gehouden:

- Indicatoren betreffende ontoereikend comfort in de woningen: slechte comfortomstandigheden van de woning, geen warmwateraansluiting in de woning, verwarming van de woning met convectoren of elektriciteit;
- Indicatoren betreffende slechte energieprestaties van de woningen: de afwezigheid van warmteregelingssystemen (thermostaat en thermostatische kranen), isolatieproblemen van de woning;
- Indicatoren betreffende de sociale vraag naar woongelegenheden of die wijzen op een onevenwicht tussen vraag en aanbod met betrekking tot huisvesting: het aandeel van de huurprijs in het gezinsbudget, de overbewoningsgraad van de woning, het feit dat de woning te klein is, het aandeel huurders dat de woning moet verlaten.

2.1. Ontoereikend comfort van de woningen

Er worden vier variabelen met betrekking tot ontoereikend comfort in de woningen beschouwd: slechte comfortomstandigheden in de woning, geen warmwateraansluiting in de woning, convectoren om de woning te verwarmen en een elektrische verwarmingsinstallatie in de woning.

Tabel 85 – Aandeel woningen met ontoereikende omstandigheden

| | |
|--|------|
| Slechte comfortomstandigheden van de woning | 10 % |
| Geen warmwateraansluiting in de woning | 3 % |
| Verwarming met convectoren | 6 % |
| Verwarming met elektriciteit | 10 % |

De aanwezigheid in een woning van die uiteenlopende comfortelementen wordt voor elk van de huurdersbevolkingssegmenten vergeleken. Voor alle bevolkingssegmenten wordt er een concentratiegraad samengesteld. Bij meer dan 1 wijst dat op een sterkere concentratie van dat ontoereikende comfortelement in de door een specifiek segment van de huurdersbevolking betrokken woningen.

Het zijn vooral alleenstaanden met kinderen die woningen met ontoereikende voorwaarden betrekken. Die situatie is nog kwetsbaarder als het gezin over slechts één uitkering beschikt. Koppels met kinderen en die van uitkeringen leven, vinden wij ook terug in woningen met ontoereikende comfortomstandigheden. Woningen met ontoereikende omstandigheden zijn ook geconcentreerd bij bejaarden ouder dan 75 jaar die oude woningen betrekken.

Tabel 86 – Concentratiegraad van de ontoereikende omstandigheden in de woningen van de huurders volgens gezinssituatie

| KWETSBAAR COMFORT VAN DE WONING | Koppels met kind(eren) | Koppels zonder kind(eren) | Alleenstaanden met kind(eren) | Alleenstaanden zonder kind(eren) |
|--|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---|
| Slechte comfortomstandigheden van de woning | 1,14 | 0,69 | 1,42 | 0,91 |
| Geen warmwateraansluiting in de woning | 0,83 | 0,94 | 1,33 | 1,07 |
| Verwarming met convectoren | 0,55 | 0,50 | 0,83 | 1,53 |
| Verwarming met elektriciteit | 1,10 | 0,69 | 0,83 | 1,12 |

Tabel 87 – Concentratiegraad van de ontoereikende omstandigheden in de woningen van de huurders volgens sociaal-professioneel statuut

| ONTOEREIKEND COMFORT VAN DE WONING | Twee inkomens | Een inkomen | Een inkomen en een uitkering | Een uitkering | Twee uitkeringen | Pensioen |
|--|----------------------|--------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|
| Slechte comfortomstandigheden van de woning | 0,65 | 0,92 | 0,86 | 1,47 | 1,50 | 1,08 |
| Geen warmwateraansluiting in de woning | 0,60 | 0,76 | 1,29 | 1,53 | 2,00 | 1,31 |
| Verwarming met convectoren | 0,50 | 1,16 | 0,71 | 1,07 | 0,50 | 1,54 |
| Verwarming met elektriciteit | 1,20 | 1,11 | 0,71 | 0,87 | 0,50 | 0,46 |

Tabel 88 – Concentratiegraad van de ontoereikende omstandigheden in de woningen van de huurders volgens leeftijd

| ONTOEREIKEND COMFORT VAN DE WONING | < 25 jaar | 25-44 jaar | 45-64 jaar | 65-74 jaar | > 75 jaar |
|--|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Slechte comfortomstandigheden van de woning | 1,00 | 0,94 | 1,07 | 1,13 | 0,83 |
| Geen warmwateraansluiting in de woning | 1,22 | 1,04 | 0,82 | 0,75 | 1,50 |
| Verwarming met convectoren | 0,89 | 0,88 | 1,14 | 1,00 | 1,50 |
| Verwarming met elektriciteit | 1,78 | 1,14 | 0,79 | 0,50 | 0,33 |

2.2. De zwakke energieprestatie van de woningen

Er worden twee variabelen met betrekking tot de energieprestatie van de woningen beschouwd: de afwezigheid van warmteregelingssystemen (thermostaat en thermostatische kranen) en de slechte isolatie van de woning.

Tabel 89 – Aandeel woningen met ontoereikende omstandigheden inzake energieprestatie

| | |
|-------------------------------------|------|
| Geen warmteregelingssystemen | 5 % |
| Slechte warmte-isolatie | 26 % |

De aanwezigheid in een woning van die diverse energieprestatiekenmerken wordt voor alle segmenten van de huurdersbevolking vergeleken. Voor alle bevolkingssegmenten wordt er een concentratiegraad samengesteld. Bij meer dan 1 wijst dat op een sterkere concentratie van dat element in de door een specifiek segment van de huurdersbevolking betrokken woningen.

De concentratie van woningen met ontoereikende energieprestatieomstandigheden vinden wij vooral terug bij bejaarden ouder dan 75 jaar die oude woningen betrekken.

Tabel 90 – Concentratiegraad van de ontoereikende omstandigheden inzake energieprestatie in de woningen van de huurders volgens gezinssituatie

| ONTOEREIKENDE OMSTANDIGHEDEN INZAKE ENERGIEPRESTATIE | Koppels met kind(eren) | Koppels zonder kind(eren) | Alleenstaanden met kind(eren) | Alleenstaanden zonder kind(eren) |
|---|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---|
| Geen warmteregelingssystemen | 0,72 | 0,75 | 1,00 | 1,30 |
| Slechte warmte-isolatie | 0,86 | 1,00 | 1,08 | 1,05 |

Tabel 91 a – Concentratiegraad van de ontoereikende omstandigheden inzake energieprestatie in de woningen van de huurders volgens sociaal-professioneel statuut

| ONTOEREIKENDE OMSTANDIGHEDEN INZAKE ENERGIEPRESTATIE | Twee inkomens | Een inkomen | Een inkomen en een uitkering | Een uitkering | Twee uitkeringen | Pensioen |
|---|----------------------|--------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|
| Geen warmteregelingssystemen | 0,45 | 1,13 | 1,29 | 1,13 | 1,00 | 1,38 |
| Slechte warmte-isolatie | 0,85 | 1,00 | 1,14 | 1,20 | 1,00 | 1,00 |

Tabel 91 b – Concentratiegraad van de ontoereikende omstandigheden inzake energieprestatie in de woningen van de huurders volgens leeftijd

| ONTOEREIKENDE OMSTANDIGHEDEN INZAKE ENERGIEPRESTATIE | < 25 jaar | 25-44 jaar | 45-64 jaar | 65-74 jaar | > 75 jaar |
|---|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Geen warmteregelingssystemen | 1,22 | 0,92 | 0,96 | 1,25 | 1,17 |
| Slechte warmte-isolatie | 0,89 | 0,98 | 1,11 | 1,00 | 0,83 |

2.3. De sociale vraag naar woongelegenheden

Er worden vier variabelen betreffende de sociale vraag naar woongelegenheden beschouwd:

- het aandeel van de woningen waarvan de huurprijs meer dan 35% van het gezinsbudget vertegenwoordigt
- het aandeel overbewoonde woningen doordat bepaalde gezinnen moeilijkheden ondervinden om een woning te huren waarvan de grootte aan de gezinssamenstelling aangepast is.

Voor alle woningen wordt het aantal slaapkamers geëvalueerd dat voldoende is voor de gezinsgrootte. Dat aantal wordt als volgt geëvalueerd:

- ▶ een kamer of een studio per koppel of alleenstaande in de woning;
- ▶ een slaapkamer voor alle kinderen ouder dan 18 jaar;
- ▶ een slaapkamer per twee kinderen tussen de 0 en 17 jaar;

Dat optimale aantal slaapkamers wordt vergeleken met het werkelijke aantal slaapkamers. Als het optimale aantal slaapkamers meer dan twee eenheden dan het werkelijke aantal slaapkamers belooft, wordt de woning als bijzonder overbewoond beschouwd. Als het optimale aantal slaapkamers meer dan één eenheid dan het werkelijke aantal slaapkamers belooft, wordt de woning als matig overbewoond beschouwd.

- het aandeel kleine woningen met een oppervlakte van minder dan 28 m²
- het aandeel huurders met verhuisplannen met een verplichte verhuizing als reden.

Tabel 92 - Aandeel van de sociale vraag naar woongelegenheden (Aandeel woningen (%))

| | |
|---|------|
| Huurprijs boven 35% van het budget | 60 % |
| Overbewoond | 19 % |
| Oppervlakte woning minder dan 28 m² | 5 % |
| Reden verplichte verhuizing | 11 % |

Die indicatoren van de sociale vraag worden voor alle segmenten van de huurdersbevolking vergeleken. Voor alle bevolkingssegmenten wordt er een concentratiegraad samengesteld. Bij meer dan 1 wijst dat op een sterkere concentratie van de sociale vraag bij dat specifieke segment van de huurdersbevolking.

In alle segmenten van de huurderbevolking ligt het aandeel van de huurprijs in het budget hoog, maar overbewoning is typisch voor gezinnen met kinderen vooral als er van een uitkering moet worden geleefd. Kleine woningen worden vooral betrokken door jongeren en het zijn vooral gezinnen met kinderen en met een uitkering die met een verplichte verhuizing te maken krijgen.

* De sociale vraag naar woongelegenheden wordt gedefinieerd als het deel van de huurdersbevolking dat in het huidige woningaanbod geen voldoening vindt voor zijn behoeften. De huurbevolking moet dan genoegen nemen met kleinere, overbevolkte woningen met minder comfort of waarvan het deel van de huurprijs in het gezinsbudget meer dan 30% belooft.

Tabel 93 – Concentratiegraad van de sociale vraag naar woongelegenheden bij de huurders volgens gezinssituatie

| INDICATOREN SOCIALE VRAAG | Koppels met kind(eren) | Koppels zonder kinderen | Alleenstaanden met kind(eren) | Alleenstaanden zonder kinderen |
|---|------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Huurprijs boven 35% van het budget | 0,72 | 0,56 | 1,25 | 1,28 |
| Overbewoond | 2,21 | - | 2,42 | - |
| Oppervlakte woning minder dan 28 m ² | 0,14 | 0,31 | 0,25 | 2,05 |
| Reden verplichte verhuizing | 0,69 | 1,00 | 1,67 | 1,05 |

Tabel 94 – Concentratiegraad van de sociale vraag naar woongelegenheden volgens sociaal-professioneel statuut

| INDICATOREN SOCIALE VRAAG | Twee inkomens | Een inkomen | Een inkomen en een uitkering | Een uitkering | Twee uitkeringen | Pensioen |
|---|---------------|-------------|------------------------------|---------------|------------------|----------|
| Huurprijs boven 35% van het budget | 0,40 | 1,11 | 0,86 | 1,40 | 1,00 | 1,00 |
| Overbewoond | 0,95 | 0,87 | 2,00 | 1,53 | 3,00 | 0,15 |
| Oppervlakte woning minder dan 28 m ² | 0,10 | 1,42 | 0,14 | 1,27 | - | 0,31 |
| Reden verplichte verhuizing | 0,50 | 0,97 | 1,00 | 1,53 | 1,00 | 0,92 |

Tabel 95 – Concentratiegraad van de sociale vraag naar woongelegenheden bij de huurders volgens leeftijd

| INDICATOREN SOCIALE VRAAG | < 25 jaar | 25-44 jaar | 45-64 jaar | 65-74 jaar | > 75 jaar |
|---|-----------|------------|------------|------------|-----------|
| Huurprijs boven 35% van het budget | 1,56 | 1,00 | 0,86 | 0,88 | 0,83 |
| Overbewoond | 0,56 | 1,20 | 1,14 | 0,25 | 0,17 |
| Oppervlakte woning minder dan 28 m ² | 4,78 | 0,88 | 0,36 | 0,25 | 0,33 |
| Reden verplichte verhuizing | 1,11 | 0,98 | 1,18 | 0,63 | 0,67 |

3. Huurprijs en woning van de kwetsbare huurder

Uit de resultaten van de voorgaande tabellen blijkt dat er twee huurdersprofielen kwetsbaar zijn op de huurmarkt:

→ Gezinnen die met sociale uitkeringen moeten rondkomen;

→ Grote gezinnen.

Als wij die factoren met elkaar verbinden, kunnen er met betrekking tot de huurmarkt vier huurderprofielen bestudeerd worden:

→ Koppels met kinderen en met sociale uitkeringen;

→ Alleenstaanden met kinderen en met een sociale uitkering;

→ Alleenstaanden zonder kinderen en met een sociale uitkering;

→ Grote gezinnen (meer dan drie kinderen) ongeacht de gezinssituatie en ongeacht het sociaal-professionele statuut van het gezinshoofd.

→ Bejaarden ouder dan 75 jaar die oude en niet gerenoveerde woningen betrekken.

Voor al die groepen wordt gepeild naar de huurprijs die zij voor hun woning betalen, de intrinsieke kenmerken van hun woning, de eventuele redenen voor hun verhuisplannen en de voorkeursligging in de stad.

3.1. Hun huurprijs

Afgezien van de grote gezinnen en de bejaarden ouder dan 75 jaar die geen bijzondere budgettaire moeilijkheden ondervinden, huren de kwetsbare huurders een woning tegen een lagere prijs dan de marktprijs. Dat is ook het geval voor de huurders die hun woning pas betrokken en die een woning vonden tegen een lagere gemiddelde huurprijs dan het gewestelijk gemiddelde en waarbij het verschil tussen de oude en de recente huurprijs ook lager ligt dan het gewestelijk gemiddelde.

Tabel 96 – Maandelijks huurprijs die kwetsbare huurders betalen

| SEGMENTEN VAN DE HUURBEVOLKING | Gemiddelde huurprijs | Mediane huurprijs |
|---|----------------------|-------------------|
| Koppels met kind(eren) en die uitkeringen genieten | 668 € | 650 € |
| Alleenstaanden met kind(eren) en die uitkeringen genieten | 647 € | 650 € |
| Alleenstaanden zonder kinderen en die uitkeringen genieten | 553 € | 520 € |
| Grote gezinnen | 777 € | 700 € |
| Bejaarden ouder dan 75 jaar | 670 € | 650 € |
| Alle Brusselse huurders | 710 € | 660 € |

Tabel 97 – Gemiddelde maandelijks huurprijs van de kwetsbare huurders volgens de periode waarin de woning werd betrokken

| SEGMENTEN VAN DE HUURDERSBEVOLKING | Alle huurders | Nieuw betrokken woningen |
|---|---------------|--------------------------|
| Koppels met kind(eren) en die uitkeringen genieten | 668 € | 664 € |
| Alleenstaanden met kind(eren) en die uitkeringen genieten | 647 € | 661 € |
| Alleenstaanden zonder kinderen en die uitkeringen genieten | 553 € | 564 € |
| Grote gezinnen | 777 € | 850 € |
| Bejaarden ouder dan 75 jaar | 670 € | 726 € |
| Alle Brusselse huurders | 610 € | 729 € |

3.2. Hun woning

81% van de koppels met kinderen en met sociale uitkeringen woont in appartementen met twee slaapkamers en kleiner en 73% hiervan woont in woningen kleiner dan 84 m². Alleenstaanden met kinderen brengen het er minder goed af. 88% van hen woont in appartementen met twee slaapkamers of minder. Grote gezinnen wonen gemiddeld in grotere woningen aangezien slechts 45% van hen in woningen kleiner dan 84 m² woont.

Globaal gezien betreft 30% van de kwetsbare gezinnen met kinderen woningen die af te rekenen hebben met slechte tot zeer slechte comfortomstandigheden. Alleenstaanden met sociale uitkeringen worden wat de intrinsieke kenmerken van hun woning met minder kwetsbaarheid geconfronteerd. Bejaarden ouder dan 75 jaar huren vooral kleine tot middelgrote woningen (appartementen met één slaapkamer en woningen tussen 28 m² en 54 m²).

Tabel 98 – Woningen van de kwetsbare huurders volgens type (Aandeel woningen (%))

| SEGMENTEN VAN DE HUURDERSBEVOLKING | Studio | App. 1 slpk. | App. 2 slpk. | App. 3 slpk. | App. 4 slpk. + | Huis |
|---|--------|--------------|--------------|--------------|----------------|------|
| Koppels met kind(eren) en die uitkeringen genieten | 3% | 31% | 47% | 11% | 4% | 4% |
| Alleenstaanden met kind(eren) en die uitkeringen genieten | 7% | 39% | 42% | 7% | 1% | 3% |
| Alleenstaanden zonder kinderen en die uitkeringen genieten | 29% | 50% | 18% | 2% | 0% | 1% |
| Grote gezinnen | 1% | 15% | 47% | 25% | 5% | 7% |
| Bejaarden ouder dan 75 jaar | 5% | 47% | 39% | 5% | 0% | 3% |
| Alle Brusselse huurders | 10% | 36% | 38% | 10% | 2% | 4% |

Tabel 99 – Woningen van de kwetsbare huurders volgens grootte (Aandeel woningen (%))

| SEGMENTEN VAN DE HUURDERSBEVOLKING | < 28 m ² | 28 - 54 m ² | 55 - 84 m ² | 85 - 104 m ² | > 104 m ² |
|---|---------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|
| Koppels met kind(eren) en die uitkeringen genieten | 1% | 13% | 59% | 20% | 7% |
| Alleenstaanden met kind(eren) en die uitkeringen genieten | 1% | 18% | 55% | 21% | 5% |
| Alleenstaanden zonder kinderen en die uitkeringen genieten | 11% | 39% | 32% | 13% | 4% |
| Grote gezinnen | 1% | 7% | 37% | 33% | 23% |
| Bejaarden ouder dan 75 jaar | 1% | 16% | 50% | 23% | 9% |
| Alle Brusselse huurders | 5% | 17% | 42% | 24% | 12% |

3.3. Waar in de stad?

Meer dan 60% van de huurders van de kwetsbare groepen woont in de Ruimte voor de Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie. Het gaat vooral om koppels met kinderen en met sociale uitkeringen waarvan meer dan 80% in die zone woont. Hiervan woont 30% binnen deze perimeter rond het Kanaal. Als we de aanwezigheid van pas in hun woning getrokken huurders vergelijken met alle huurders, stellen wij vast dat geringere aandelen hiervan in diezelfde wijken terug te vinden zijn. Dat resultaat bevestigt de voorgaande conclusies betreffende de stijging van de prijzen en de daling van de omvang van de woningen in die wijken. Huurders van meer dan 75 jaar wonen vooral in de tweede kroon en dat bevestigt de eerdere resultaten die wijzen op de vergrijzing van die wijken.

Tabel 100 – Kwetsbare huurders volgens de kronen (Aandeel huurders (%))

| SEGMENTEN VAN DE HUURDERSBEVOLKING | 1 ^{ère} kroon | | 2 ^{ème} kroon | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Alle huurders | Pas betrokken woningen | Alle huurders | Pas betrokken woningen |
| Koppels met kind(eren) en die uitkeringen genieten | 64 % | 66 % | 36 % | 33 % |
| Alleenstaanden met kind(eren) en die uitkeringen genieten | 62 % | 59 % | 38 % | 41 % |
| Alleenstaanden zonder kinderen en die uitkeringen genieten | 57 % | 62 % | 43 % | 38 % |
| Grote gezinnen | 49 % | 51 % | 51 % | 49 % |
| Bejaarden ouder dan 75 jaar | 25 % | 21 % | 72 % | 79 % |
| Alle Brusselse huurders | 41 % | 45 % | 53 % | 48 % |

Tabel 101 – Kwetsbare huurders in RVOHR (Aandeel huurders (%))

| SEGMENTEN VAN DE HUURDERSBEVOLKING | RVOHR | | Buiten RVOHR | |
|--|---------------|------------------------|---------------|------------------------|
| | Alle huurders | Pas betrokken woningen | Alle huurders | Pas betrokken woningen |
| Koppels met kind(eren) en die uitkeringen genieten | 82 % | 79 % | 18 % | 21 % |
| Alleenstaanden met kind(eren) en die uitkeringen genieten | 69 % | 64 % | 31 % | 36 % |
| Alleenstaanden zonder kinderen en die uitkeringen genieten | 64 % | 64 % | 36 % | 36 % |
| Grote gezinnen | 66 % | 63 % | 34 % | 37 % |
| Bejaarden ouder dan 75 jaar | 40 % | 33 % | 60 % | 67 % |
| Alle Brusselse huurders | 53 % | 50 % | 47 % | 50 % |

Tabel 102 – Kwetsbare huurders op het grondgebied van het Kanaalgebied (Aandeel huurders (%))

| SEGMENTEN VAN DE HUURDERSBEVOLKING | Kanaalgebied | | Buiten kanaalgebied | |
|--|---------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| | Alle huurders | Pas betrokken woningen | Alle huurders | Pas betrokken woningen |
| Koppels met kind(eren) en die uitkeringen genieten | 34 % | 33 % | 66 % | 67 % |
| Alleenstaanden met kind(eren) en die uitkeringen genieten | 27 % | 28 % | 73 % | 72 % |
| Alleenstaanden zonder kinderen en die uitkeringen genieten | 19 % | 20 % | 81 % | 80 % |
| Grote gezinnen | 26 % | 25 % | 74 % | 75 % |
| Bejaarden ouder dan 75 jaar | 12 % | 16 % | 88 % | 84 % |
| Alle Brusselse huurders | 16 % | 15 % | 84 % | 85 % |

3.4. Hun verhuisplannen

50% van de kwetsbare huurders woont al meer dan 3 jaar en 9 maanden in hun woning en dat stemt overeen met het gewestelijk gemiddelde. Grote gezinnen blijven langer in dezelfde woning. Het is logisch dat huurders ouder dan 75 jaar al vele jaren in dezelfde woning wonen.

Tabel 103 – Bestendigheid in de woning van de kwetsbare huurders

| SEGMENTEN VAN DE HUURDERSBEVOLKING | Gemiddelde bestendigheid | Mediane bestendigheid |
|---|--------------------------|-----------------------|
| Koppels met kind(eren) en die uitkeringen genieten | 5 jaar 9 maanden | 3 jaar 9 maanden |
| Alleenstaanden met kind(eren) en die uitkeringen genieten | 5 jaar | 3 jaar 9 maanden |
| Alleenstaanden zonder kinderen en die uitkeringen genieten | 5 jaar 11 maanden | 3 jaar 8 maanden |
| Grote gezinnen | 6 jaar | 4 jaar 8 maanden |
| Bejaarden ouder dan 75 jaar | 15 jaar 11 maanden | 12 jaar 4 maanden |
| Alle Brusselse huurders | 6 jaar 3 maanden | 3 jaar 9 maanden |

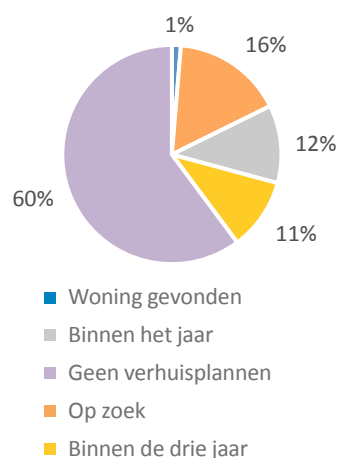
In vergelijking met alle Brusselse huurders hebben koppels en alleenstaanden met kinderen en met sociale uitkeringen vaker verhuisplannen. Om en bij de 70% van de Brusselse huurders heeft geen verhuisplannen binnen de drie jaar, terwijl minder dan 60% van de kwetsbare huurders met kinderen verhuisplannen heeft. Voor meer dan de helft van hen houden de verhuisplannen verband met de intrinsieke kenmerken van de woning.

Alleenstaanden met sociale uitkeringen hebben minder zin om te verhuizen.

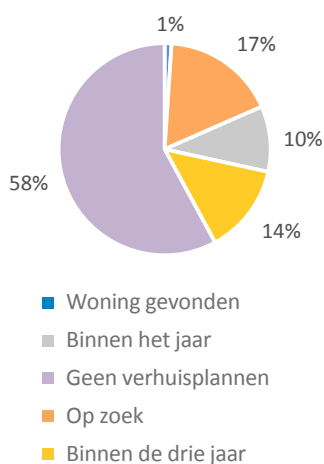
Ook grote gezinnen zijn honkvaster. 15% ervan koestert verhuisplannen om eigenaar te worden. Die keuze heeft ongetwijfeld betrekking op grote gezinnen met een hoger inkomen.

Figuur 38 – Verhuisintenties van de kwetsbare huurders

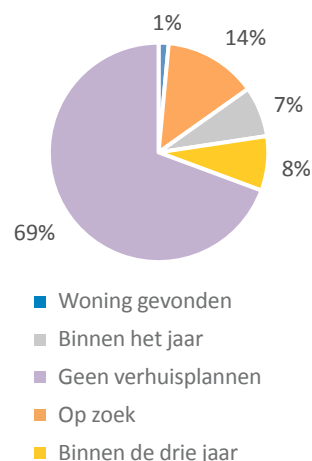
Alleenstaanden met kind(eren) en met uitkeringen



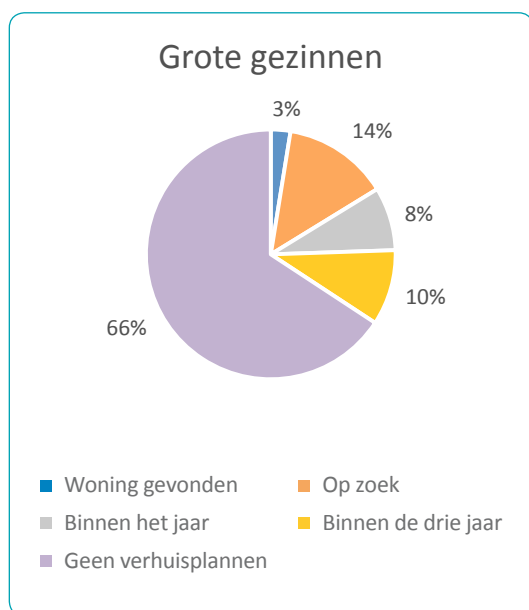
Koppels met kind(eren) en met uitkeringen



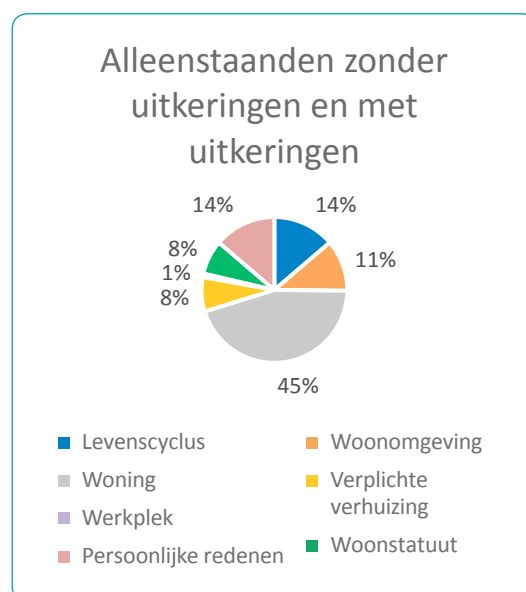
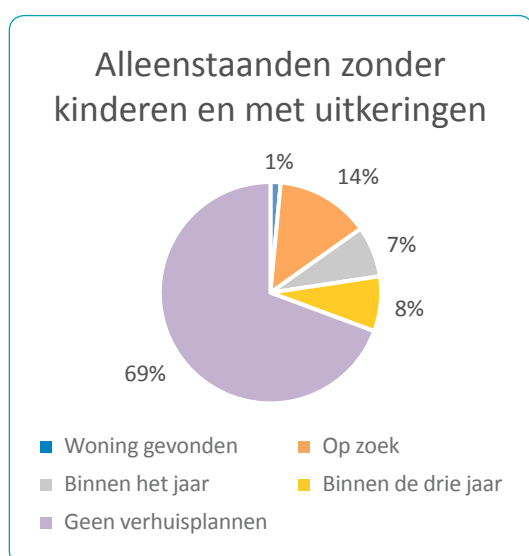
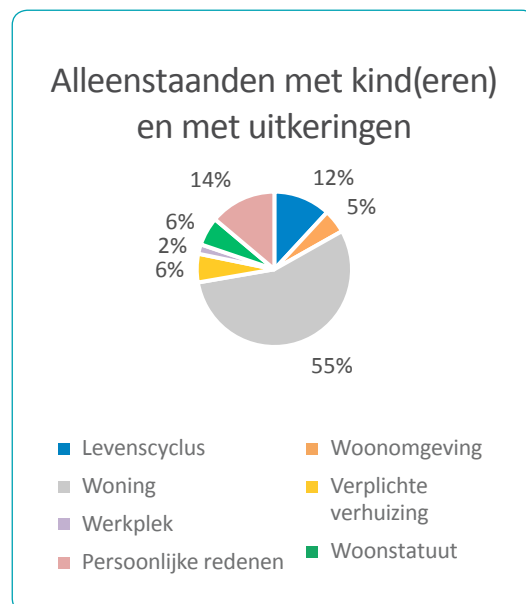
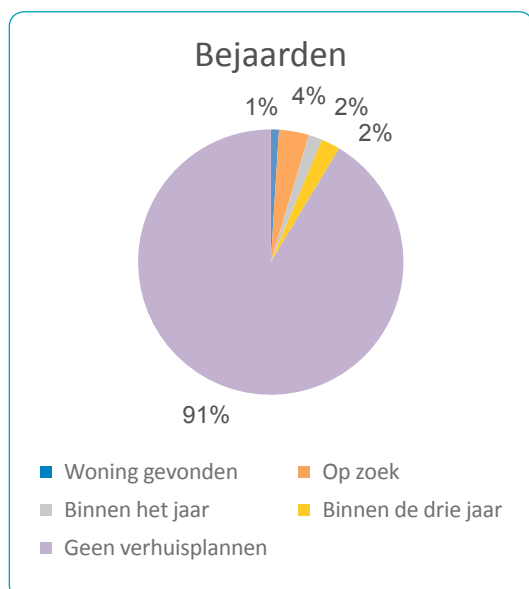
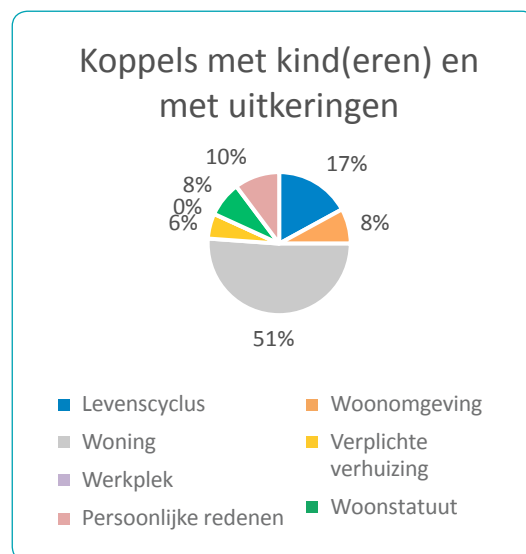
Alleenstaanden zonder kinderen en met uitkeringen



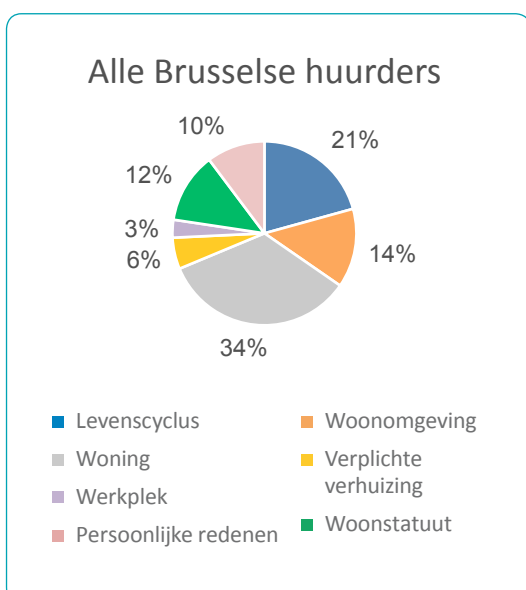
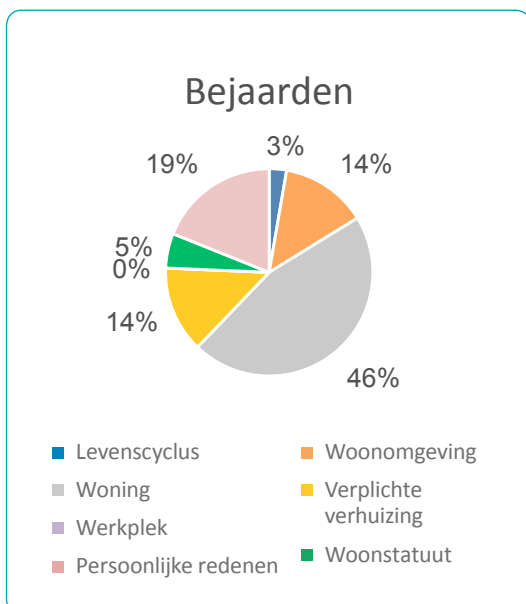
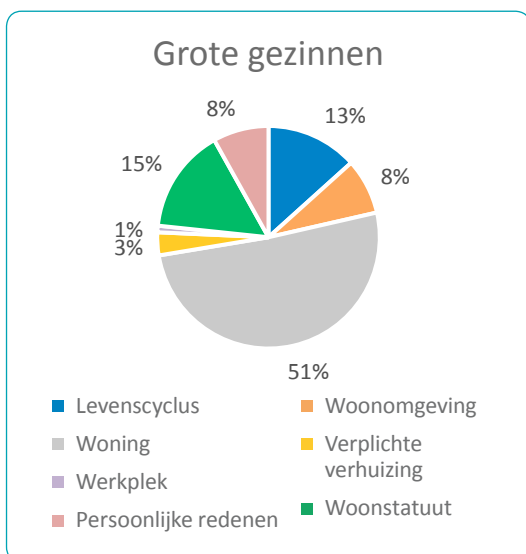
Figuur 38 (vervolg) – Verhuisintenties van de kwetsbare huurders



Figuur 39 – Redenen waarom de kwetsbare huurders willen verhuizen



Figuur 39 (vervolg) – Redenen waarom de kwetsbare huurders willen verhuizen



4. Conclusies

Het verschil tussen het gemiddelde en mediane inkomen van de Brusselse inwoners en het gemiddelde en mediane inkomen dat reeds in de jaren 1990 werd opgetekend, werd de afgelopen jaren groter. Dat verschil tussen inkomens en huurprijs komt enerzijds door de stijging van de huurprijzen sinds 1990 hoewel er vandaag sprake is van een stagnerende trend. Anderzijds is het verschil het gevolg van de aanzienlijke verarming van de Brusselse bevolking die blijkt uit de evolutie van het mediane inkomen die onder de evolutie van de gezondheidsindex blijft en de oververtegenwoordiging van gezinnen met een inkomen dat tot de eerste vier inkomensdecielen behoort. Dat verschijnsel vloeit vooral voort uit het grote aantal huurders in het Brussels gewest die van een werkloosheidsuitkering en sociale uitkeringen leven en de stadsvlucht van de midden- en hogere inkomensklassen naar de randstedelijke gemeenten.

Dat verschil stijgt doorheen de tijd en geeft aanleiding tot een sociale vraag naar woongelegenheden. Dat willen zeggen dat er huurvraagsegmenten ontstaan die in het huidige aanbod geen mogelijkheden vinden om aan hun behoeften te voldoen. Er komen op het Brusselse grondgebied verscheidene groepen kwetsbare huurders voor. Uit de focus op de groepen huurders als koppel of alleenstaande met kinderen en met sociale uitkeringen, op alleenstaanden met sociale uitkeringen en op grote gezinnen blijkt dat deze groepen oververtegenwoordigd zijn in woningen van bedenkelijke kwaliteit en in de wijken van de RVOHR en van het Kanaalgebied. De prijsstijging in die wijken en de stijging van het aantal kleine woningen betekent dat huurders met verhuisplannen elders op zoek gaan naar een andere woning. De redenen voor de verhuisplannen houden vooral verband met de grootte en de kwaliteit waarnaar ze voor hun nieuwe woning uitkijken.

HOOFDSTUK 4

De woon- mobiliteit van de huurders

| | |
|--|-----------|
| 1. De huurders met verhuisplannen | 76 |
| <hr/> | |
| 2. De woontrajecten van de huurders | 78 |
| <hr/> | |
| 2.1. Verhuizing naar de huidige woning | 79 |
| 2.2. Plannen om uit de huidige woning te verhuizen | 81 |
| 3. Eigenaar worde | 83 |
| <hr/> | |
| 3.1. Het profiel van de kandidaat-eigenaar | 84 |
| 3.2. Gezochte woningen | 86 |
| 3.3. Waarom eigenaar willen worden ? | 86 |
| 3.4. De gekozen woonplaatsen | 88 |
| 4. Conclusies | 91 |
| <hr/> | |

Hoofdstuk 4 – De woonmobiliteit van de huurders

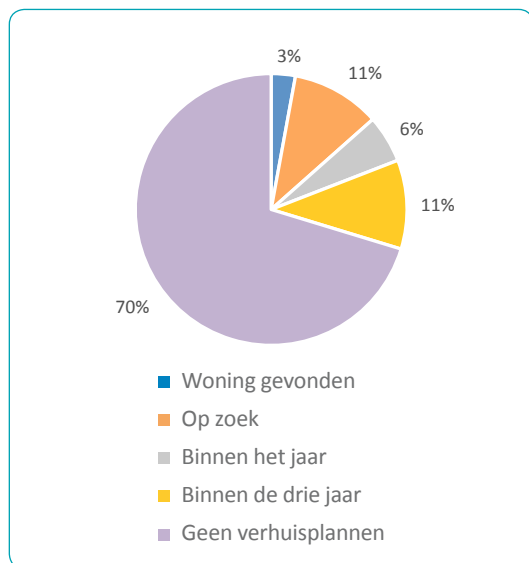
In dit hoofdstuk gaan wij dieper in op de woonmobiliteit van de huurders, de redenen voor hun verhuisplannen en hun woontrajecten. Een aandeel huurders wil vroeg of later eigenaar worden. Waarom? Wat is het profiel van de betrokken huurders? Waarom willen zij verhuizen? Waarom willen sommige huurders geen eigenaar worden? Die vragen komen hierna aan bod.

1. De huurders met verhuisplannen

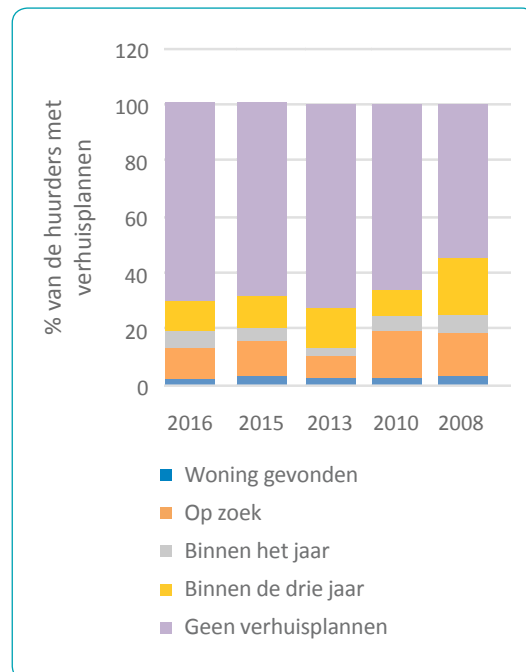
30% van de huurders zegt dat zij binnen de drie komende jaren willen verhuizen. 3% heeft al een nieuwe woning gevonden en 11% is actief op zoek naar een andere woning.

Algemeen gesproken zijn huurders sinds 2010 minder mobiel dan vroeger. Dat resultaat sluit aan op de langere gemiddelde bewoningstijd van de huurders in de loop van de afgelopen vijf jaar.

Figuur 40 – Verhuisplannen van de huurders

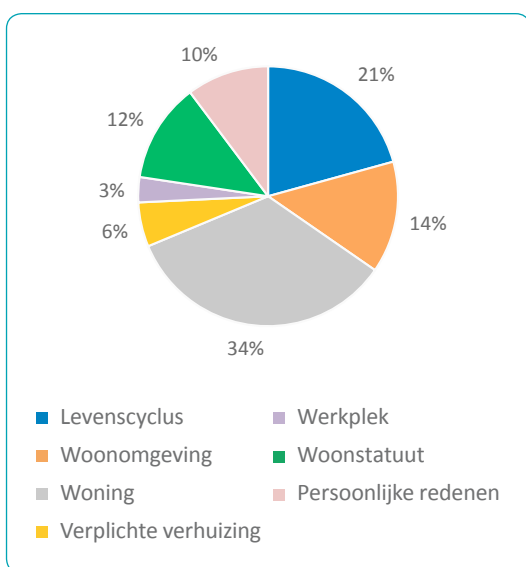


Figuur 41 – Evolutie van de verhuisplannen van de huurders



34% van de huurders zegt dat zij willen verhuizen omdat ze niet tevreden zijn met hun huidige woning. 35% verwijst naar hun levenscyclus of naar hun ontevredenheid over de buurt. Het verschil in de beoordeling van de mobiliteitscriteria voor of na het vertrek uit de woning en het feit dat de redenen vooral te maken hebben met de woning vloeien voort uit anticipatie. Die anticipatie is eerder gebaseerd op een ontevredenheidsgevoel dan op een vastgesteld feit dat met de levensevolutie verband houdt.

Figuur 42 – Redenen waarom huurders uit hun huidige woning verhuizen

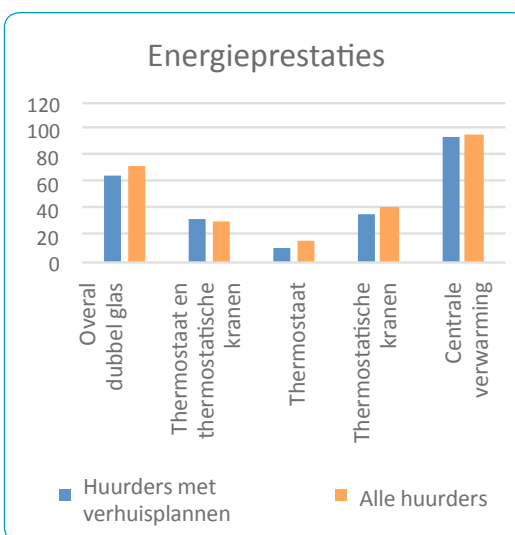
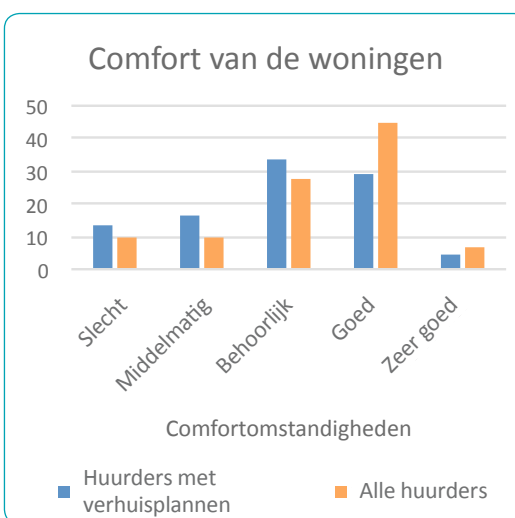
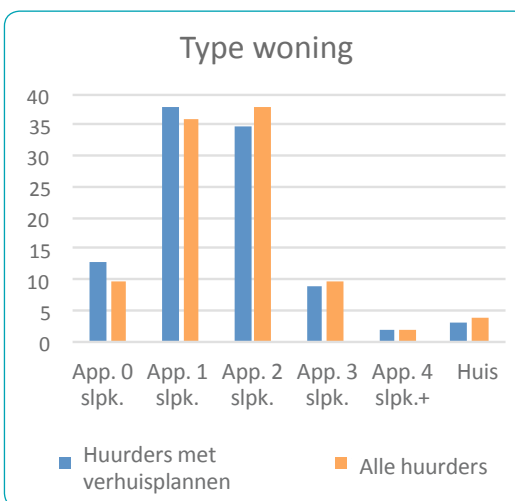
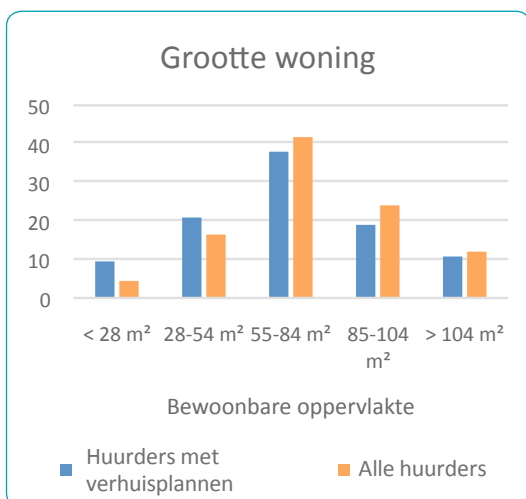


Huurders met verhuisplannen betrekken momenteel een kleinere woning (52% heeft een appartement met minder dan één slaapkamer), met minder goede comfortomstandigheden (36% van de woningen wordt gekenmerkt door slechte omstandigheden of omstandigheden die te wensen overlaten, terwijl dat type woning slechts 22% vertegenwoordigt van het huurwoningenbestand dat deel uitmaakt van de steekproef) en met een lagere huurprijs dan alle andere woningen.

Tabel 104 – Huurprijsstatistieken van de woningen van de huurders met verhuisplannen

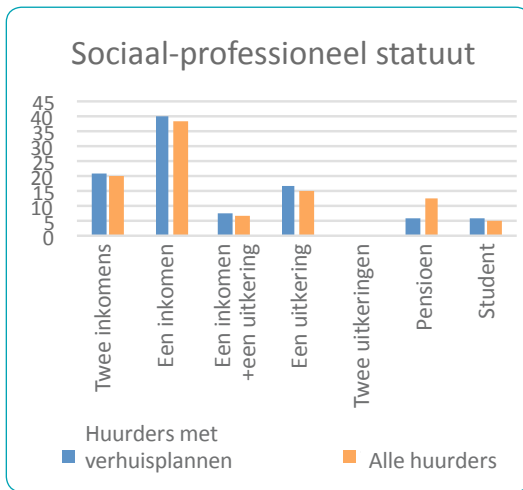
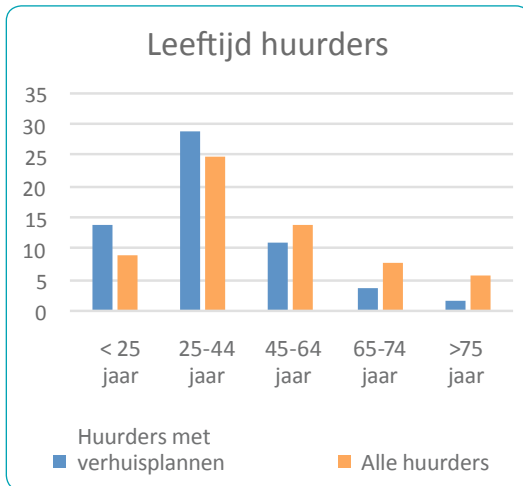
| HUURPRIJS-STATISTIEKEN | Huurders met verhuisplannen | Alle huurders |
|-------------------------|-----------------------------|---------------|
| Gemiddeld | 696 € | 710 € |
| 1 ^o kwartiel | 500 € | 550 € |
| Mediaan | 650 € | 660 € |
| 3 ^o kwartiel | 800 € | 800 € |

Figuur 43 - Kenmerken van de woningen van de huurders met verhuisplannen



Huurders met verhuisplannen zijn vaak ook jong. 47% van hen is jonger dan 34 jaar, terwijl dat segment van de huurdersbevolking slechts 34% vertegenwoordigt van het totaal. Verhuurders met verhuisplannen beschikken over één inkomen of zijn student en dat verklaart nog meer waarom het een jonge huurdersbevolking betreft.

Figuren 44 – Profiel van de huurders met verhuisplannen

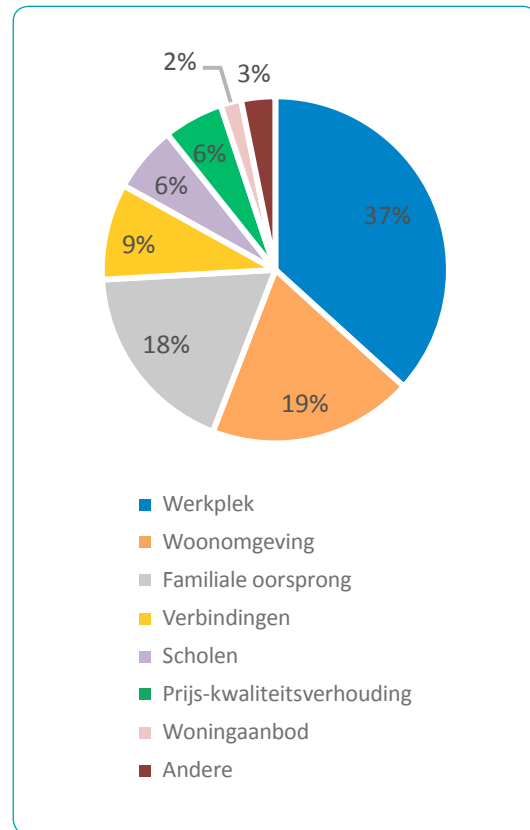


2. De woontrajecten van de huurders

In dit deel gaan wij de woontrajecten na van de Brusselse huurders. Er wordt zowel gekeken naar de oorsprong van de huidige huurders die minder dan drie jaar geleden hun woning betrokken, als naar de bestemming van de huurders die binnen de komende drie jaar willen verhuizen. Er worden vier oorsprongs- en bestemmingsplaatsen van de huurders beschouwd: het Brussels gewest, Vlaams en Waals Brabant die ongeveer overeenstemmen met de voorstedelijke zone van Brussel, de overige gemeenten van België en het buitenland.

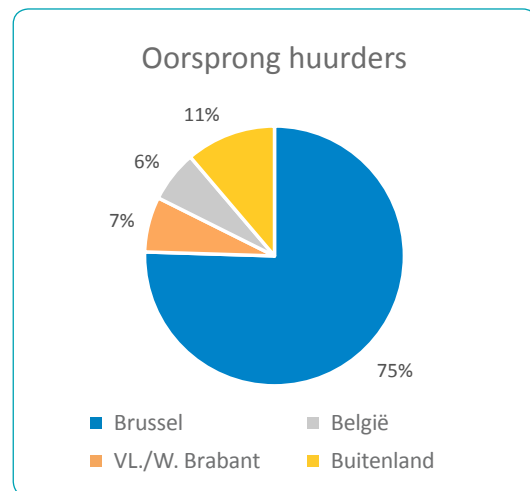
Globaal geeft ongeveer 40% van de huurders de werkplek op als essentiële reden om ergens te gaan wonen. Ongeveer 20% baseert zijn keuze op de kwaliteiten van de omgeving en nog eens 20% verhuist naar een plek waaraan zij gehecht zijn en omwille van de familiale waarde die hieruit voortvloeit. Kwesties die met het woningaanbod te maken hebben, spelen volgens de huurders slechts een ondergeschikte rol bij hun woonplaatskeuze.

Figuur 45 – Criteria voor de keuze van de woonplaats

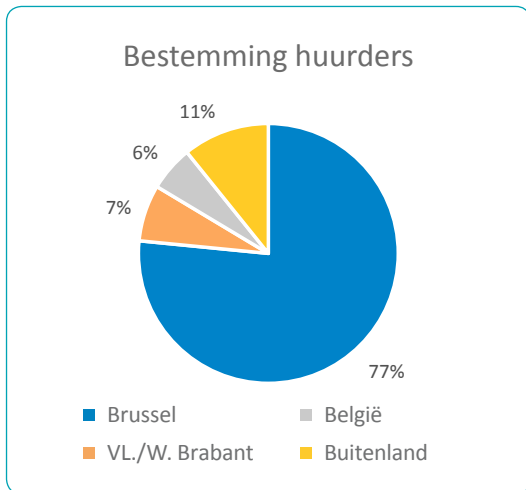


75% van de huurders die momenteel in Brussel wonen, woonde er ook voordien. Ook 75% van de huidige huurders wenst Brussel niet te verlaten. De verhuizingen buiten Brussel vertegenwoordigen 25% van het totaal : 7% naar Vl./W Brabant, 6% naar de andere Belgische gemeenten en 11% naar het buitenland. De verhuizingen binnen het Brussels gewest veranderen niet doorheen de tijd en belopen doorheen de jaren een relatief aandeel dat nog steeds meer dan 70% belooft.

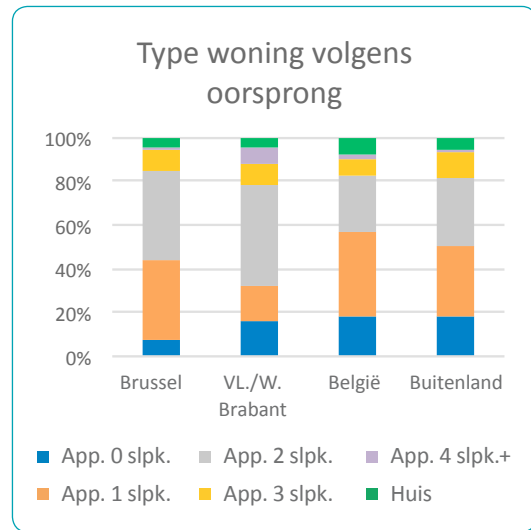
Figuur 46 – Oorsprong en bestemming van de huidige huurders



Figuren 46 (vervolg) – Oorsprong en bestemming van de huidige huurders



Figuren 47 – Kenmerken van de woningen volgens de geografische oorsprong van de huurders

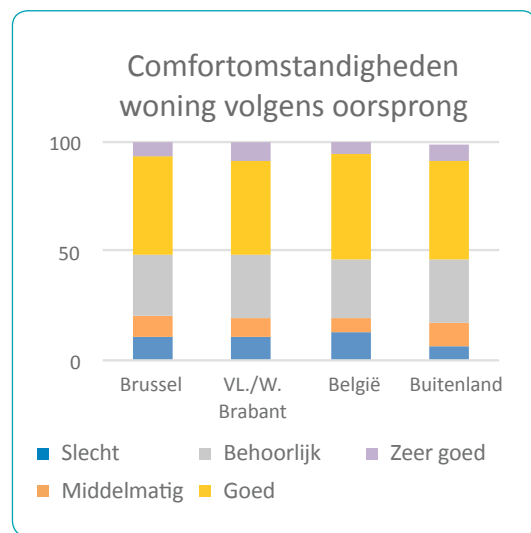


2.1. Verhuizing naar de huidige woning

Huurders afkomstig uit Brussel betalen huurprijzen waarvan de spreiding gelijkloopt met de spreiding van alle Brusselse huurprijzen. Als zij uit het Brabantse voorstedelijke gebied afkomstig zijn, betalen zij eerder een hogere huurprijs. Huurders afkomstig uit de andere Belgische provincies betalen lagere huurprijzen. Hieronder bevindt zich een groter aandeel studenten dat te Brussel op kamers komt wonen. Onder de buitenlandse huurders onderscheiden wij twee categorieën: arme huurders of studenten in woningen met lagere huurprijzen en rijkere huurders die duurder woningen huren.

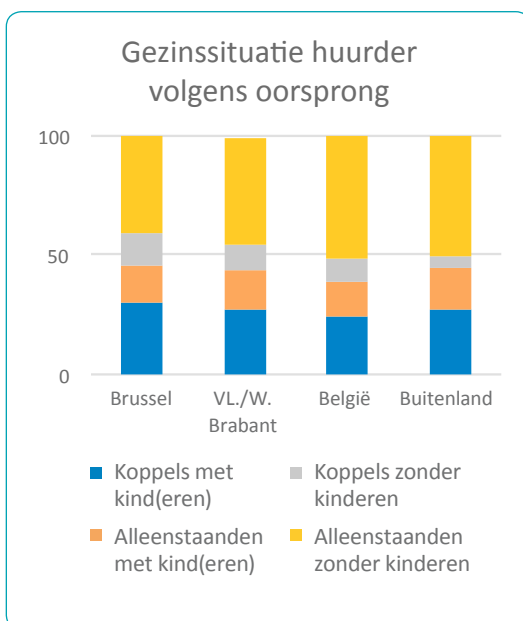
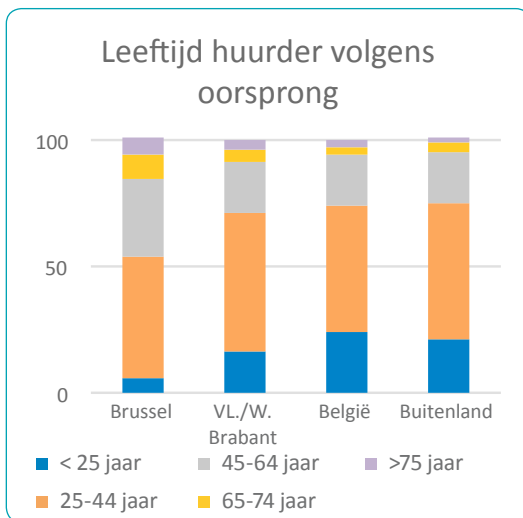
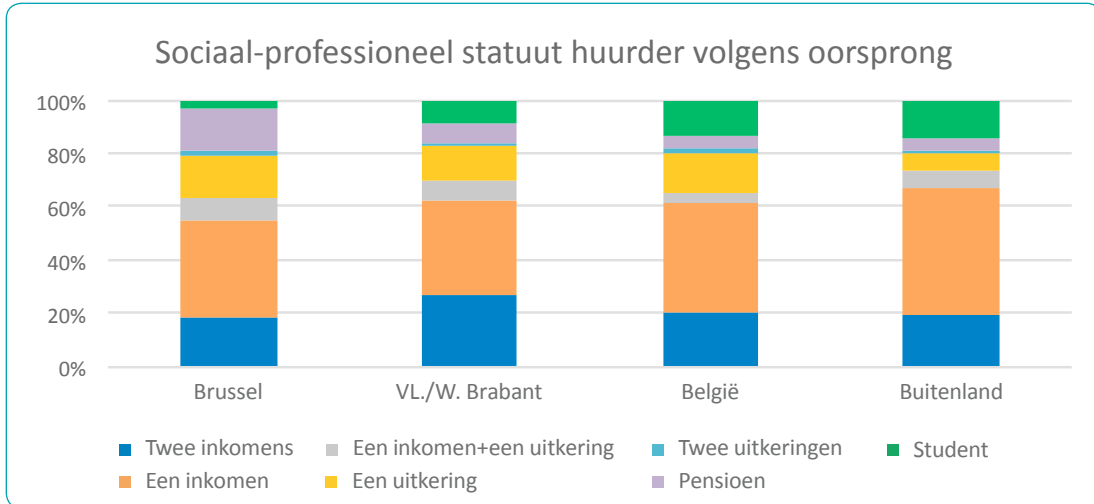
Tabel 105 – Huurprijsstatistieken van de woningen volgens de geografische oorsprong van de huurders

| HUURPRIJS-STATISTIEKEN | Maandelijkse huurprijs van de woningen met huurders afkomstig uit | | | |
|-------------------------------|---|----------------|--------|------------|
| | Brussel | VL./W. Brabant | België | Buitenland |
| Gemiddeld | 701 € | 745 € | 696 € | 749 € |
| 1^e kwartiel | 550 € | 570 € | 480 € | 500 € |
| Mediaan | 660 € | 700 € | 625 € | 666 € |
| 3^e kwartiel | 800 € | 848 € | 800 € | 900 € |



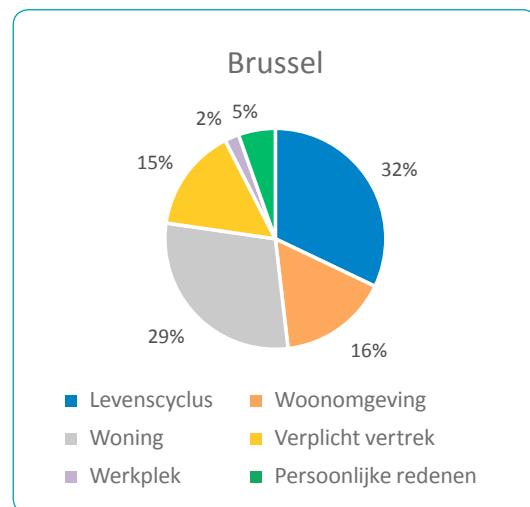
Uit het buitenland komen vooral zeer jonge huurders, soms studenten of huurders met een arbeidsinkomen en die alleenstaand zijn. Huurders uit België zijn ook zeer jong, maar vaker student. Huurders uit Vlaams of Waals Brabant vestigen zich te Brussel als zij volwassen zijn, zij wonen meestal samen en beschikken over twee arbeidsinkomens. Huurders die reeds eerder in Brussel gevestigd waren, behoren tot twee categorieën: ofwel tot jongeren tussen de 25 en 34 jaar oud, alleenstaand of samenwonend met arbeidsinkomens of uitkeringen, of tot de groep 55-plussers waarvan sommigen reeds een pensioen genieten.

Figuren 48 – Profiel van de huurders volgens hun geografische oorsprong

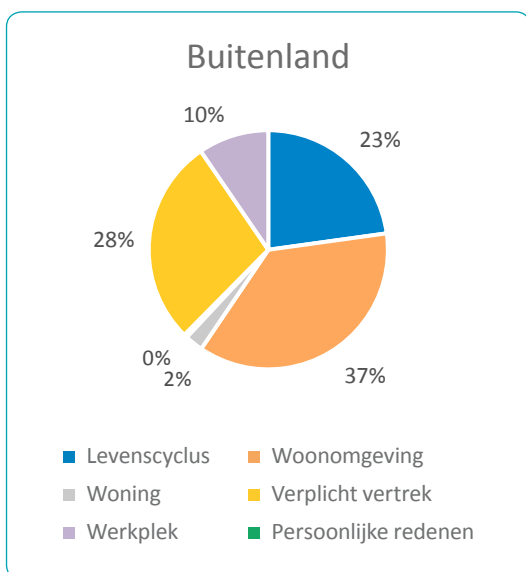
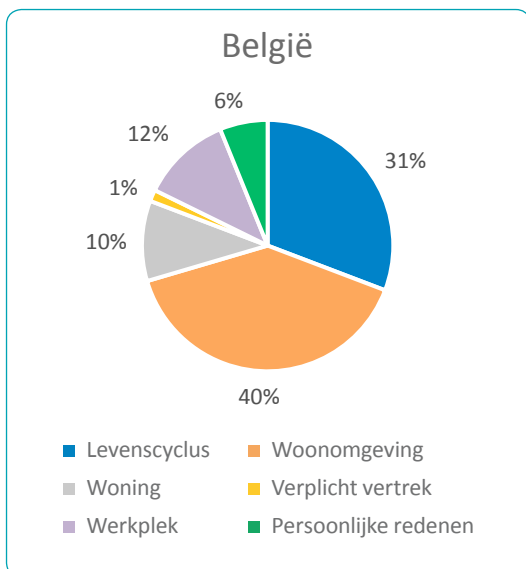
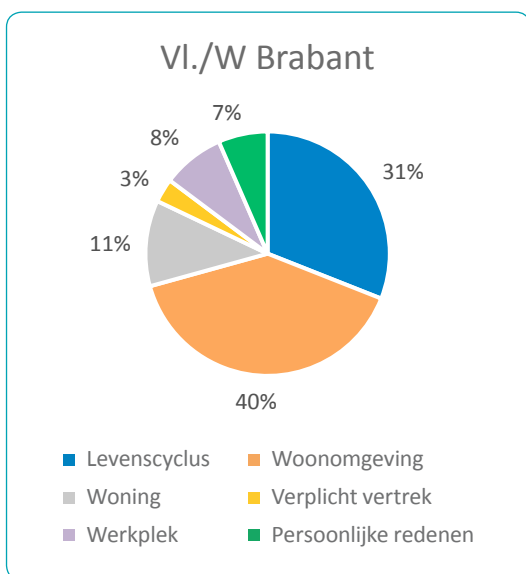


De redenen die huurders opgeven om hun komst in de huidige woning te rechtvaardigen, lopen sterk uiteen volgens hun geografische oorsprong. Huurders komen uit een andere woning te Brussel omwille van redenen die hoofdzakelijk verband houden met de levenscyclus (als dusdanig of als gevolg van de kenmerken van de woning). De redenen die verband houden met de groene of sociale omgeving van hun voormalige woning liggen aan de basis van het verhuisingsprofiel in het geval van huurders die naar Brussel verhuizen en uit Vlaams of Waals Brabant of uit andere Belgische gemeenten afkomstig zijn. Huurders uit het buitenland zijn vrijwel uitsluitend naar Brussel gekomen omwille van redenen die verband houden met de omgeving en de nabijheid van de werkplek. Die laatste reden wordt ook aangehaald voor een 10-tal percent van huurders afkomstig uit Vlaams of Waals Brabant en uit andere Belgische gemeenten.

Figuren 49 – Redenen waarom Brusselse huurders voor een woonplaats kiezen volgens hun geografische oorsprong



Figuren 49 (vervolg) – Redenen waarom Brusselse huurders voor een woonplaats kiezen volgens hun geografische oorsprong



2.2. Plannen om uit de huidige woning te verhuizen

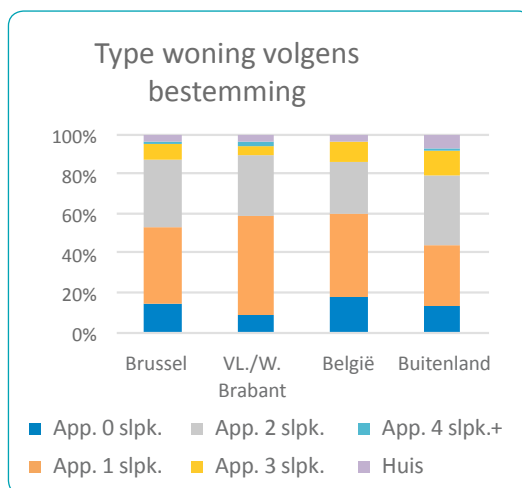
De huurprijs van woningen van huurders met verhuisplannen verschilt niet opmerkelijk in de mate waarin zij zich vervolgens te Brussel, in Vlaams of Waals Brabant of in een andere Belgische gemeente wensen te vestigen. Die huurprijs ligt lager dan het gewestelijk huurprijsgemiddelde. Huurders die van plan zijn om naar het buitenland te verhuizen, betalen voor hun huidige Brusselse woning echter een duidelijk hogere huurprijs dan het gewestelijk gemiddelde.

Tabel 106 – Huurprijsstatistieken van de woningen volgens de geografische bestemming van de huurders met verhuisplannen

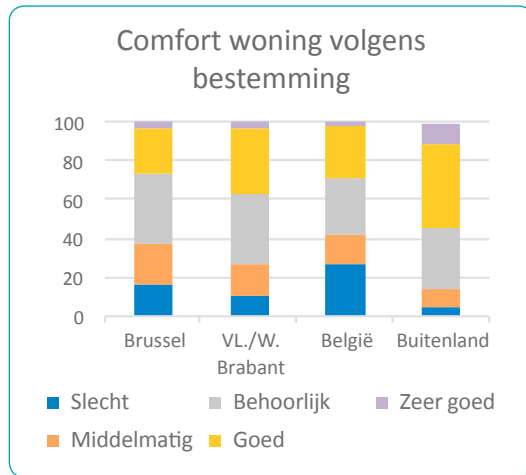
| HUURPRIJS-STATISTIEKEN | Maandelijkse huurprijs van de woningen waarvan de huurders willen verhuizen naar | | | |
|-------------------------------|--|---------------|--------|------------|
| | Brussel | VL./W Brabant | België | Buitenland |
| Gemiddeld | 656 € | 672 € | 630 € | 858 € |
| 1^e kwartiel | 500 € | 515 € | 500 € | 550 € |
| Mediaan | 620 € | 637 € | 600 € | 760 € |
| 3^e kwartiel | 750 € | 750 € | 800 € | 1100 € |

Huurders die van woning veranderen maar in Brussel blijven of naar de voorstedelijke zone willen verhuizen, verkiezen te gaan wonen in appartementen met één of twee slaapkamers. Huurders die zich in een andere Belgische gemeente wensen te vestigen, wonen in kleinere woningen met minder comfort. Huurders die naar het buitenland wensen te verhuizen, wonen in grotere woningen met meer comfort dan het gewestelijk gemiddelde.

Figuur 50 a – Kenmerken van de woningen volgens de geografische bestemming van de huurders met verhuisplannen



Figuur 50 b – Kenmerken van de woningen volgens de geografische bestemming van de huurders met verhuisplannen

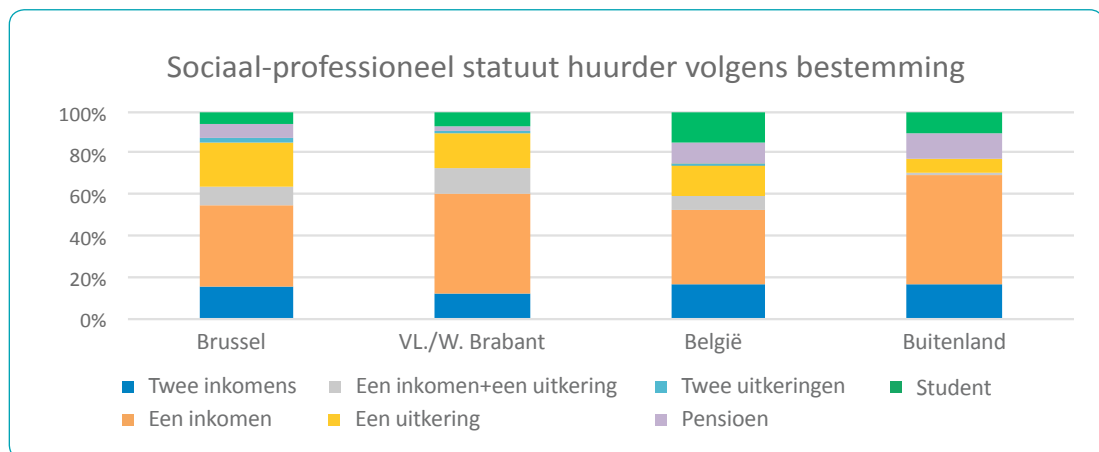
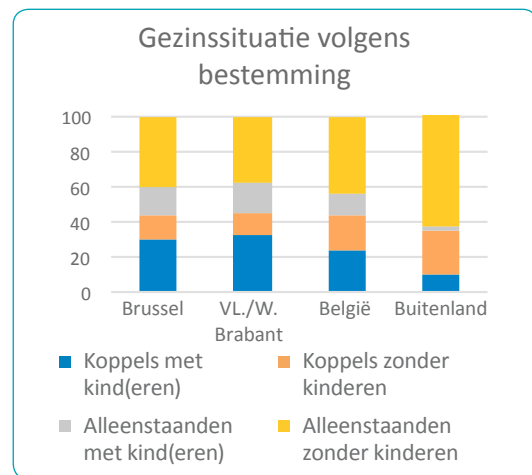
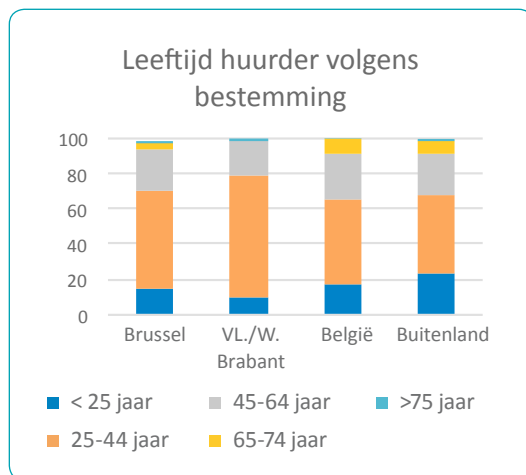


Vooraf alleenstaande jongeren met een arbeidsinkomen zijn op weg naar het buitenland. Huurders die van plan zijn om Brussel te verlaten voor Vlaams of Waals Brabant of voor een andere Belgische gemeente zijn vooral koppels met of zonder kinderen, zijn tussen de 25 en 44 jaar oud en beschikken over twee arbeidsinkomens.

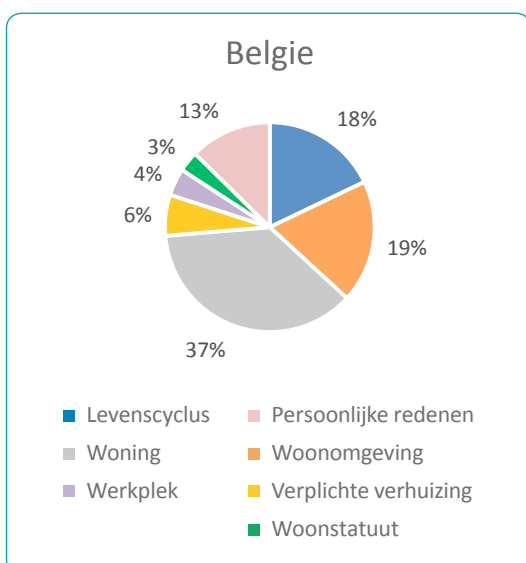
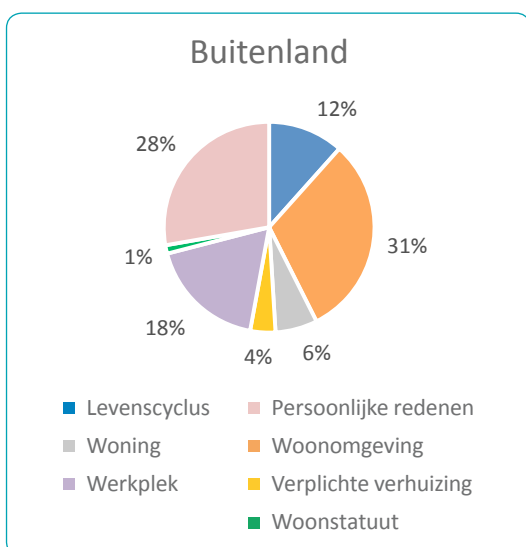
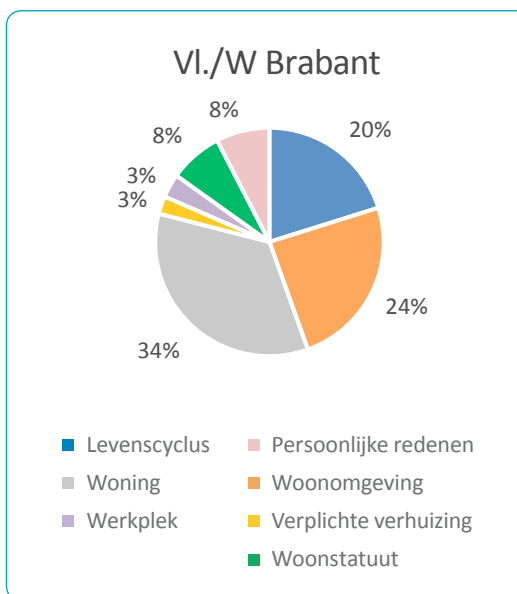
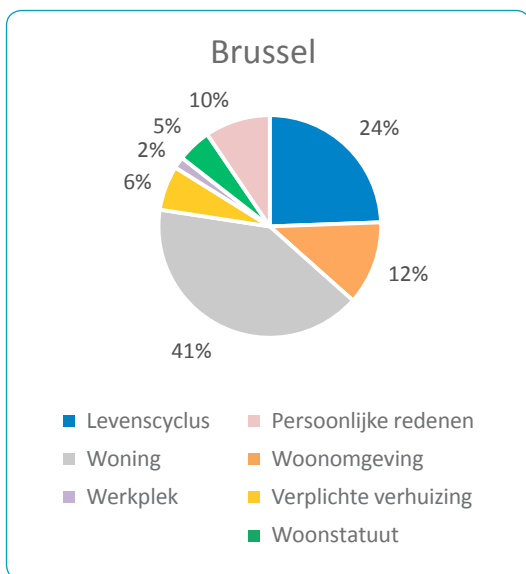
Wat zijn de redenen om van woning te veranderen? Worden er andere redenen ingeroepen volgens de keuze van de woonplaats? Huurders met verhuisplannen die in Brussel willen blijven, geven een reden op die hoofdzakelijk verband houdt met de fasen in hun levenscyclus en de kenmerken van hun woning. Huurders die wensen te verhuizen naar de voorstedelijke zones van Vlaams of Waals Brabant roepen hoofdzakelijk de voordelen in die verband houden met de woonomgeving, de kenmerken van de woning en het voornemen om eigenaar te worden en dat is makkelijker buiten Brussel. De stappen in de levenscyclus spelen geen doorslaggevende rol meer in de redenen om te verhuizen. Voor huurders die willen verhuizen naar andere Belgische gemeenten is de omgeving van fundamenteel belang. Huurders die naar het buitenland willen verhuizen, doen dat vooral omwille van professionele of persoonlijke redenen.

Er weze aangestipt dat huurders, zonder een verhuizing te overwegen, de werkplek als essentiële factor voor de keuze van hun woonplaats beschouwen. Dat criterium wordt slechts door 10% van de huurders gebruikt als zij voor die keuze worden geplaatst. Slechts 18% van de huurders die naar het buitenland verhuizen, doen dat omwille van professionele redenen.

Figuren 51 – Profiel van de huurders met verhuisplannen volgens hun geografische bestemming



Figuren 52 – Redenen voor de keuze van de woonplaats van de Brusselse huurders met verhuisplannen volgens hun geografische bestemming

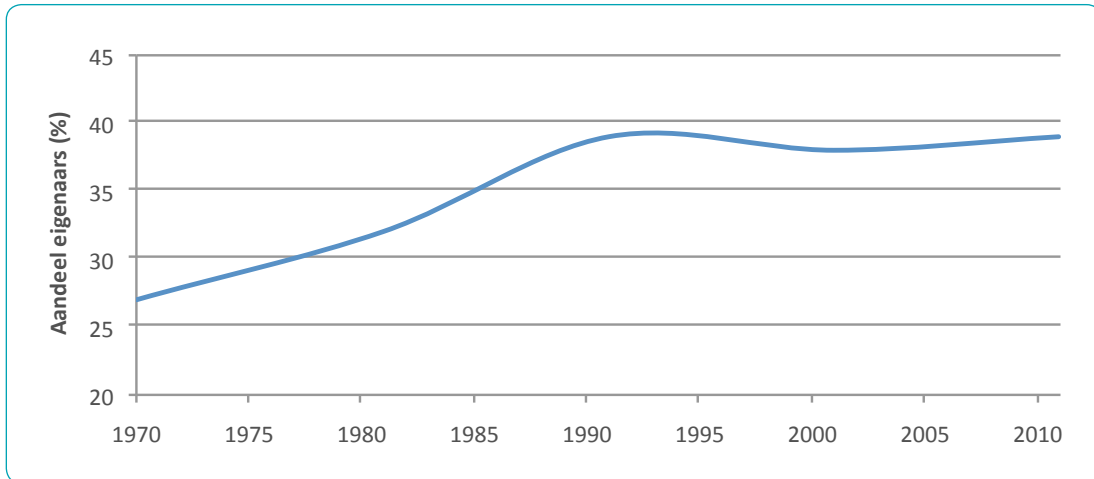


3. Eigenaar worden

In dit deel wordt de eventuele toegang van de huurders tot het eigenaarschap voor het voetlicht gebracht. Hierbij worden de volgende vragen gesteld: welk huudersaandeel wenst eigenaar te worden? Hoe ziet het profiel van de kandidaat-eigenaar eruit, zegge van de huurder die eigenaar wenst te worden? Welke woningen worden er gezocht? Waarom willen huurders eigenaar worden en waarom niet? Waar willen de kandidaat-eigenaars gaan wonen? In jaargang 2004 voerde het Observatiecentrum van de huurprijzen een enquête uit over het profiel van de kandidaat-eigenaars. In de mate van het mogelijke zullen de huidige resultaten vergeleken worden met de in 2004 opgetekende resultaten om de evolutie van het gedrag van de Brusselse huurders ten opzichte van de toegang tot het eigenaarschap te belichten.

Het aandeel eigenaars in Brussel ging de afgelopen jaren in stijgende lijn, maar die toename was bijzonder groot tussen 1981 et 1991. De afgelopen tien jaar nam de omvang af. Hoe komt dat? Een daling van de levensstandaard, een verarming van een groeiend aantal Brusselaars, en de aanwezigheid van een groot aantal personen dat, soms tijdelijk, vanuit het buitenland in Brussel komt werken, zijn allemaal redenen die ertoe bijdragen dat er in Brussel een residueel huurderssegment blijft bestaan.

Figuur 53 – Evolutie aandeel eigenaars te Brussel (1970-2011)



Bron: Statbel, Volkstellingen 1970, 1981, 1991 en 2001 en Census 2011

11% van de huurders wil binnen de drie jaar eigenaar worden en 10% wil pas over drie jaar van bewonersstatuut veranderen. Tot slot heeft 79% van de huurders momenteel geen plannen om eigenaar te worden en zullen dat misschien ook nooit van plan zijn.

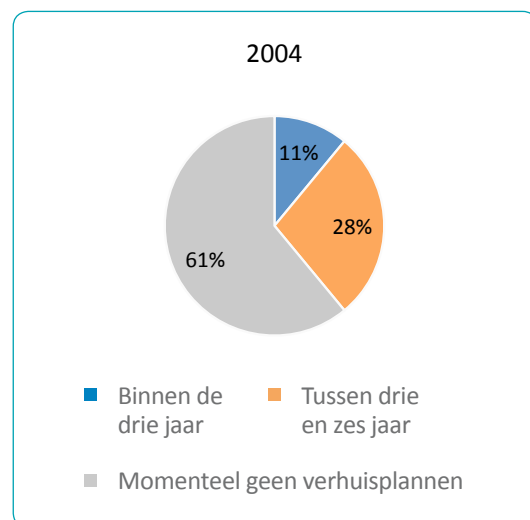
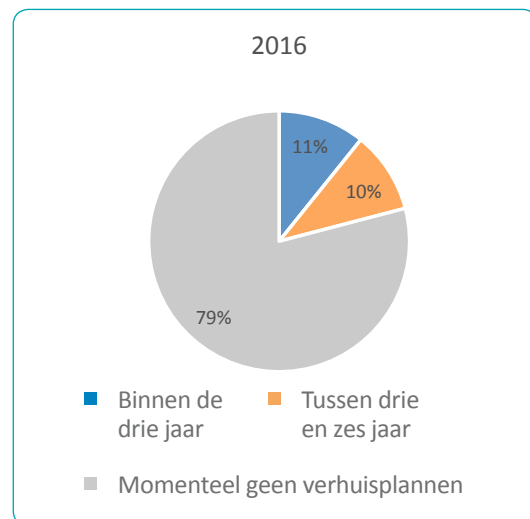
Die cijfers evolueren niet opmerkelijk sinds 2008. In 2004 daarentegen keek ongeveer 40% van de huurders ernaar uit om een eigen woning te betrekken. Deze daling loopt gelijk met de stagnering, of zelfs lichte daling, van het percentage eigenaarsbewoners te Brussel tussen 2001 en 2011.

3.1. Het profiel van de kandidaat-eigenaar

De kandidaat-eigenaar, zegge de huurder met verhuisplannen die eigenaar wil worden, betaalt een hogere huurprijs voor een grotere woning met betere comfortomstandigheden. Hij is tussen de 25 en 44 jaar oud, maakt deel uit van een koppel met of zonder kinderen en beschikt over twee arbeidsinkomens.

Kandidaat-huurders, zegge huurders met verhuisplannen die naar een andere huurwoning uitkijken, wonen in een kleinere woning. Zij zijn ofwel jonger (< 25 jaar) of ouder (+ 55 jaar). Zij wonen vaak alleen en genieten één arbeidsinkomen, één uitkering of één pensioen. Studenten zijn vooral kandidaat-huurders.

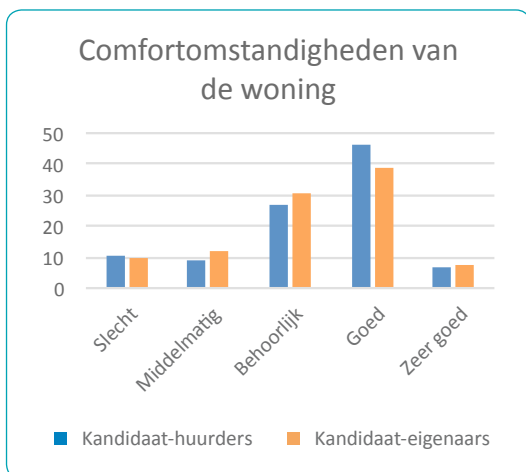
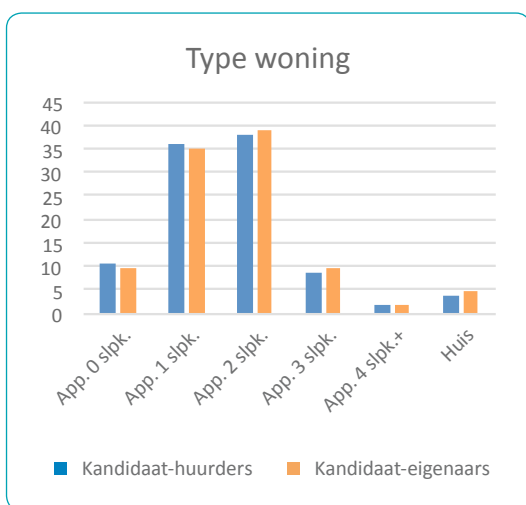
Figuren 54 – Intenties om eigenaar te worden



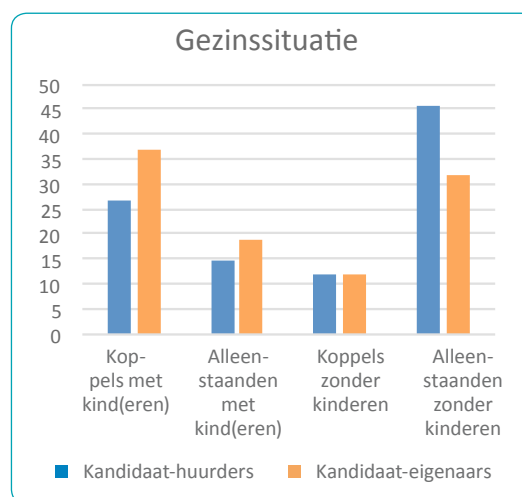
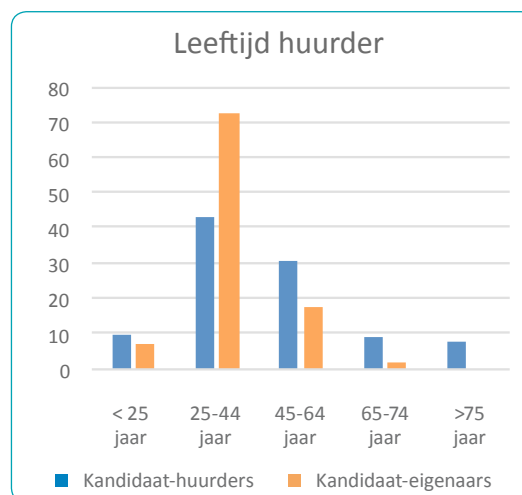
Tabel 107 – Huurprijsstatistieken van de woningen van kandidaat-huurders en kandidaat-eigenaars

| HUURPRIJSSTATISTIEKEN | Kandidaat-huurders | Kandidaat-eigenaars |
|-----------------------|--------------------|---------------------|
| Gemiddeld | 698 € | 753 € |
| 1° kwartiel | 535 € | 580 € |
| Mediaan | 650 € | 700 € |
| 3° kwartiel | 800 € | 850 € |

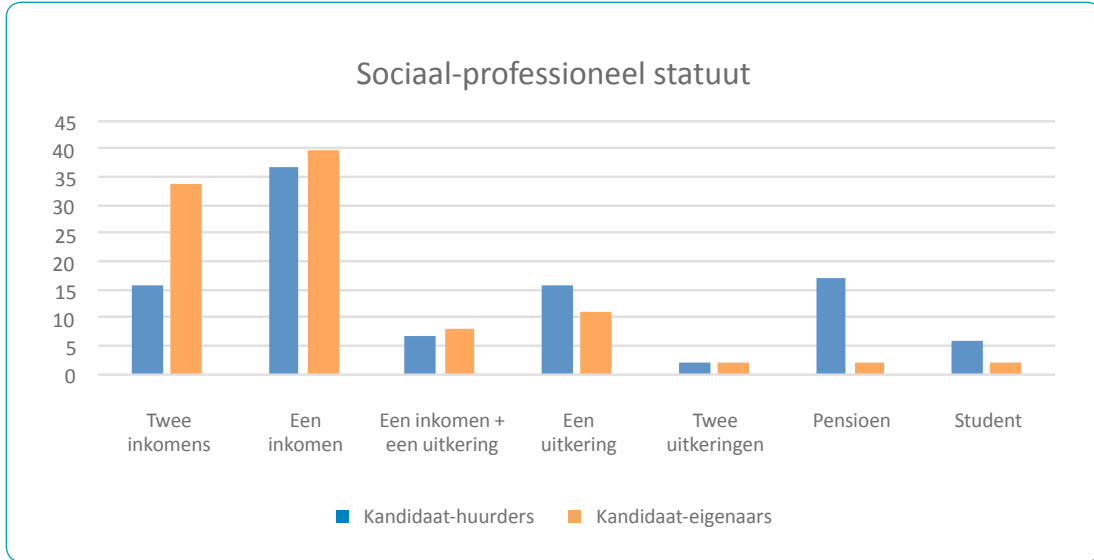
Figuren 55 – Kenmerken van de woningen van de kandidaat-huurders en van de kandidaat-eigenaars



Figuren 56 – Profiel van de kandidaat-huurders en van de kandidaat-eigenaars



Figuren 56 (vervolg) – Profiel van de kandidaat-huurders en van de kandidaat-eigenaars



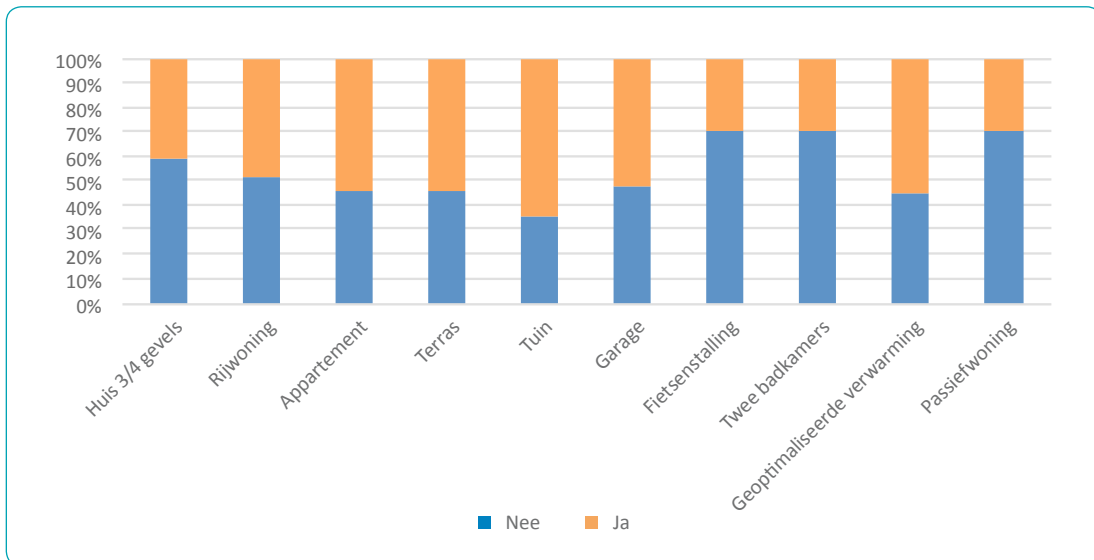
3.2. Gezochte woningen

Kandidaat-eigenaars zijn vooral op zoek naar een appartement (54%) of een rijhuis (49%) en in mindere mate naar een 3- of 4-gevelwoning (40%). De helft van de huurders kijkt uit naar een woning met een tuin en een garage en willen ook een woning met goede verwarmingsprestaties. Slechts 20% van de ondervraagden zoekt een woning met twee badkamers. Voor slechts 20% van de kandidaat-eigenaars behoren een fietsenstalling en een passiefwoning tot de keuzecriteria.

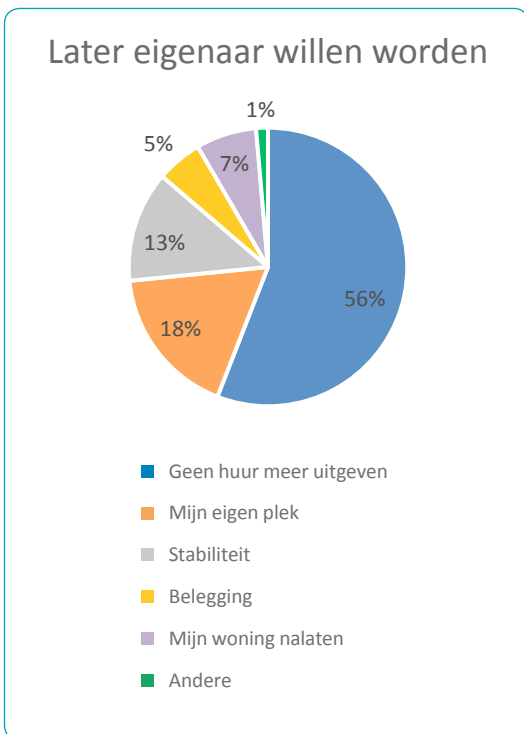
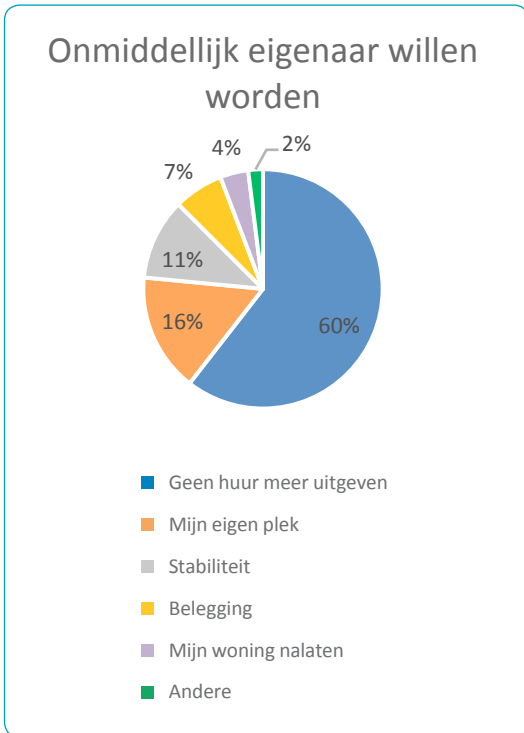
3.3. Waarom eigenaar willen worden ?

60% van de ondervraagde huurders wil van woonstatuut veranderen om geen huur meer te moeten betalen, ongeacht of zij vroeg of later eigenaar willen worden. Ook het voordeel om zijn ruimte naar eigen smaak te kunnen inrichten en de grotere stabiliteit in een eigen woning worden als reden opgegeven, maar dat is telkens slechts voor 15% van de gevallen een beslissingscriterium.

Figuur 57 – Kenmerken van de gezochte woning



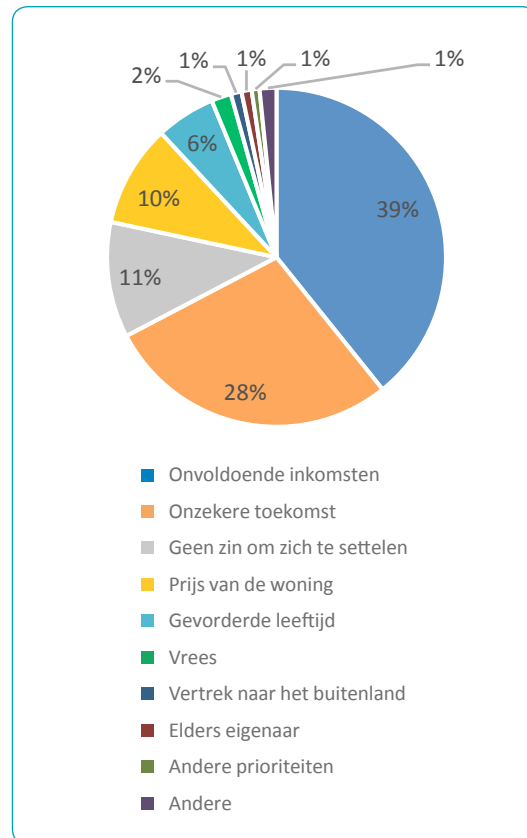
Figuren 58 – Redenen om eigenaar te willen worden



Ongeveer 40% van de huurders geeft een ontoereikend inkomen op als reden waarom eigenaar worden moeilijk is. Als wij ook rekening houden met de 10% van de huurders dat vindt dat de verkoopprijs van woningen te hoog ligt, blijkt dat eigenaar worden voor de helft van de huidige huurders economisch onmogelijk is. De onzekere toekomst beïnvloedt voor de helft van de huurders de keuze om eigenaar te worden: of het nu om de onzekere toekomst zelf

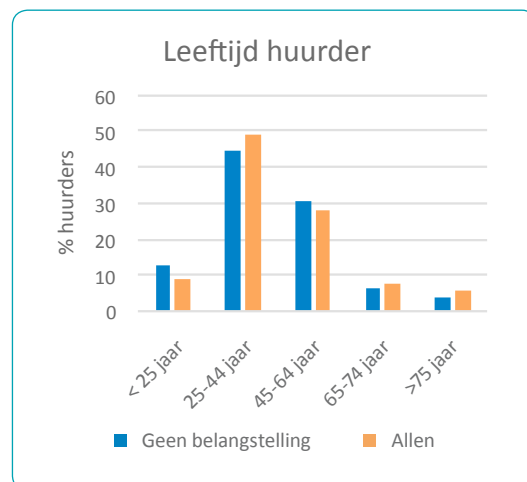
gaat (28%), de afwezigheid van een plan om op lange termijn op dezelfde plaats te blijven wonen (11%), de vergevorderde leeftijd (6%) of de vrees voor de verplichtingen die met het eigenaarsstatuut gepaard gaan (2%).

Figuur 59 – Redenen waarom er geen interesse is om eigenaar te worden

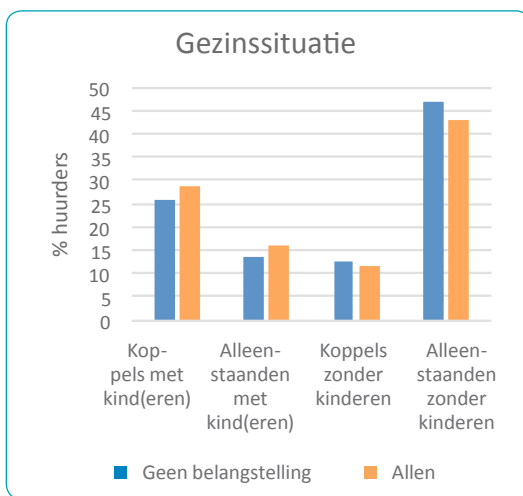
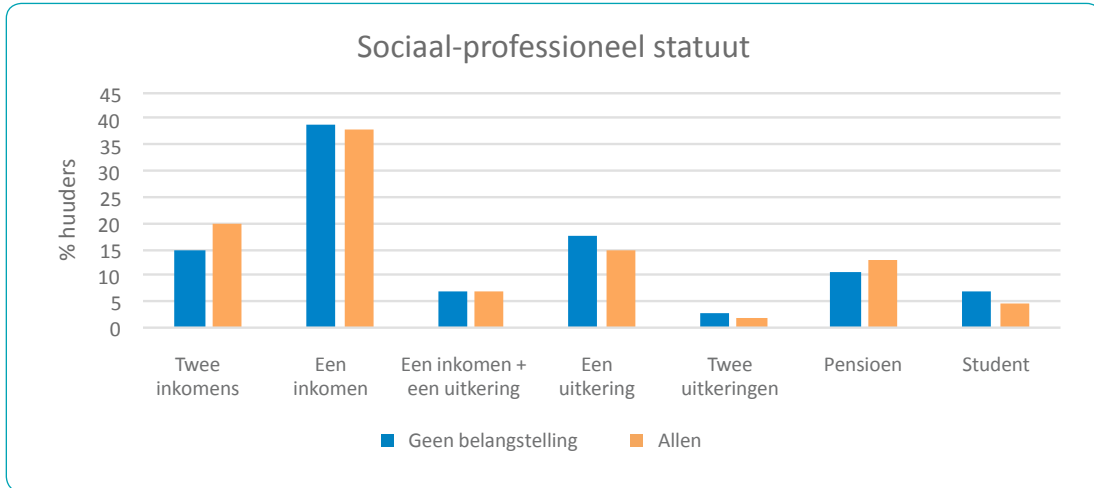


Het profiel van de huurders die omwille van financiële redenen geen eigenaar willen worden, verschilt weinig van het algemene profiel van de huurders. Er zijn ongetwijfeld meer jongeren en alleenstaanden zonder kinderen die vinden dat zij geen eigenaar kunnen worden als gevolg van hun ontoereikende eigen middelen of van de hoge prijs van de woningen.

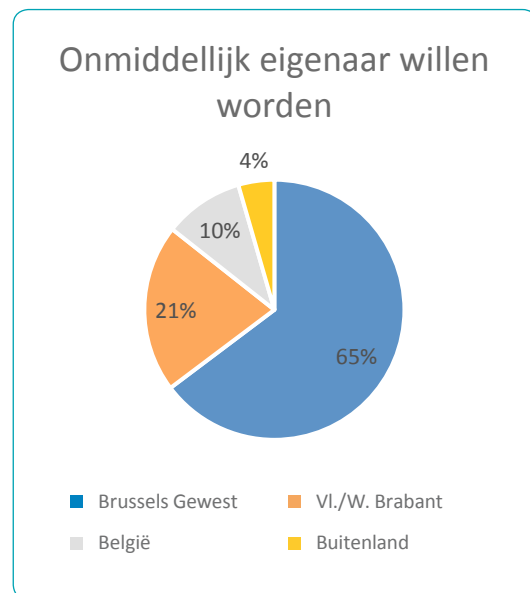
Figuren 60 – Profiel van de huurders die niet geïnteresseerd zijn om eigenaar te worden



Figuren 60 (vervolg) – Profiel van de huurders die niet geïnteresseerd zijn om eigenaar te worden



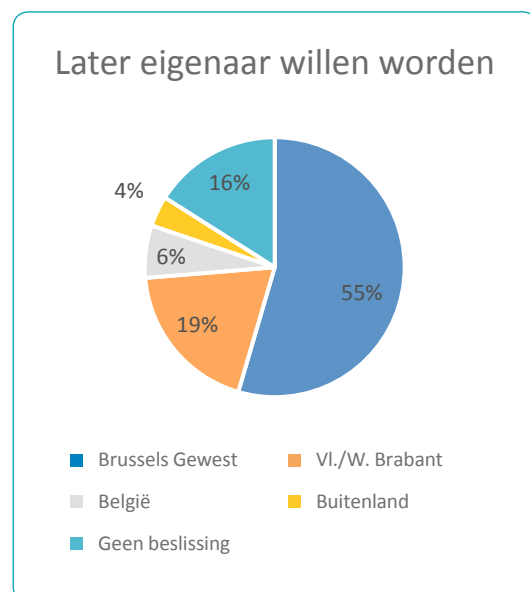
Figuren 61 – Woonplaatskeuze van de kandidaat-eigenaars



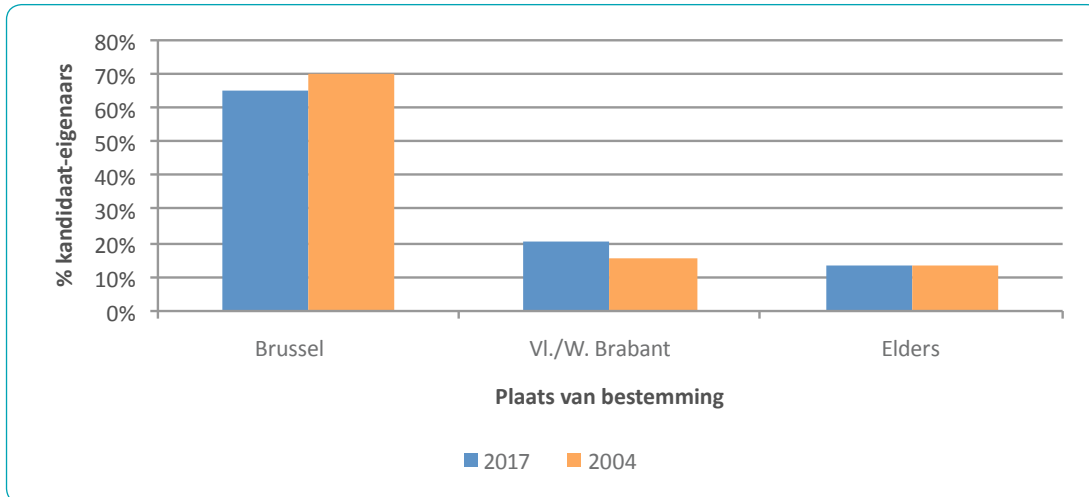
3.4. De gekozen woonplaatsen

Twee derde van de huurders wil eigenaar worden van een woning in het Brussels gewest. Dat cijfer ligt iets lager dan de 75% van de huurders die naar een nieuwe woning te Brussel uitkijken, ongeacht hun woonstatuut. Dat lagere aandeel is het gevolg van een groter deel kandidaat-huurders dat in de voorstedelijke zone van VI./W Brabant op zoek gaat naar een eigen woning. Omdat huurders huizen met een tuin en een garage verkiezen, lijkt die woonplaatskeuze overeen te stemmen met de wensen die zijn inzake hun toekomstige woning koesteren.

Het aandeel kandidaat-eigenaars dat in Brussel wil wonen, is gedaald. In 2004 zocht 70% een woning in het Brussels gewest. Toen keek 16% uit naar de Brabantse rand, terwijl dat vandaag voor 21% het geval is. Het aandeel huurders dat een woning in een andere Belgische gemeente of in het buitenland zoekt, blijft constant.



Figuur 62 – Woonplaatskeuze van de kandidaat-eigenaars



Gezinnen met kinderen, gezinnen met sociale uitkeringen en personen tussen 35 en 44 jaar zijn de bevolkingssegmenten die het meest aan Brussel gehecht zijn. Jongeren daarentegen zijn het meest geneigd om uit Brussel te vertrekken. Brabantse gemeenten trekken vooral jonge en nog kinderloze koppels aan die er op zoek zijn naar een koopwoning.

Tabel 108 – Woonplaatskeuze van de kandidaat-eigenaars volgens leeftijd

| LEEFTIJDSCATEGORIEËN | Aandeel kandidaat-eigenaars met als woonplaatskeuze | | | |
|----------------------|---|---------------|---------------------------|------------|
| | Brussels gewest | Vl./W Brabant | Andere Belgische gemeente | Buitenland |
| < 25 jaar | 58 % | 26 % | 13 % | 3 % |
| 25 – 34 jaar | 63 % | 25 % | 7 % | 5 % |
| 35 – 44 jaar | 69 % | 21 % | 8 % | 3 % |
| 45 – 54 jaar | 65 % | 19 % | 9 % | 7 % |
| Allemaal | 65 % | 21 % | 10 % | 4 % |

Tabel 109 – Woonplaatskeuze van de kandidaat-eigenaars volgens gezinssituatie

| GEZINSSITUATIE | Aandeel kandidaat-eigenaars met als woonplaatskeuze | | | |
|----------------------------------|---|---------------|---------------------------|------------|
| | Brussels gewest | Vl./W Brabant | Andere Belgische gemeente | Buitenland |
| Koppels met kind(eren) | 69 % | 20 % | 9 % | 2 % |
| Koppels zonder kind(eren) | 63 % | 28 % | 4 % | 4 % |
| Alleenstaanden met kind(eren) | 68 % | 24 % | 6 % | 2 % |
| Alleenstaanden zonder kind(eren) | 60 % | 22 % | 9 % | 8 % |
| Allemaal | 65 % | 21 % | 10 % | 4 % |

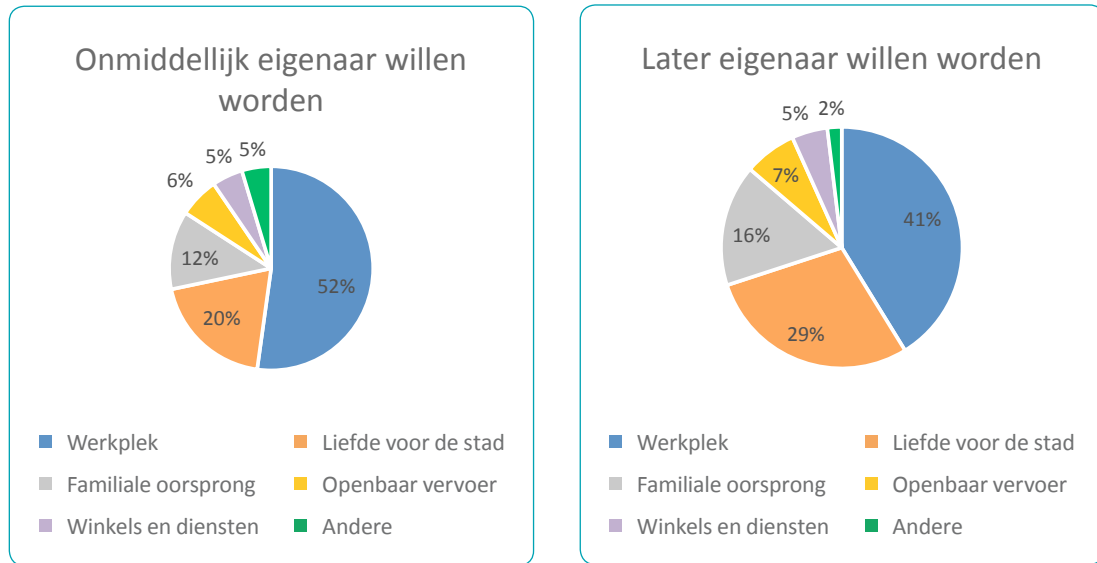
Tabel 110 – Woonplaatskeuze van de kandidaat-eigenaars volgens sociaal-professioneel statuut

| SOCIAAL-PROFESSIEEL STATUUT | Aandeel kandidaat-eigenaars met als woonplaatskeuze | | | |
|------------------------------|---|---------------|---------------------------|------------|
| | Brussels gewest | Vl./W Brabant | Andere Belgische gemeente | Buitenland |
| Twee inkomens | 68 % | 23 % | 5 % | 4 % |
| Een inkomen | 59 % | 27 % | 8 % | 6 % |
| Een inkomen en een uitkering | 70 % | 16 % | 14 % | 0 % |
| Een of twee uitkeringen | 72 % | 17 % | 7 % | 3 % |
| Allemaal | 65 % | 21 % | 10 % | 4 % |

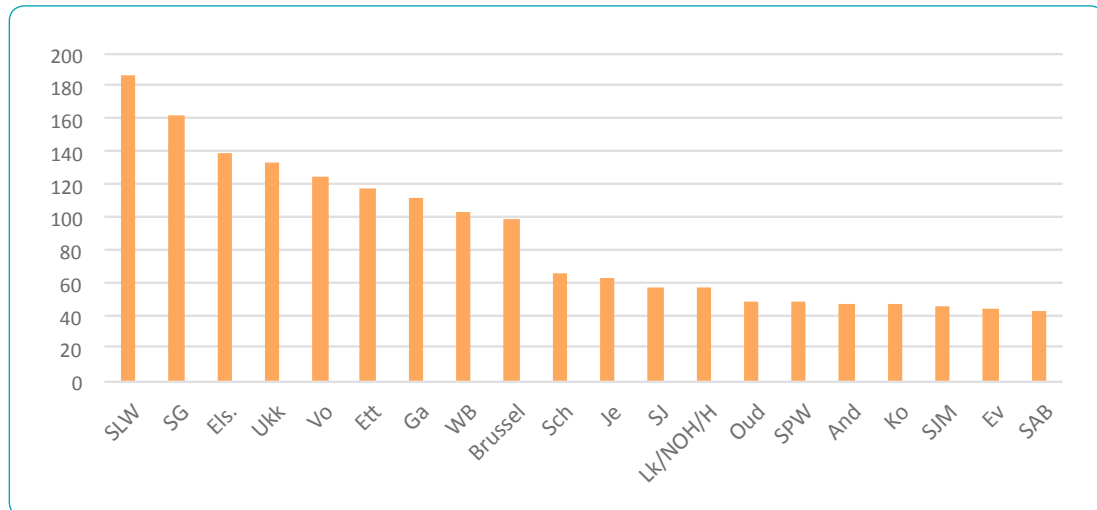
Als zij onmiddellijk eigenaar willen worden, kiest de helft van de kandidaat-eigenaars die in Brussel willen komen wonen hiervoor om dicht bij de werkplek te zijn en een derde ervan omdat zij aan de stad gehecht zijn (20% uit liefde voor de stad en 12% omwille van hun familiale oorsprong). Als huurders op middellange termijn eigenaar willen worden, wordt de verknochtheid aan de plaats een dominante reden die door 45% van de huurders wordt opgegeven. De ligging van de werkplek is minder doorslaggevend, omdat het in de toekomst een minder zekere factor is.

Huurders kijken enerzijds naar een koopwoning uit in de gemeenten van de eerste kroon in het zuiden en oosten van de Vijfhoek, Sint-Gillis en Elsene die heel wat bewoners met midden- of hogere inkomens aantrekken of toch tenminste in sommige wijken. Anderzijds hebben de bewoners een voorkeur voor Sint-Lambrechts-Woluwe. De gemeente met een gemengd woonweefsel ligt in de tweede kroon en de omgeving ervan wordt groener beschouwd dan in talrijke andere gemeenten.

Figuren 63 – Waarom er voor Brussel wordt gekozen

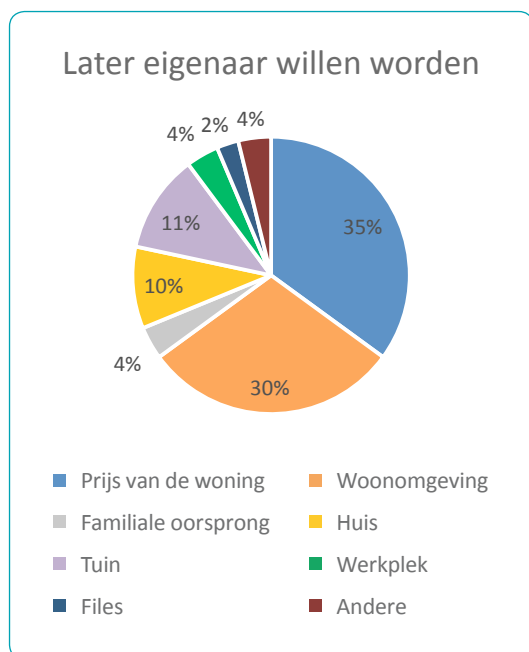
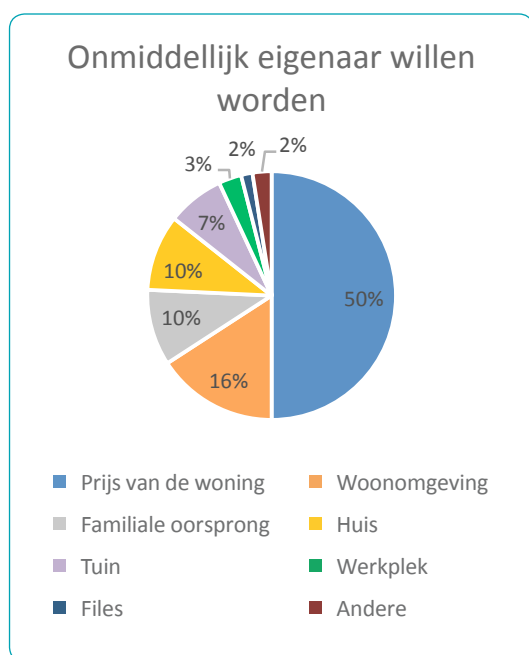


Figuur 64 – Penetratiegraad van de Brusselse gemeenten



De prijs van de woning ontmoedigt de helft van de kandidaat-eigenaars om naar een eigen stek in Brussel op zoek te gaan. 16% van de ondervraagden vindt de stedelijke omgeving onaantrekkelijk en dat is nog meer het geval als het plan om eigenaar te worden meer veraf ligt. In 2004 was de prijs voor slechts 21% van de kandidaat-eigenaars ontradend. De steeds grotere kloof tussen het inkomen van de bewoners en de kostprijs om eigenaar te worden verklaart ongetwijfeld deze evolutie van de woonplaatscriteria. In 2004 wou 35% van de kandidaat-eigenaars Brussel verlaten omwille van redenen die met de omgeving van de woonwijken verband hielden.

Figuur 65 – Waarom er uit Brussel wordt verhuisd



4. Conclusies

Sinds enkele jaren is de Brusselse huurder gemiddeld bestendiger in zijn woning en koestert hij minder verhuisplannen dan vroeger. De gemiddeld langere bewoningstijd kan zowel verklaard worden door een grotere bestendigheidkeuze als door de veroudering van de bevolking. De minst bestendige huurders zijn echter jong en wonen in kleinere woningen.

75% van de huurders woonde al in Brussel. Nieuwkomers in Brussel zijn vaak jong of zeer jong en vestigen zich tijdens hun studies of eerste werkjaren in de stad. Huurders uit het buitenland komen naar Brussel om dichterbij hun werk te komen wonen of omwille van de betere omgevingsvoorwaarden van hun woning.

75% van de huurders die willen verhuizen kijkt uit naar een woning te Brussel. Dat cijfer is de afgelopen tien jaar relatief constant gebleven. De redenen om te verhuizen, houden vooral verband met de stappen in de levenscyclus en met de kenmerken van de woning. Huurders die zich willen vestigen in de voorstedelijke zones van Vlaams of Waals Brabant zijn vaak tussen de 25 en 44 jaar oud en wensen zich daar te vestigen omwille van de voordelen die met de omgeving verband houden of met de mogelijkheid om eigenaar te worden. Huurders die naar het buitenland willen verhuizen, zijn vaak jong en verlaten Brussel omwille van professionele of persoonlijke redenen.

In vergelijking met alle huurders globaal, betalen kandidaat-eigenaars gewoonlijk een hogere huurprijs voor een woning met betere comfortomstandigheden. Zij zijn tussen de 25 en 44 jaar oud, maken meestal deel uit van een koppel met of zonder kinderen en hebben twee arbeidsinkomens. In bijna 60% van de gevallen willen zij vooral van woonstatuut veranderen om geen huur meer te moeten betalen. De helft van de huurders die niet van plan zijn om eigenaar te worden, geven een ontoereikend inkomen als reden hiervoor op en een andere helft vreest de onzekere toekomst.

Twee derde van de huurders wil een eigen woning in het Brussels gewest. Dat cijfer ligt iets lager dan de 75% huurders die uitkijken naar een andere woning te Brussel, ongeacht het woonstatuut. Dat lagere aandeel is het gevolg van woonplaatscriteria die worden ingeroepen door kandidaat-eigenaars die blijven uitkijken naar een huis met een tuin voor de best mogelijke prijs-kwaliteitsverhouding. Dat cijfer is ook lager dan de 70% in 2004 ondervraagde kandidaat-eigenaars. De prijs van de woningen te Brussel blijft een struikelblok om zich in het Stadsgewest te vestigen.

HOOFDSTUK 5

De perceptie van de gewestelijke tegenmoet- komsten

| | |
|---|-----------|
| 1. Kennispeil van de overheidstegemoetkomingen | 94 |
| 2. Het aanmoedigend karakter van de tegemoetkomingen | 96 |
| 3. Conclusies | 97 |

Hoofdstuk 5 – De perceptie van de gewestelijke tegemoetkomingen

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werkte aan een aanzienlijke fiscale hervorming die vooral gericht was op een overgang van belasting op arbeid naar belasting op onroerend goed. Die hervorming is opgenomen in de ordonnantie van 18 december 2015 houdende de eerste fiscale hervorming en in de ordonnantie van 12 december 2016 houdende de tweede fiscale hervorming.

Enerzijds vermindert de belasting op arbeid. **De forfaitaire gewestelijke belasting van 89 euro en de historische agglomeratiebelasting van 1 %** op de personenbelasting **worden geschrapt**. Vanaf 2017 zal de personenbelasting nog eens met 0,5 % dalen. Die daling vindt plaats aan de hand van opcentiemen op de personenbelasting.

Anderzijds stijgt de onroerende fiscale druk door een stijging van de onroerende voorheffing op basis van een aanpassing van de opcentiemen op de onroerende voorheffing (van 589 euro naar 989 euro). Ter compensatie krijgt de Brusselse eigenaar-bewoner **een premie van 120 euro**.

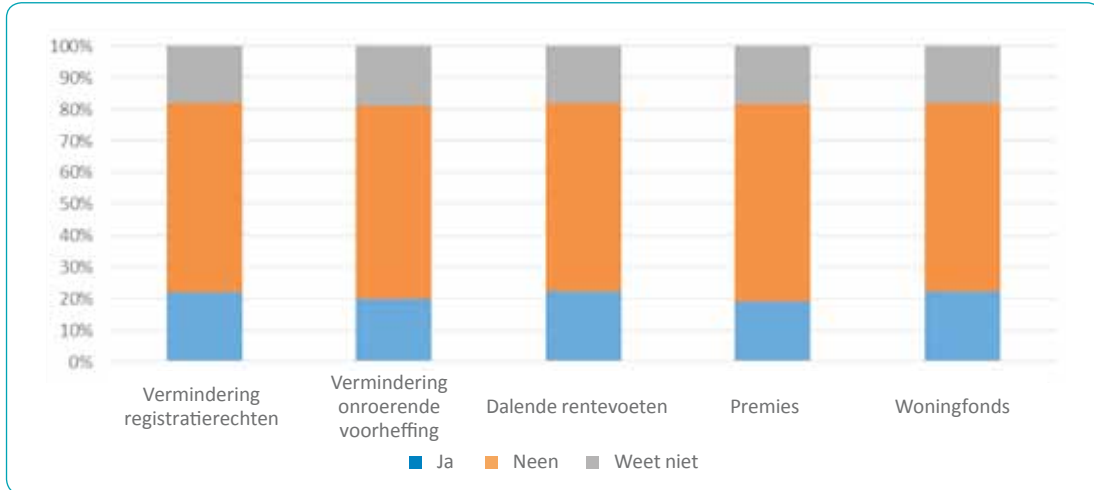
Die hervorming moet als een geheel worden gezien, aangezien het een begrotingsneutrale maatregel moest zijn. In het kader van deze enquête van het Observatiecentrum van de huurprijzen vonden wij het interessant om na te gaan in hoeverre de huurders van sommige elementen van die hervorming op de hoogte zijn en in welke mate de maatregelen mensen ertoe aanzetten om een eigen woning op het Brusselse grondgebied aan te kopen. De test had betrekking op:

- De fiscale hervorming in zijn geheel ;
- De jaarlijkse premie van 120 euro aan de eigenaar-bewoner;
- De schrapping van de woonbonus voor de nieuwe na 31 december 2016 gesloten contracten. Kopers van hun enige woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen een vermindering van 21.875 euro op de registratierechten genieten. De huidige aftrek gaat van 60.000 euro naar 175.000 euro.

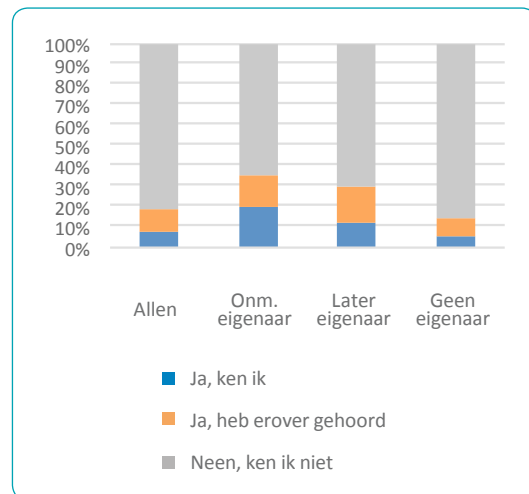
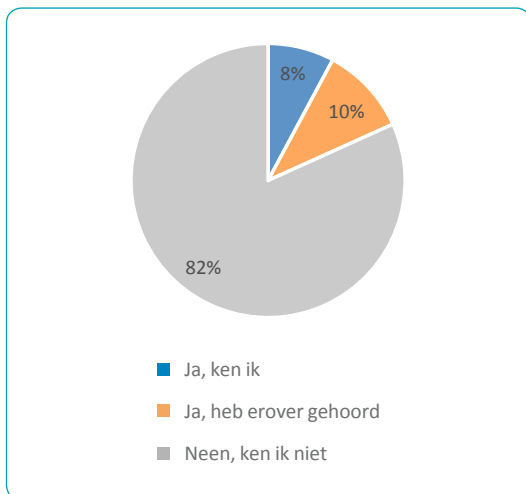
1. Kennispeil van de overheidstegemoetkomingen

Ongeacht de aard van de openbare maatregelen vindt slechts 20% van de huurders dat de tegemoetkomingen inzake vermindering van registratierechten, vermindering van de onroerende voorheffing, goedkope hypothecaire leningen of de premies of tegemoetkomingen van het Woningfonds aanmoedigend werken.

Figuur 66 – Perceptiepeil van het aanmoedigend karakter van de overheidssteun om eigenaar te worden



Figuur 67 – Kennispeil van de vrijstelling van registratierechten op 75 000 euro van de waarde van het goed

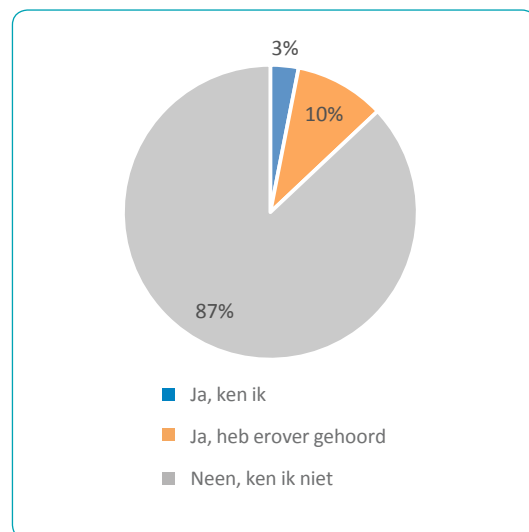


Vier vijfde van de huurders is niet op de hoogte van de tegemoetkoming van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waarbij er een vrijstelling van registratierechten is op de eerste 75 000 euro van de aankoop prijs van een eerste woning in het gewest. Huurders die van plan zijn om een eigen woning aan te kopen, zijn beter over de openbare tegemoetkomingen voorgelicht. In hun geval kent tussen 65% en 70% de openbare beslissingen niet.

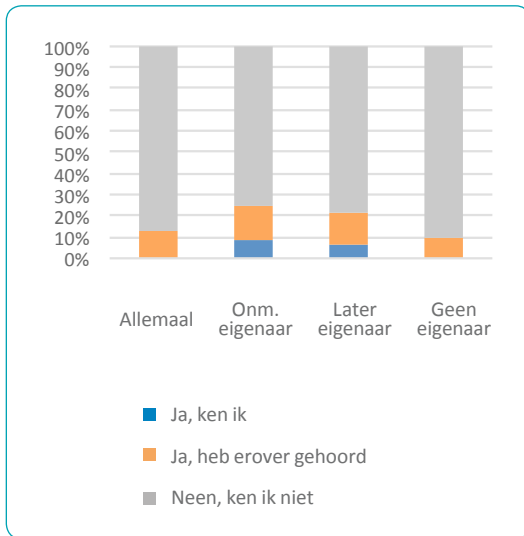
Niets nieuws onder de zon. In 2004 kende 72% van de huurders de eerste hervorming over de vrijstelling van de registratierechten niet, 13% had er al over horen praten en slechts 15% kende de maatregel.

De fiscale hervorming van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is niet goed gekend. Slechts 3% van de huurders kent de hervorming en de voorgestelde tegemoetkomingen. In het geval van huurders die van plan zijn om eigenaar te worden, kent niet meer dan 10% ervan de inhoud.

Figuren 68 – Kennispeil van de fiscale hervorming te Brussel

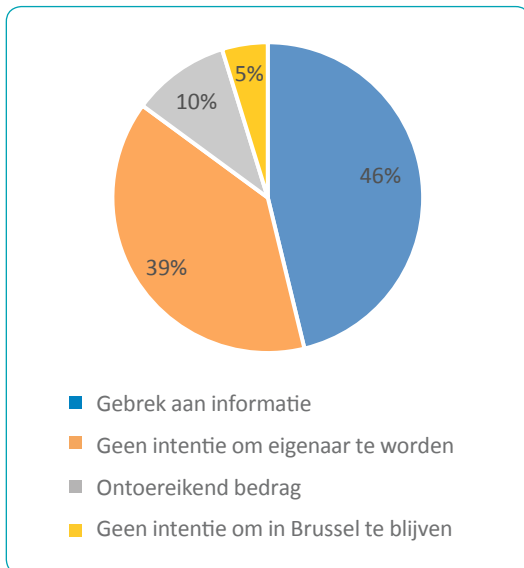


Figuren 68 (vervolg) – Kennispeil van de fiscale hervorming te Brussel



40% van de huurders heeft voor die fiscale hervorming geen interesse, aangezien zij niet van plan zijn om eigenaar te worden. Ongeveer de helft hiervan vindt dat zij de Brusselse openbare tegemoetkomingen niet kennen door een gebrek aan informatie. De redenen waarom de Brusselse openbare tegemoetkomingen nauwelijks gekend zijn, blijven dezelfde doorheen de tijd: in 2004 vond 44% van de huurders dat zij over het onderwerp slecht geïnformeerd waren en 10% vond het bedrag ontoereikend.

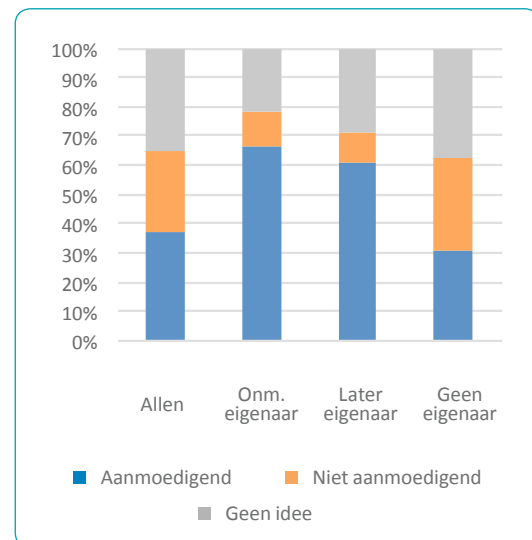
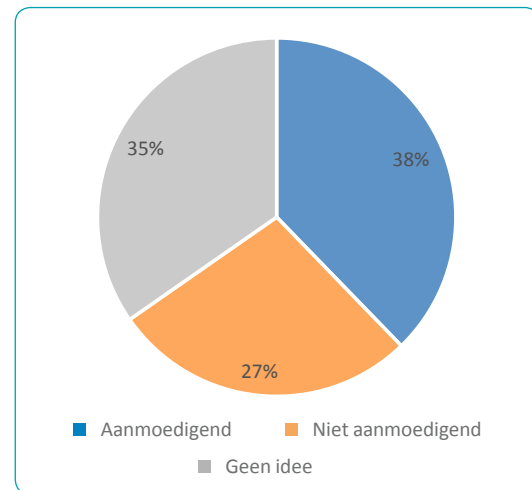
Figuur 69 – Waarom de Brusselse openbare tegemoetkomingen nauwelijks gekend zijn



2. Het aanmoedigend karakter van de tegemoetkomingen

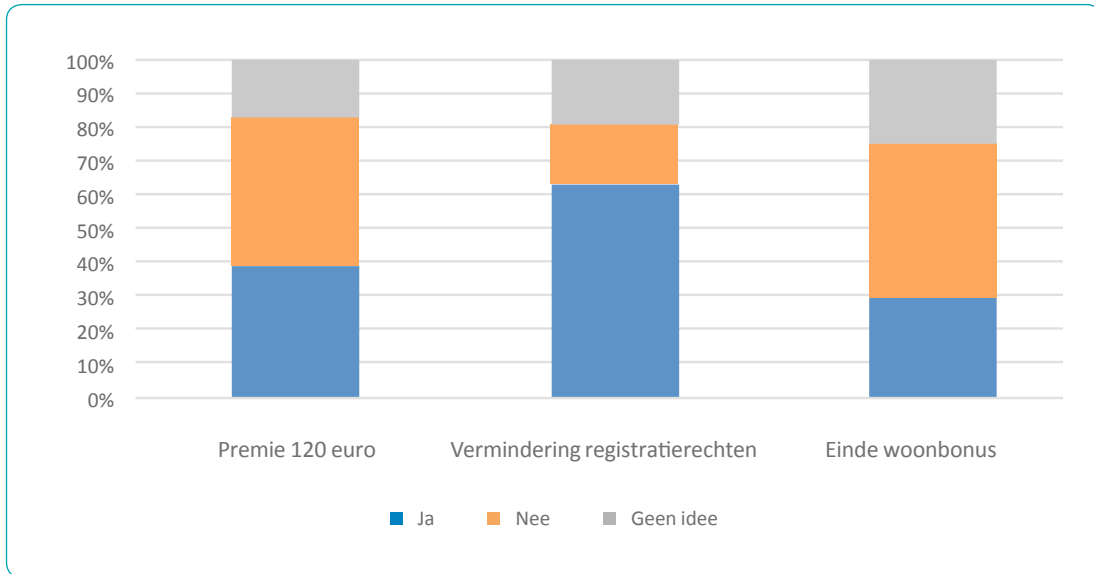
Voor huurders zonder plannen om eigenaar te worden, kan het antwoord van die huurders over het aanmoedigend karakter van de tegemoetkomingen als onbeduidend beschouwd worden: een derde vindt dat de tegemoetkoming een stimulans is, een derde vindt van niet en nog een derde spreekt zich er niet over uit. Meer dan 60% van de huurders die wel van plan zijn om eigenaar te worden, vindt dat de tegemoetkoming hen ertoe kan aanzetten om een woning in Brussel aan te kopen.

Figuur 70 – Perceptiepeil van het aanmoedigend karakter van de vrijstelling van registratierecht op 75 000 euro van de verkoopprijs van het goed



Twee derde van de huurders vindt de vrijstelling van registratierechten op een hoger deel van de prijs van het goed een echte stimulans. Er is bijgevolg sprake van een verbetering van de perceptie van de tegemoetkoming dankzij het hogere bedrag ervan als gevolg van de fiscale hervorming. Slechts 40% van de huurders vindt de premie van 120 euro stimulerend. Dat is niettemin hoger dan de cijfers betreffende de perceptie van de voorgaande vrijstelling van de registratierechten.

Figuur 71 – Perceptie van het aanmoedigend karakter van de overheidssteun van de fiscale hervorming



3. Conclusies

Al naar gelang zij van plan zijn om eigenaar te worden of niet is slechts 3% tot 10% van de huurders op de hoogte van de algemene fiscale hervorming en de tegemoetkomingen om eigenaar te worden. Die cijfers verschillen niet opmerkelijk van de resultaten uit een gelijkaardige enquête die in 2004 plaatsvond over destijds ingevoerde maatregelen.

Ongeveer de helft van de huurders vindt dat die tegemoetkomingen in zekere mate aanmoedigend zijn, maar er mogen geen overhaaste besluiten worden getrokken gezien de geringe kennis van het onderwerp.

CONCLUSIES

Wat de enquête
ons leert

| | |
|---|------------|
| 1. Conclusies – Wat de enquête ons leert | 100 |
| 2. Bijlage 1 – Steekproefstrategie | 102 |
| 2.1. Steekproefplan | 102 |
| 2.2. Verloop van de enquête | 103 |
| 2.3. Vragenlijst | 103 |
| 2.4. Historisch overzicht | 103 |
| 3. Bijlage 2 – Glossarium | 104 |
| 4. Bijlage 3 – Samenstelling van een wooncomfortpeilindicator | 105 |
| 5. Bijlage 4 – Afbakening van de strategische wijken | 106 |
| 6. Bijlage 5 – Impact van de bijbehorende ruimten op de huurprijsvorming | 107 |

Conclusies – Wat de enquête ons leert

Deze nieuwe enquête die betrekking heeft op een staal dat van 3.000 naar 5.000 woningen werd uitgebreid, maakt het mogelijk de vorige resultaten betreffende de Brusselse huurmarkt te bevestigen en vooral de situatie van de pas in hun woning getrokken huurders te vergelijken met alle huurders die hun woning al verscheidene jaren betrekken. De evolutie van de huurprijzen en het huuraanbod had uiteenlopende gevolgen voor het Brussels gewest in zijn geheel en voor de kwetsbare huurders, hun houding ten opzichte van hun woning en hun woonplaatskeuzen in het bijzonder. Er waren ook gevolgen voor de diverse gebieden in het Brussels gewest met een wedersamenstelling en herstructurering ervan tot gevolg. In deze context van analyse op verschillende ruimtelijke schalen – het Brussels gewest, de wijken en de huurder in zijn woning – worden de besluiten uit deze nieuwe enquête getrokken en in het kader van deze conclusie voorgesteld.

De op 710 euro geraamde gemiddelde huurprijs en de op 660 euro geraamde mediane huurprijs van de Brusselse woningen veranderden de afgelopen drie jaar nauwelijks terwijl er de afgelopen vijftien jaar sprake was van een veel aanzienlijker stijging in vergelijking met de gezondheidsindex.

Niettemin ligt de door de pas in hun woning getrokken huurders betaalde huurprijs hoger, voor woningen met dezelfde intrinsieke en extrinsieke kenmerken, dan de door alle huurders betaalde huurprijs.

Het verschil tussen de huurprijs van alle huurders en van de pas in hun woning getrokken huurders ligt hoger in sommige wijken dan in andere. Een voorbeeld hiervan is de Ruimte voor de Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR), waar zich dan wel woningen bevinden met een lagere huurprijs dan het gewestelijk gemiddelde, met een prijsstijging van de woningen aldaar die hoger ligt dan het gewestelijk gemiddelde. Hierdoor hebben kwetsbare huurders het moeilijker om in die wijken een woning te vinden. Die evolutie kan vandaag nog marginaal beschouwd worden, maar morgen misschien niet meer.

Op het ritme van de renovaties en de onderverdeling ervan worden woningen kleiner. Die situatie lijkt vooral het geval in wijken waar er heel wat verbouwingsactiviteiten plaatsvinden. Het gaat om de RVOHR en nieuwe strategische wijken die reeds op een zekere kruissnelheid zitten zoals de wijken van de Kazernes en Delta-Vorst rond de kennispolen van de ULB en de VUB.

Door de gegevens van het Observatiecentrum van de Huurprijzen met de gegevens van de verplichte energieprestatiecertificaten voor de Brusselse woningen waarin een nieuwe huurder trekt te controleren, konden de statistieken over de ouderdom van het Brusselse huurwoningen en over de energieprestaties van de gebouwen verbeterd worden. Meer dan 60% van de huurwoningen werd vóór 1945 opgetrokken en het energieprestatieniveau van meer dan 30% van die woningen komt niet boven niveau G uit.

Hoewel de gemiddelde leeftijd van de huurders stijgt door de hogere leeftijdsverwachting zijn de meeste huurders jong en alleenstaand. Andere huurders die slechts 6% van alle huurders vertegenwoordigen, huren een woning in het kader van medehuur. Dat huidige verschijnsel nam de afgelopen jaren geen uitbreiding, maar blijft betrekking hebben op een nieuw segment van jongvolwassenen in een overgangsfase.

Het in het begin van de jaren 1990 ontstane verschil tussen het gemiddelde en mediane inkomen van de Brusselse inwoners en de gemiddelde en mediane huurprijs blijft toenemen. Die kloof tussen inkomen en huurprijs vloeit enerzijds voort uit de stijging van de huurprijzen sinds 1990 hoewel er vandaag sprake is van een stagnerende trend. De kloof is anderzijds het gevolg van de aanzienlijke verarming van de Brusselse bevolking die blijkt uit de evolutie van het mediane inkomen die achterblijft op het ritme van de gezondheidsindex en de oververtegenwoordiging van de gezinnen met een inkomen dat tot de eerste vier inkomensdecielen behoort. Dat verschijnsel vloeit vooral voort uit het grote aantal huurders in het Brussels gewest die van een werkloosheidsuitkering en sociale uitkeringen leven en de stadsvlucht van de midden- en hogere inkomensklassen naar de randstedelijke gemeenten.

75% van de huurders met verhuisplannen wil in Brussel blijven. Slechts twee derde ervan wil in Brussel eigenaar worden. De kandidaat-eigenaar is tussen de 25 en 44 jaar, maakt deel uit van een koppel met of zonder kinderen, beschikt over twee inkomens en blijft uitkijken naar een huis met een tuin.

In bijna 60% van de gevallen willen huurders eigenaar worden om geen huurprijs meer te hoeven betalen. De helft van de huurders die geen plannen hebben om eigenaar te worden, zeggen dat zij onvoldoende inkomsten hebben voor een eigen woning. De andere helft vreest de onzekere toekomst.

Twee derde van de huurders wil een eigen woning in het Brussels gewest. Dat cijfer ligt iets lager dan de 75% van de huurders die uitkijken naar een nieuwe woning te Brussel ongeacht het woonstatuut. Dat lagere aandeel vloeit voort uit woonkeuzecriteria die gehanteerd worden door kandidaat-huurders die blijven uitkijken naar een woning met een tuin voor de best mogelijke prijs-kwaliteitsverhouding. Dat cijfer ligt ook iets lager dan de 70% van de in 2004 ondervraagde kandidaat-eigenaars. De prijs van de woningen te Brussel blijft een struikelblok om zich in het Stadsgewest te vestigen.

Brusselse huurders kennen de gewestelijke initiatieven niet goed. Slechts 3% van de huurders is op de hoogte van het energieprestatiecertificaat van hun woning. Het is onthutsend hoe huurders de waarde hiervan overschatten. Slechts 3% van de Brusselse huurders kent de omvang van de nieuwe fiscale hervorming en 8% heeft er al eens over horen praten. 10% van de huurders is op de hoogte van de vrijstelling van de registratierechten op een deel van de prijs van het goed en 60% ervan vindt het een stimulans om eigenaar te worden.

Na de wederopbouwverrichtingen van de stad in sommige wijken en de publieke actie die er plaatsvindt, is er sprake van een reorganisatie van de gebieden in het Brussels gewest. Die evolutie blijft marginaal, maar kan gevolgen hebben voor de sociaal-ruimtelijke structurering van de stad en de mechanismen die bevolkingsgroepen uitsluiten en afstoten.

Bijlage 1 – Steekproefstrategie

De steekproefstrategie die aan de basis ligt van de enquêtes van het Observatiecentrum van de Huurprijzen werd in 1992 ingevoerd en bleef al die jaren ongewijzigd. Het voordeel hiervan is dat de gegevens van de diverse jaren met elkaar vergeleken kunnen worden.

1. Steekproefplan

Het streefdoel van het Observatiecentrum van de huurprijzen bestaat erin de waarden van de huurprijzen van de op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen huurwoningen af te leiden door de huurprijzen na te gaan van een deel van de woningen, het zogenaamde staal. Dat staal wordt via een steekproef uit de totale populatie van huurwoningen genomen. Hiermee kunnen de parameters van het gemiddelde en van de variantie van de gegevens met een zekere precisiegraad worden geraamd. De peiling is, wanneer de populatie eindig doch talrijk is, het enige middel om metingen uit te voeren binnen een redelijke termijn en tegen een redelijke prijs.

De peiling die werd uitgevoerd om de huurprijsgegevensbank jaarlijks samen te stellen, is louter geografisch. Alle criteria voor de bepaling van de steekproefparameters zijn dus ruimtelijk bepaald en deze ruimtelijke bepaling is verantwoord in een realiteit waarin de variatie van alle gegevens gekoppeld is aan de geografische ligging.

Bij een steekproef moet worden gezorgd voor een steekproefplan om de precisie van de extrapolatie te waarborgen. Dat steekproefplan is eigenlijk het type van de steekproef of de methode voor de selectie van de elementen van de steekproef, de grootte van de steekproef en de definitie van de steekproefeenheid.

De gebruiker moet beslissen over alle variabelen van het steekproefplan. Hij moet zijn strategie bepalen volgens de streefdoelen van de enquête, de beperkingen inzake tijd en financiële middelen met betrekking tot de verwezenlijking van de enquête, de omvang van de te bemonsteren zone en de heterogeniteit ervan.

De steekproefeenheid is de verhuurde woning waarvan de huurprijs wordt geëvalueerd in het kader van een handelsrelatie. Woningen waarin de eigenaar woont en woningen die worden verhuurd aan een overheids- of semioverheidsbedrijf worden uit het geheel van Brusselse woningen geëlimineerd. Bovendien gaat het om alle huurwoningen, ongeacht de datum waarop de huurder zijn woning heeft betrokken. Zodoende hebben de uit de steekproef afgeleide huurprijsstatistieken betrekking op lopende huurprijzen, zegge huurprijzen die gedurende een

bepaald jaar door alle huurders van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest effectief werden betaald. Het zijn dus niet de huurprijzen die bij de te huurstelling van een goed werden gevraagd en evenmin alleen de huurprijzen van woningen die gedurende een beschouwd jaar werden betrokken.

De beslissing inzake het steekproeftype of de methode waarop de steekproefeenheden worden genomen, hangt af van de kenmerken van de ruimtelijke spreiding van de bemonsterde bevolking. Zo worden wij in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geconfronteerd met een gesegmenteerd grondgebied, volgens het zwaardere gewicht van bepaalde plaatsen (aangezien de dichtheid van te huur gestelde woningen niet in alle wijken van de stad gelijk is) en volgens de kostprijs voor de toegang tot de woningen die niet alleen verschilt tussen de eerste en de tweede kroon, maar ook tussen het oostelijke en het westelijke gedeelte van de stad. Om een representatieve peiling te kunnen uitvoeren op de ongelijke verdeling van de verhuurde woningen en de huurprijzen ervan, wordt de laagsgewijze steekproef gehanteerd. Deze techniek is gebaseerd op een eenvoudige lukrake peiling binnen op basis van interessecriteria vooraf bepaalde homogene strata of de vooraf bepaalde homogene zones. De regels inzake de statistische inferentie zijn van toepassing op elk stratum en er kunnen globale ramingen van het gemiddelde en van de variantie worden gemaakt.

Tussen 1992 en 2008 werd het Brussels grondgebied opgesplitst in vierentwintig strata om de variatie van de kenmerken van het huurwoningenbestand en de effectief betaalde huurprijzen tussen strata te maximaliseren en die zelfde kenmerken binnen elk van die strata te minimaliseren. Ingevolge de publicatie en de officialisering van de opsplitsing van de Brusselse ruimte in wijken in het kader van de Wijkmonitoring hebben wij ons vanaf 2008 op die geactualiseerde en wetenschappelijk aangetoonde afbakening van de Brusselse wijken gebaseerd. De opsplitsing vond aldus plaats op basis van 118 Brusselse wijken. Het aantal wijken ligt hoger en het aantal huurwoningen in de steekproef volstaat niet altijd in alle wijken om gemiddelden en varianties uit de huurprijs van de woningen te kunnen afleiden.

Traditioneel is het percentage van de steekproef van de huurwoningen over de hele Brusselse ruimte gelijk. Dat percentage is gelijk aan de verhouding tussen het aantal bemonsterde eenheden en het totale aantal in het kader van een handelsrelatie verhuurde woningen.

Sinds 2005 werd beslist om een verschillend steekproefpercentage toe te passen in de eerste en de tweede kroon om de statistische inferentie in de tweede kroon met een kleiner foutenrisico te kunnen toepassen.

2. Verloop van de enquête

De leiding van de enquête werd in 2016 toevertrouwd aan het peilingsbureau SONECOM. De enquêtes werden face to face en via de telefoon door de enquêteurs gevoerd. De vragen worden steeds aan de huurder van de woning en niet aan de eigenaar ervan gesteld.

De enquêtes vonden in de periode tussen 1 april 2016 en 1 oktober 2016 plaats. Er werden 5.004 enquêtes afgenomen bij huurders van op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verhuurde woningen.

3. Vragenlijst

Naargelang de aanvragen ter observatie van de Brusselse huurmarkt evolueerde de vragenlijst van de enquête in de loop der jaren. De vragenlijst is steeds in twee delen opgesplitst. Het eerste deel richt zich op de woning, de ligging, de huurprijs, de grootte, het comfortpeil, de staat en de energieprestaties ervan. In het tweede deel wordt de aandacht gericht op de huurder, zijn sociaal-demografische kenmerken, de bestendigheidsgraad in de woning, zijn mobiliteitsintenties en de wijzigingen in het bewonersstatuut.

De enquêtes zijn altijd op een welbepaalde problematiek gericht waardoor de vragenlijst gestuurd kan worden en er meer vragen aan de huurders gesteld kunnen worden.

4. Historisch overzicht

Nadat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest begin jaren 1990 tot de vaststelling was gekomen bitter weinig over de huurwoningenmarkt af te weten, vond een eerste enquête in 1992 plaats. Hierbij was een representatief staal van 3.000 woningen betrokken. Toen een tweede enquête in 1993 plaatsvond, kon het staal worden uitgebreid tot 4.000 woningen. Tijdens de eerste regeerperiode werden nog twee enquêtes uitgevoerd, met name in 1994 en in 1995. Deze hadden respectievelijk betrekking op 1.500 woningen en op slechts 500 woningen. Aan de hand van deze vier opeenvolgende enquêtes kon een inzicht worden verkregen van de privé huurmarkt en konden tevens indicatoren met betrekking tot de huurwoningenmarkt worden voorgesteld voor de evaluatie van het Brusselse huisvestingsbeleid.

Tijdens de winter van 1997-1998 vond een vijfde enquête plaats. Dit keer was het de bedoeling een inzicht te krijgen in de verschillen tussen de Brusselse wijken met betrekking tot zowel huurwoningen als woningen die door de eigenaar waren bewoond. De steekproef telde 2.200 huurwoningen.

Door de relatieve stabiliteit op de huurmarkt raakte het peilingsinstrument een aantal jaren in de koelkast. Ingevolge de aanhoudende geruchten over stijgende vastgoedprijzen hees de Gewestregering het Observatiecentrum van de huurprijzen opnieuw in het zadel. Eerst door zijn voorlichtingsrol met betrekking tot de Brusselse huurmarkt in de Huisvestingscode in 2003 op te nemen en vervolgens door de realisatie van een nieuwe enquête in 2004. Die enquête van 2004 werd gevoerd volgens hetzelfde steekproefplan als in de jaren 1990. Het ging meer bepaald om een staal van 3.000 in een bepaald jaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te huur gestelde woningen. De daaropvolgende enquête van 2005 moest zorgen voor een beter inzicht in de huurmarkt van de tweede kroon. Die enquête had betrekking op een staal van 1.800 woningen met een aanzienlijk hoger steekproefpercentage in de tweede kroon.

In 2006 en 2008 werden twee traditionele enquêtes gevoerd die telkens op een staal van 3.000 woningen betrekking hadden.

De in 2009 geïnstalleerde Brusselse Regering integreerde de regelmaat van de huurprijzenenquête en het Observatiecentrum van de Huurprijzen in haar gewestelijke beleidsverklaring. Hierdoor vonden er vier enquêtes plaats waarbij er gebruik werd gemaakt van de klassieke steekproefstrategie met telkens 3.000 woningen als steekproef. In die regeerperiode vonden er vier enquêtes plaats: in 2010, 2011, 2012 en in 2013. Om de diversiteit van het huurwoningenbestand beter te vertegenwoordigen en een basis te verstrekken voor de uitwerking van een huurprijzenreferentierooster werd de vragenlijst verfijnd met de intrinsieke kenmerken van de woning: aanwezigheid van een haardvuur, een alarminstallatie, een videofoon...

Na de installatie van een nieuwe Brusselse Hoofdstedelijke Regering in 2014 werd begin 2015 een nieuwe enquête van het Observatiecentrum van de Huurprijzen opgestart. De enquête had betrekking op 3.000 huurwoningen. In 2016 besliste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om het staal uit te breiden tot 5.000 woningen om de statistieken betrouwbaarder te maken en een referentiehuurprijzenrooster te kunnen samenstellen.

Bijlage 2 – Glossarium

Betrouwbaarheidsinterval rond het gemiddelde (BI) : interval rond het gemiddeld waarin het ten belope van een bepaald percentage kans maakt om hierin te vallen.

Derde kwartiel van de maandelijkse huurprijs: waarde van de maandelijkse huurprijs waaronder 75% van de gerangschikte reeks van de huurprijs van de woningen zich bevindt.

Eerste kwartiel van de maandelijkse huurprijs: waarde van de maandelijkse huurprijs waaronder 25% van de gerangschikte reeks van de huurprijs van de woningen zich bevindt.

EPB : energieprestatie van de gebouwen.

EPB-certificaat: om kandidaat-huurders en kandidaat-eigenaars in staat te stellen de energieprestatie van vastgoed te vergelijken, moeten alle woningen en grote kantoorruimten die te koop of te huur worden aangeboden, over een « EPB-certificaat » beschikken waaruit de energieprestatie blijkt. Die energieprestatie wordt uitgedrukt in kWh EP/m²/jaar. De waarden worden in zeven klassen onderverdeeld: A, B, C, D, E, F en G.

Geactualiseerde huurprijs aan prijzen van 2013: huurprijs van een jaar t vermenigvuldigd met de variatie-index van de gezondheidsindex tussen 2013 en het jaar t.

Gemiddeld inkomen per belastingaangifte: totaal netto belastbaar inkomen gedeeld door het totale aantal belastingaangiften.

Gemiddelde maandelijkse huurprijs: som van de maandelijkse huurprijzen van de woningen gedeeld door het aantal in de enquête opgenomen woningen.

Huurprijs in constante euro 2013: huurprijs van een jaar t vermenigvuldigd met de variatie-index van de gezondheidsindex tussen 2013 en het jaar t.

Huurprijsherziening: kan op de verjaardag van de huurovereenkomst eenmaal per jaar worden toegepast en komt overeen met de op het ogenblik van de huurovereenkomst bepaalde huurprijs vermenigvuldigd met de variatie-index van de gezondheidsindex voor de periode tussen de ondertekening van de huurovereenkomst en de verjaardag van de huurovereenkomst.

Inkomensdeciel: tiende van de bevolking die in opgaande volgorde volgens inkomen gerangschikt is. Het eerste inkomensdeciel stemt overeen met de inkomens van het eerste tiende van de volgens inkomen gerangschikte bevolking, terwijl het tiende inkomensdeciel overeenstemt met 10 % van de hoogste inkomens.

Kandidaat-eigenaar: huurder die naar een eigen woning wil verhuizen.

Kandidaat-huurder: huurder die naar een andere huurwoning wil verhuizen.

Lopende huurprijs: huurprijs van de woningen in een jaar t ongeacht het jaar waarin de woning werd betrokken. De lopende huurprijs kan zijn uitgedrukt in lopende euro van het beschouwde jaar t of in constante euro van een bepaald jaar.

Marginale huurprijs in een jaar t : huurprijs van een pas in dat jaar t betrokken woning. Die huurprijs wordt in onderhavig onderzoek wedersamengesteld op basis van de lopende huurprijzen van het jaar 2013, de datum waarop de woning werd betrokken en de variatie van de gezondheidsindex tussen het jaar waarin de woning werd betrokken en 2013.

Medehuur: huur van een woning door verscheidene zelfstandige gezinnen.

Mediane maandelijkse huurprijs: maandelijkse huurprijswaarden waaronder 50% van de gerangschikte reeks van de huurprijs van de woningen zich bevindt.

Modale huurprijs: maandelijkse huurprijs die het vaakst voorkomt in de spreiding van de huurprijzen.

Pas betrokken woning: woning waarvan de huurder de huurovereenkomst ondertekende in een periode van drie jaar die aan het moment van de enquête voorafging.

RVOHR : Ruimte voor de Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie. Door het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP) uit 1995 bepaalde voorkeursperimeter van de openbare actie. De ruimte werd in het ontwerp van Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) uit 2016 vervangen door de Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH).

Totaal netto belastbaar inkomen: bestaat uit alle netto-inkomsten minus de aftrekbare uitgaven. Het totaal van de netto-inkomsten is de som van alle netto-inkomsten afkomstig van de diverse belasting-categorieën: inkomsten uit onroerende goederen, inkomsten en opbrengsten uit kapitaal en roerende goederen, bedrijfsinkomsten en diverse inkomsten.

Bijlage 3 – Samenstelling van een wooncomfortpeilindicator

Voor de bepaling van het comfortomstandigheidsniveau van een woning werden er zeven criteria beschouwd: de aanwezigheid van sanitair in de woning, het bewoningspeil in de woning, de tekortkomingen en troeven van de woning, de extra ruimten, de globale staat van de woning en de woonkwaliteit in de wijk. Voor elk van die criteria werd een oncomfortabele en een ideale situatie gedefinieerd.

Tabel 111 – Definitie van een oncomfortabele en een ideale situatie voor alle criteria

| CRITERIA | Oncomfortabele situatie | Ideale situatie |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Sanitair | Geen toilet binnen of geen badkamer | Eén toilet binnen en minstens één badkamer |
| Bewoning | Zeer overbewoond | Niet overbewoond |
| Tekortkomingen van de woning | Minstens 5 op 17 | Geen |
| Troeven van de woning | Geen | Minstens 3 troeven op 6 |
| Ruimte | Geen | Van elk type één |
| Globale staat | Cijfer 1 of 2 | Cijfer 4 of 5 |
| Tekortkomingen van de wijk | Minstens 4 op 6 | Geen |

Vervolgens werden er vijf comfortomstandigheidsvoorwaarden gedefinieerd op basis van drempels die voor alle criteria inzake oncomfortabele en ideale situaties worden opgesteld.

Tabel 112 – Definitie van de comfortomstandigheidspeilen

| | |
|------------------------------------|---|
| Slechte omstandigheden | Zeer overbewoond of geen toilet of geen badkamer of ten minste vier oncomfortabele situaties en tussen geen en drie ideale situaties. |
| Middelmatige omstandigheden | Ten minste twee oncomfortabele situaties en tussen geen en vijf ideale situaties. |
| Behoorlijke omstandigheden | Hoogstens één oncomfortabele situatie en hoogstens drie ideale situaties. |
| Goede omstandigheden | Hoogstens één oncomfortabele situatie en ten minste vier ideale situaties. |
| Zeer goede omstandigheden | Zes à zeven ideale situaties. |

Bron: « L'impact des aides publiques sur les inégalités face au logement », Ch. Olm et I. Aldeghi, CREDOC, nr. 245, december 2007

De criteria houden verband met bepaalde modaliteiten:

- Sanitair: toiletten in de woning en aantal badkamers.
- De bewoning:
 - ▶ Bewoningscriteria:
 - Een slaapkamer per alleenstaande volwassene
 - Een slaapkamer per koppel
 - Een slaapkamer per kind ouder dan 18 jaar
 - Een slaapkamer per koppel kinderen jonger dan 18 jaar
 - ▶ Bepaling van het bewoningspeil:
 - Overbewoond: 2 of meer ontbrekende slaapkamers
 - Licht overbewoond: een ontbrekende slaapkamer
 - Geen over- noch onderbevolking: geen ontbrekende en geen overtollige slaapkamer
 - Licht onderbewoond: een overtollige slaapkamer
 - Zeer onderbewoond: 2 of meer overtollige slaapkamers
- De tekortkomingen van de woning: uitrustingen die door de huurder in slechte staat worden bevonden: elektriciteitsinstallatie, gasinstallatie, rookgasafvoer, geiser, loodgieterij, ramen, warmte-isolatie, geluidsisolatie, verwarming, trap naar of binnen de woning, vloerbekledingen, schilderwerk binnen, keuken, sanitair, gemeenschappelijke ruimte, blijvende vochtsporen, waterinfiltraties of opstijgend vocht en rechtstreekse daglichtinval
- De troeven van de woning: overal dubbele beglazing, parlofoon of videofoon, conciërge, lift, alarminstallatie, zwembad en tennisplein.
- Extra ruimte:
 - ▶ Bergruimte: kelder of zolder
 - ▶ Ontspanningsruimte: tuin, koer, balkon, terras
 - ▶ Garage
- Globale staat van de woning: door de huurder geëvalueerde staat volgens een rooster met vijf modaliteiten.
- Woonkwaliteit in de wijk: door de huurder geëvalueerd op basis van een rooster met tekortkomingen die aan de wijk wordt toegedicht.

Bijlage 4 – Afbakening van de strategische wijken

De volgende vraag rijst: om aan de wetenschappelijke streefdoelen betreffende prioritaire ontwikkelingspolen te kunnen voldoen, is het aantal bemonsterde woningen in sommige clusters onvoldoende om de statistische inferentie te kunnen toepassen. Hierom kunnen er twee alternatieven worden overwogen: ofwel de uitbreiding van de wijken zonder meer beschouwen en het bemonsteringspeil in die wijken uitbreiden of die wijken ruimtelijk uitbreiden en het bemonsteringspeil in die wijken behouden.

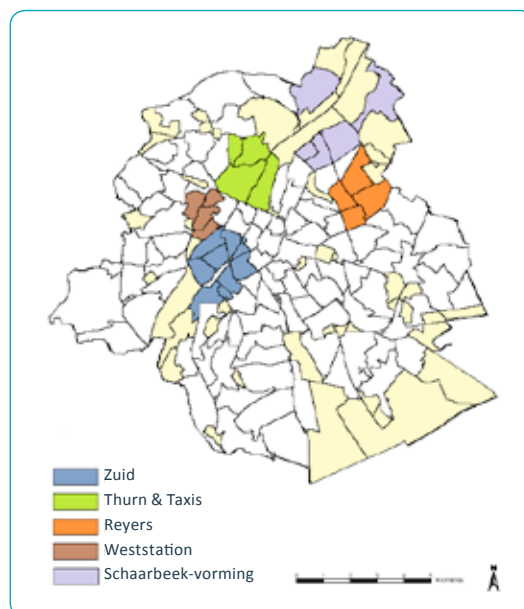
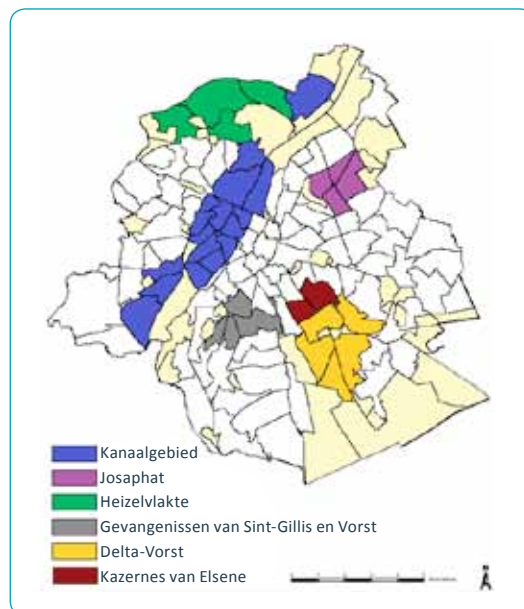
Twee types voor de indeling van de strategische zones:

- ➔ Precieze ruimtelijke indeling:
 - ▶ Voordelen: nauwkeurigheid van de wijkgrenzen.
 - ▶ Nadelen: bepaalde wijken zijn niet zeer omvangrijk, sommige wijken zijn niet of amper bebouwd, klein aantal bemonsterde woningen, het steekproefpeil moet in die wijken worden opgevoerd en dat gaat ten koste van de naburige wijken.

- ➔ Ruimtelijke indeling uitgebreid naar de wijken van de Wijkmonitoring die de bepaalde cluster omvatten. Die indeling berust op de uitbreiding van de strategische wijken naar de naburige wijken waarop de opgerichte cluster kan uitstralen en de evolutie van de huurprijzen kan beïnvloeden.
 - ▶ Voordelen : forcing van de uitbreiding van sommige zeer kleine wijken, beschouwing van de uitstraling van sommige clusters op de omliggende wijken, voldoende aantal bemonsterde woningen, verband met de wijken van de Wijkmonitoring en beschikbaarheid van talrijke gegevens.
 - ▶ Nadelen : willekeurige indeling, mogelijke impact van andere factoren op de evolutie van de huurprijzen.

De wijken waarop de werkzaamheden betrekking hadden, worden op de twee kaarten uitgetekend.

Figuren 72 – Ligging van de strategische wijken uitgebreid naar de wijken van de Wijkmonitoring



Bijlage 5 – Impact van de bijbehorende ruimten op de huurprijsvorming

Ook de aanwezigheid van een garage beïnvloedt de grootte van de woning. Ongeacht de grootte van de woning zien wij dat de huurprijs stijgt bij de aanwezigheid van een garage. Zodoende wordt de gemiddelde maandelijkse huurprijs van een appartement met twee slaapkamers op 743 euro geraamd als er geen garage is en op 863 euro als er wel een garage aanwezig is. Dat geldt ook voor de grootte van de woning. De maandelijkse huurprijs van een woning met een oppervlakte tussen 55 m² en 84 m² wordt geraamd op 664 euro als er geen garage is en op 774 euro als er wel een is.

Tabel 113 – Maandelijkse huurprijs van de woningen volgens type en aanwezigheid van een garage

| WONINGTYPE | Garage | Gemiddelde huurprijs | Mediane huurprijs |
|----------------|--------|----------------------|-------------------|
| Studio | Zonder | 500 € | 493 € |
| | Met | 611 € | 600 € |
| App. 1 slpk. | Zonder | 621 € | 600 € |
| | Met | 716 € | 700 € |
| App. 2 slpk. | Zonder | 743 € | 740 € |
| | Met | 863 € | 825 € |
| App. 3 slpk. | Zonder | 864 € | 809 € |
| | Met | 1057 € | 1000 € |
| App. 4 slpk. + | Zonder | 949 € | 900 € |
| | Met | 1656 € | 1680 € |
| Huis | Zonder | 1028 € | 850 € |
| | Met | 1182 € | 1050 € |

Tabel 114 – Maandelijkse huurprijs van de woningen volgens grootte en aanwezigheid van een garage

| GROOTTE VAN DE WONING | Garage | Gemiddelde huurprijs | Mediane huurprijs |
|-------------------------|--------|----------------------|-------------------|
| < 28 m ² | Zonder | 456 € | 450 € |
| | Met | - | - |
| 28 - 54 m ² | Zonder | 552 € | 550 € |
| | Met | 578 € | 600 € |
| 55 - 84 m ² | Zonder | 664 € | 650 € |
| | Met | 774 € | 755 € |
| 85 - 104 m ² | Zonder | 777 € | 750 € |
| | Met | 877 € | 850 € |
| > 104 m ² | Zonder | 984 € | 900 € |
| | Met | 1198 € | 1100 € |

De huurprijs wordt ook beïnvloed door de aanwezigheid van het aantal badkamers in de woning. Zo varieert de gemiddelde huurprijs van een appartement met twee slaapkamers tussen de 754 euro als er een badkamer aanwezig is en 967 euro als het appartement is uitgerust met ten minste twee badkamers.

Tabel 115 – Maandelijkse huurprijs van de woningen volgens type en het aantal badkamers

| WONING-TYPE | Aantal badkamers | Gemiddelde huurprijs | Mediane huurprijs |
|----------------|------------------|----------------------|-------------------|
| Studio | Eén | 508 € | 500 € |
| | Twee en meer | - | - |
| App. 1 slpk. | Eén | 623 € | 600 € |
| | Twee en meer | 819 € | 770 € |
| App. 2 slpk. | Eén | 754 € | 750 € |
| | Twee en meer | 967 € | 900 € |
| App. 3 slpk. | Eén | 871 € | 850 € |
| | Twee en meer | 1128 € | 1100 € |
| App. 4 slpk. + | Eén | 998 € | 948 € |
| | Twee en meer | 1137 € | 1000 € |
| Huis | Eén | 909 € | 817 € |
| | Twee en meer | 1403 € | 1300 € |

Hetzelfde geldt als er een onderscheid wordt gemaakt tussen de woningen volgens grootte. Een woning met een oppervlakte tussen 55 en 84 m² doet een gemiddelde maandelijkse huurprijs optekenen van 673 euro als er één badkamer is en 774 euro als er twee badkamers zijn. Er dient te worden aangestipt dat een tweede badkamer een marginaal verschijnsel is in de woningen (6% van de Brusselse woningen).

Tabel 116 – Maandelijkse huurprijs van de woningen volgens grootte en het aantal badkamers

| GROOTTE VAN DE WONING | Aantal badkamers | Gemiddelde huurprijs | Mediane huurprijs |
|-------------------------|------------------|----------------------|-------------------|
| < 28 m ² | Eén | 468 € | 450 € |
| | Twee en meer | - | - |
| 28 - 54 m ² | Eén | 550 € | 550 € |
| | Twee en meer | 702 € | 685 € |
| 55 - 84 m ² | Eén | 673 € | 650 € |
| | Twee en meer | 774 € | 707 € |
| 85 - 104 m ² | Eén | 785 € | 770 € |
| | Twee en meer | 987 € | 937 € |
| > 104 m ² | Eén | 953 € | 900 € |
| | Twee en meer | 1326 € | 1240 € |

A series of horizontal dotted lines for writing.



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

Jourdanstraat 45-55 | 1060 Brussel | www.bghm.brussels | T +3225331911 | F +3225331900 | bghm@bghm.brussels