

# Observatie- centrum van de huurprijzen

Enquête 2017

door Marie-Laurence De Keersmaecker  
in samenwerking met Sonecom



slrb-bghm.brussels   
logement social - sociale huisvesting

# Observatie- centrum van de huurprijzen

Enquête 2017

door Marie-Laurence De Keersmaecker  
in samenwerking met Sonecom



slrb-bghm.brussels   
logement social - sociale huisvesting



# Inhouds- opgave

<b>Inleiding</b>		5
<b>Glossarium</b>		6
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Een opname van de Brusselse huurmarkt</b>	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Evolutie van de huurprijzen 2004-2017</b>	40
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Vergelijking met de door het vastgoedaanbod verwachte huurprijzen</b>	48
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>De woonmobiliteit van de huurders</b>	58
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Focus op de kleine woningen</b>	74
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Toezicht op de huurprijzen en de grondgebieden</b>	80
<b>Conclusie</b>	<b>Wat de enquête 2017 ons leert</b>	106
<b>Bijlage 1</b>	<b>Steekproefstrategie</b>	110
<b>Bijlage 2</b>	<b>Samenstelling van een wooncomfortpeilindicator</b>	112
<b>Bijlage 3</b>	<b>Afbakening van de strategische wijken</b>	114







# Inleiding

Hierbij vindt u de resultaten van de nieuwe enquête 2017 over de huurprijzen van de Brusselse woningen die werd uitgevoerd in het kader van het Observatiecentrum van de huurprijzen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Deze publicatie is bedoeld om een opname te maken van de Brusselse huurmarkt. Dit gebeurt op basis van de gegevens van de enquête 2017 van het Observatiecentrum van de huurprijzen en bevat alle elementen die gewoonlijk in de database zijn opgenomen. De enquête 2017 richtte zich op 4.500 woningen die werden verhuurd in het Brussels Gewest, goed voor 1,5% van alle huurwoningen in Brussel. De enquête werd tussen 1 mei en 30 november 2017 uitgevoerd op een steekproef van huurwoningen in Brussel, ongeacht de datum waarop de huurder in zijn woning is getrokken. De statistieken die uit deze steekproef worden afgeleid, hebben dus betrekking op de huur die in 2017 daadwerkelijk door alle huurders in Brussel is betaald. Het zijn niet de nieuwe huurovereenkomsten die in 2017 zijn gesloten, ook al worden deze onderscheiden van het geheel van gegevens om op jaarlijkse veranderingen in de huurmarkt te wijzen. De bemonstering is puur ruimtelijk, omdat deze bestaat uit een willekeurige steekproef van huurwoningen binnen ruimtelijke eenheden die vooraf werden gedefinieerd in het Brussels Gewest en wordt opgesplitst volgens de dichtheid van de huurwoningen.

In 2017 werd er een aanvullende aanpak uitgevoerd op het huurwoningenaanbod en de huurprijzen die bij de verhuring werden gevraagd via vastgoedadvertenties op Immoweb. Deze specifieke enquête had betrekking op 1.000 woningen die in de zomer van 2017 als "te huur" werden aangeboden. Het gaat dus om woningen die te huur worden aangeboden en om verwachte huurprijzen. De bemonstering bestaat uit een willekeurige verzameling van woningen met als beperking de naleving van woonquota's van verschillende types en groottes. Als de gegevens beschikbaar zijn, wordt een vergelijking gemaakt tussen de kenmerken van de huurmarkt zoals geïdentificeerd door de enquête van het Observatiecentrum van de huurprijzen en de kenmerken van de huurmarkt die blijken uit het huurwoningenaanbod op Immoweb.

## De studie streeft de volgende doelstellingen na:

- de verwezenlijking van een kijk op de huurwoningenmarkt in 2017 : de raming van huurprijzen voor woningen gehuurd op het grondgebied van Brussel op basis van de intrinsieke kenmerken ervan, de kenmerken van het huuraanbod en het profiel van de Brusselse huurder, inclusief de huurder in medehuur, gemeubelde woningen en overbewoonde woningen (hoofdstuk I) ;
- de analyse van de evolutie van de huurprijzen die vanaf 2004 daadwerkelijk op het grondgebied van Brussel zijn betaald, op drie manieren: de evolutie van de huurprijzen van alle woningen, de evolutie van de marginale huurprijzen die werden gevraagd bij de inhuurneming van de woning en de vergelijking tussen de door alle huurders betaalde huurprijs en de door de nieuwe huurders betaalde huurprijs (hoofdstuk II) ;
- de vergelijking tussen de gegevens uit de enquête van het Observatiecentrum van de huurprijzen en de informatie die gehaald werd uit de vastgoedaankondigingen op Immoweb en de uitleg van de verschillen tussen beide gegevensbanken (hoofdstuk III) ;
- de kenmerken van de woonmobiliteit van de huurders : het bestendigheidsspeel in hun woning, hun verhuisintenties, hun woonplaatskeuze en hun keuzecriteria en redenen om al dan niet eigenaar van een eigen woning te worden (hoofdstuk IV) ;
- de focus op kleine woningen als woonoplossing voor kwetsbare huurders die in het huidige huurwoningaanbod geen antwoord vinden op hun behoeften (hoofdstuk V) ;
- een blik op de zones waar de overheid actief is: de Zone voor stedelijke herwaardering (ZSH), de strategische wijken en de structurerende assen: de analyse van huurprijzen, het huuraanbod en het huurdersprofiel zowel voor alle huurders als voor de nieuwe huurders om de evolutie van de huurprijzen en de wedersamenstelling van de grondgebieden te bepalen (hoofdstuk VI).

# Glossarium

**Bestendigheidsspeil van de huurder in zijn woning:** aantal maanden dat de huidige huurder al in zijn woning woont.

**Betrouwbaarheidsinterval rond het gemiddelde (BI):** interval rond het gemiddeld waarin het ten belope van een bepaald percentage kans maakt om hierin te vallen (hier is de waarschijnlijkheid gelijk aan 95%).

**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 om de energieprestatie van vastgoed te kunnen 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/m<sup>2</sup>/jaar. De waarden worden in zeven klassen onderverdeeld: A, B, C, D, E, F en G.

**Geactualiseerde huurprijs aan prijzen van 2017:** 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 in verhouding tot het aantal beschouwde woningen.

**Gezinssituatie:** Gezinssamenstelling (samenwoning/gehuwd of alleenstaand) en gezin met of zonder kinderen.

**Huurdersgezin:** elementaire bevolkingsunit (koppel, vrijgezel of gemeenschap) die, ongeacht de band die hen verenigt, één en dezelfde huurwoning betrekken.

**Huurovereenkomst:** Overeenkomst waarmee iemand (de verhuurder) het recht aan iemand (huurder) geeft om gedurende een bepaalde tijd tegen een bepaalde prijs (huurprijs) van een woning gebruik te maken.

**Huurprijs in constante euro 2017:** 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.

**Inkomensdeciël:** tiende van de bevolking die in opgaande volgorde volgens inkomen gerangschikt is. Het eerste inkomensdeciël stemt overeen met de inkomens van het eerste tiende van de volgens inkomen gerangschikte bevolking, terwijl het tiende inkomensdeciël 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.

**Medehuurder :** zelfstandig gezin dat een woning samen met andere zelfstandige gezinnen huurt.

**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.

**Nieuwe huurder:** huurder wiens huurovereenkomst hoogstens drie jaar vóór de enquête werd ondertekend.

**Overbewoningsgraad van de woningen:** percentage woningen waarin er voor de gezinsleden een slaapkamer tekort is om te voldoen aan de regels van de Brusselse Huisvestingscode.

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

**Standaardafwijking:** gegevensspreidingsmaat rond het gemiddelde.

**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.

**Verhuurde woning:** woonunit van een private eigenaar en verhuurd aan een particulier, ongeacht de datum waarin de huurder in de woning is getrokken.

**Verwachte huurprijs:** huurprijs van een door een eigenaar te huur aangeboden woning en verkregen door middel van te huur-affiches of een vastgoedadvertentiewebsite.

**Woonmobiliteitspeil van de huurders:** percentage huurders dat binnen de drie jaar wenst te verhuizen.

**Zone voor stedelijke herwaardering (ZSH):** door het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling bepaalde en door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in 2017 goedgekeurde voorkeursperimeter van de openbare actie. De zone vervangt de door het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP) uit 2002 bepaalde Ruimte voor de Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR).



## HOOFDSTUK 1

# Een opname van de Brusselse huurmarkt

<b>Inleiding</b>	<b>10</b>
<hr/>	
<b>1. Het huuraanbod</b>	<b>11</b>
<hr/>	
1.1. Woningtype	11
1.2. De grootte van de woning	11
1.3. Het comfort van de woningen	12
1.4. Bouwdatum van de woning	16
1.5. Hoe ecologisch is de woning?	17
1.6. De gemeubelde woningen	22
<b>2. De huurprijzen</b>	<b>23</b>
<hr/>	
2.1. Huurprijs van de woningen volgens type	23
2.2. Huurprijs van de woningen volgens grootte	23
2.3. Huurprijs van de woningen volgens type en grootte	23
2.4. Huurprijs van de woningen volgens type en bouwperiode	24
2.5. Huurprijs van de woningen volgens grootte en bouwperiode	24
2.6. Huurprijs van de gemeubelde woningen	25
<b>3. De huurvraag</b>	<b>25</b>
<hr/>	
3.1. Profiel van de huurder	25
3.2. De overbewoning	28
3.3. Gender	31
3.4. Medehuur	35
3.5. De huurders van gemeubelde woningen	37
<b>Conclusies</b>	<b>38</b>
<hr/>	

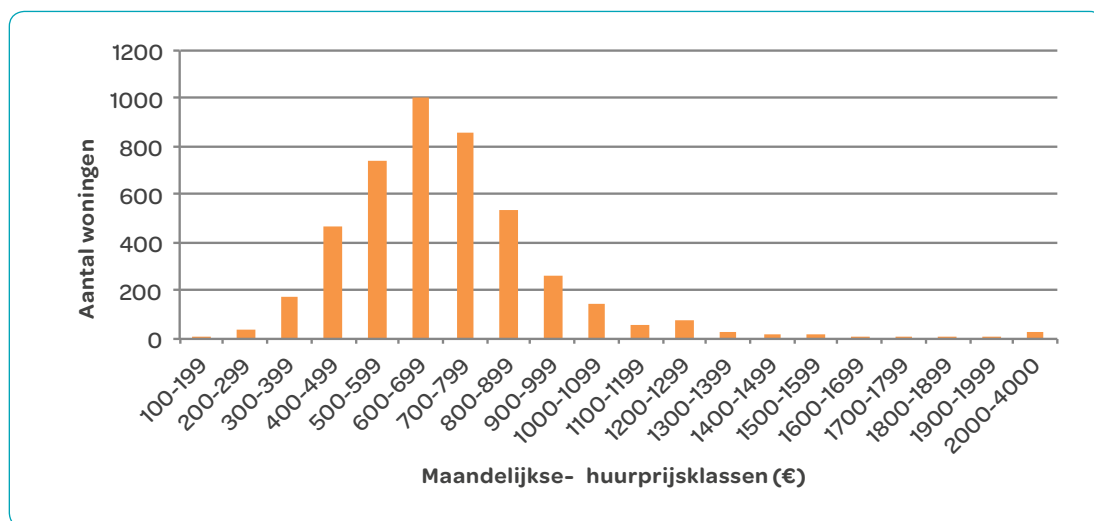
# Hoofdstuk I – Een opname van de Brusselse huurmarkt

## Inleiding

De eerste analyse van de gegevensbank van het Observatiecentrum van de huurprijzen in 2017 bestaat erin een beeld te krijgen van de Brusselse huurmarkt: een analyse van de huurprijzen die in 2017 daadwerkelijk door alle huurders zijn betaald, ongeacht de datum waarop zij hun woning betrokken, een stand van zaken van het beschikbare huurwoningaanbod (type, grootte, comfortniveau en energieprestaties van de woningen) en het profiel van de huurders van de Brusselse woningen (sociaal-demografische en professionele kenmerken). Enkele bijzondere aspecten van de huurmarkt worden ook belicht: de woningen in medehuur, de gemeubelde woningen en de overbewoonde woningen.

**Figuur 1 – Spreiding van de maandelijkse huurprijzen van de woningen**

De maandelijkse huurprijs van de op het Brusselse grondgebied verhuurde woningen volgt een spreiding waarvan de maximumfrequentie (modus) € 700 belooft. Gemiddeld betalen de Brusselse huurders een huurprijs die op € 700 wordt geraamd. Het betrouwbaarheidsinterval rond het gemiddeld ligt tussen € 692 en € 708. 50% van de huurders betaalt een huurprijs van minder van € 660 (mediaan). Een kwart van de huurders huurt een woning voor minder dan € 550 per maand (1e kwartiel) en een ander kwart (3e kwartiel) betaalt voor hun huurwoning meer dan € 800 per maand. De gemiddelde huurprijs ligt boven de mediane huurprijs omwille van de asymmetrische spreiding van de in het peiling verkregen huurprijzen. Door de aanwezigheid van enkele hoge tot zeer hoge huurprijzen stijgt de gemiddelde waarde terwijl dit slechts geringe invloed heeft op de mediaan. Zo doende vullen beide statistieken elkaar aan met ge-differentieerde indicatoren van de spreiding van de huurprijzen tot gevolg.



**Tabel 1 – Statistieken van de maandelijkse huurprijs van de woningen**

### HUURPRIJSSTATISTIEKEN

<b>Gemiddelde huurprijs</b>	700 € Standaardafwijking = 265
<b>1<sup>e</sup> kwartiel</b>	550 €
<b>Mediane huurprijs</b>	660 €
<b>3<sup>e</sup> kwartiel</b>	800 €

# 1. Het huuraanbod

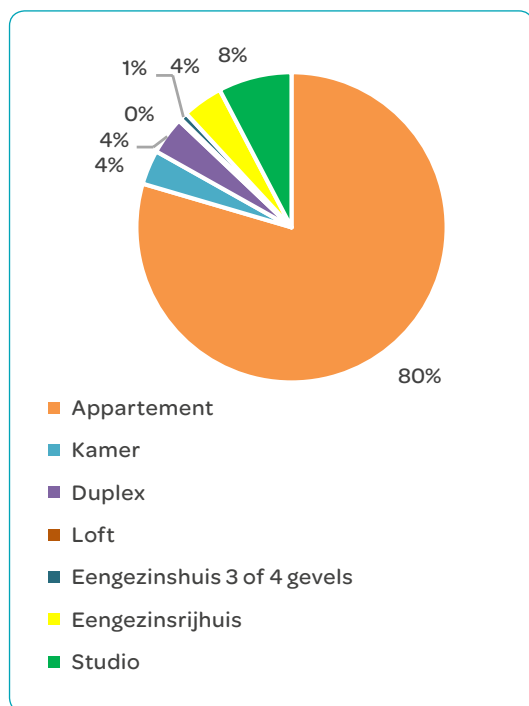
De huurprijs is de prijs die de huurder moet betalen om bepaalde intrinsieke kenmerken van de woning te kunnen genieten. Huurprijsverschillen vloeien voort uit de grootte van de woning, het woningtype, het aantal slaapkamers, het comfortpeil, de eventuele aanwezigheid van een tweede badkamer of een garage en de energieprestaties ervan.

## 1.1. Woningtype

92% van het Brusselse private huurwoningenbestand bestaat uit appartementen (klassieke appartementen, duplexappartementen, studio's of lofts). 4% van het bestand zijn eengezinshuizen en 4% bestaat uit kamers die bij de bewoner of in opbrengsthuizen gehuurd worden.

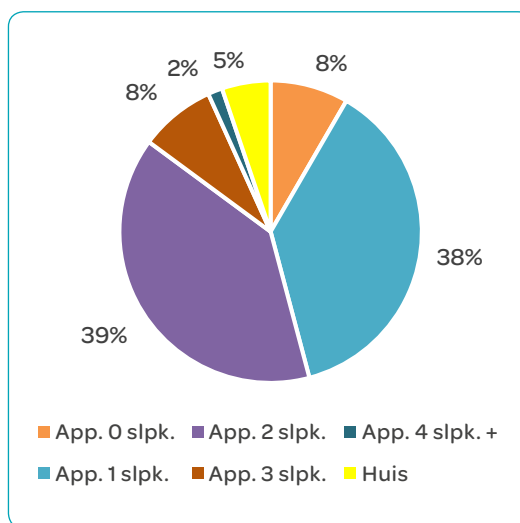
De aan de hand van beide steekproeven samengestelde statistieken leiden naar dezelfde resultaten.

**Figuur 2 – Verhuurde woningen volgens type**



De meeste appartementen in het huurwoningenbestand hebben één slaapkamer (38% van het bestand) en twee slaapkamers (39% van het bestand). Studio's vertegenwoordigen slechts 8% van het bestand en grote appartementen met drie of vier slaapkamers niet meer dan 10%.

**Figuur 3 – Verhuurde woningen volgens type en aantal slaapkamers**

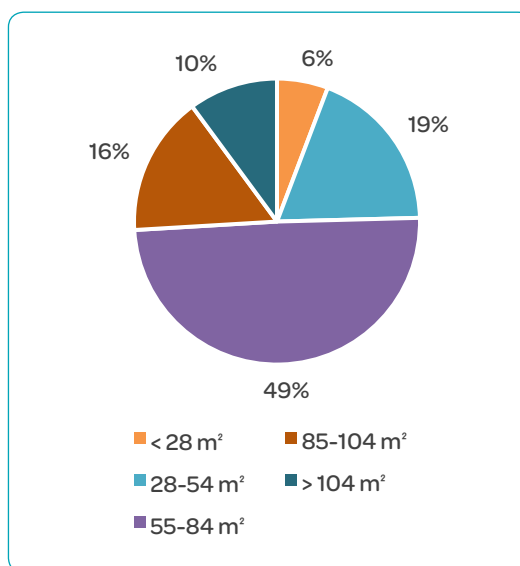


## 1.2. De grootte van de woning

### De bewoonbare oppervlakte

De gemiddelde bewoonbare oppervlakte van een woning belooft 73 m<sup>2</sup>. 50% van de woningen heeft een bewoonbare oppervlakte van minder dan 70 m<sup>2</sup>. 25% van de woningen is kleiner dan 55 m<sup>2</sup> en 25% is groter dan 85 m<sup>2</sup>. Uit een vergelijking met de statistieken van de voorgaande jaren blijkt dat de bewoonbare oppervlakte van de woningen daalt. In 2015 en in 2016 was een woning respectievelijk gemiddeld 80 m<sup>2</sup> en 76 m<sup>2</sup> groot. In 2015 was 16% van de woningen groter 104 m<sup>2</sup> terwijl dat in 2016 nog slechts voor 12% het geval was en dat aandeel daalde in 2017 tot 10%.

**Figuur 4 – Verhuurde woningen volgens oppervlakte**





**Tabel 2 – Oppervlakte van de verhuurde woningen****STATISTIEKEN**

<b>Gemiddelde</b>	73 m <sup>2</sup>
<b>1<sup>e</sup> kwartiel</b>	55 m <sup>2</sup>
<b>Mediaan</b>	70 m <sup>2</sup>
<b>3<sup>e</sup> kwartiel</b>	85 m <sup>2</sup>

**Tabel 3 – Gemiddelde oppervlakte van de woningen volgens type****WONINGTYPE**

<b>App. 0 slpk</b>	37 m <sup>2</sup>
<b>App. 1 slpk</b>	62 m <sup>2</sup>
<b>App. 2 slpk</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>App. 3 slpk</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>App. 4 slpk en +</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Kamer</b>	24 m <sup>2</sup>
<b>Huis 1 slpk</b>	84 m <sup>2</sup>
<b>Huis 2 slpk</b>	101 m <sup>2</sup>
<b>Huis 3 slpk</b>	132 m <sup>2</sup>
<b>Huis 4 slpk en +</b>	195 m <sup>2</sup>

**De bijbehorende oppervlakten**

Met bijbehorende ruimten worden hier badkamer, garage voor auto's of fietsen, opbergruimten (kelder en zolder), keuken groter dan 4 m<sup>2</sup> en ontspanningsruimten (balkon, terras, koer en tuin en zwembad) bedoeld.

97% van de huurwoningen beschikt over ten minste één badkamer. 7% van de woningen heeft één of meer extra badkamers.

58% van de woningen beschikt over ten minste één opbergruimte zoals een kelder of zolder of beide.

14% van de woningen heeft een garage en 18% heeft een beschermde ruimte voor fietsen.

53% van de woningen heeft een terras of een balkon en 19% van de woningen, huizen of appartementen op de benedenverdieping, beschikt over een koer en/of een tuin.

**Tabel 4 – Aanwezigheid van bijbehorende oppervlakten in het huurwoningenbestand****BIJBEHORENDE OPPERVAKTEN**

<b>Eén badkamer</b>	90%
<b>Twee badkamers en meer</b>	7%
<b>Kelder</b>	49%
<b>Zolder</b>	9%
<b>Eén garage en meer</b>	14%
<b>Beschermde ruimte voor fietsen</b>	18%
<b>Keuken groter dan 4 m<sup>2</sup></b>	82%
<b>Zwembad</b>	1%
<b>Balkon</b>	33%
<b>Terras</b>	20%
<b>Koer</b>	8%
<b>Tuin</b>	11%

**1.3. Het comfort van de woningen**

Om het comfortpeil van de woning te kenmerken, is het onderzoek op de volgende indicatoren gebaseerd:

- Indicatoren die betrekking hebben op uiteenlopende comfortelementen 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 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. De samenstelling van die indicator wordt in bijlage 3 uiteengezet. Deze indicator is ingewikkelder dan de door het Nationaal Instituut voor de Statistiek in 1981 samengestelde comfortindicator die gebaseerd was op 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 m<sup>2</sup>. Helaas is die indicator tegenwoordig veel minder doorslaggevend dan voorheen het geval was. Wij stellen immers vast dat 97% van de woningen vandaag over een ten minste één individuele badkamer beschikt en een woning wordt soms als comfortabeler beschouwd als de keuken geïntegreerd is en niet in een afzonderlijk vertrek is ondergebracht.

## Comfortindicatoren

82% van de woningen beschikt over een keuken van meer dan 4 m<sup>2</sup>. 69% van de keukens is afgesloten van de woonkamer en 34% is in de woonkamer geïntegreerd als een open keuken. 76% van de keukens is bij verhuring gemeubeld. De helft van de keukens beschikt over elektrische uitrustingen afgezien van de vaatwasmachine die in slechts 29% van de keukens bij verhuring aanwezig is.

**Tabel 5 – Kenmerken van de keuken van de huurwoningen**

### KENMERKEN VAN DE KEUKEN TYPE KEUKEN

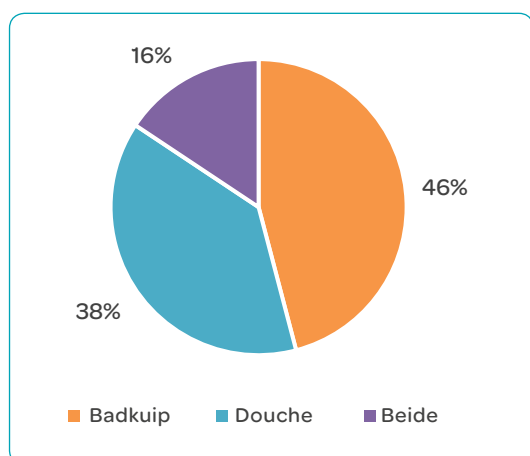
Keuken groter dan 4 m <sup>2</sup>	82 %
Gesloten keuken	66 %
Open keuken	34 %
Inbouwkasten	76 %

### Huishoudtoestellen aanwezig bij verhuring

Oven	55 %
Fornuis of kookplaat	66 %
Koelkast	40 %
Vaatwasmachine	29 %
Dampkap	68 %

16% van de woningen beschikt in de badkamer over een badkuip en een douche. 46% van de woningen heeft enkel een badkuip in de badkamer en 38% enkel en alleen een douche.

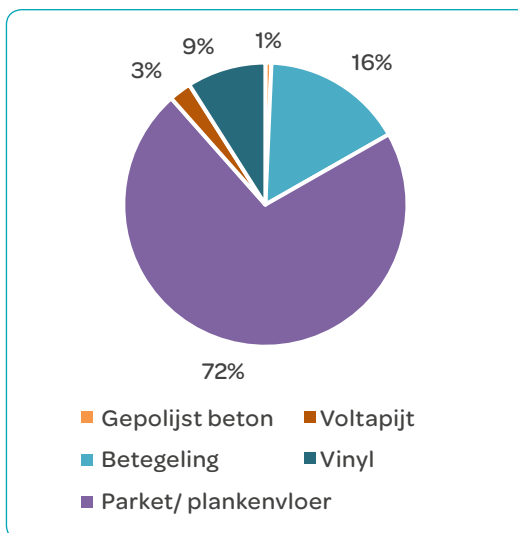
**Figuur 5 – Huurwoningen volgens de kenmerken van de badkamer**



72% van de woningen beschikt in de woonkamer over een houten vloerbekleding en dat is een opmerkelijke verbetering in vergelijking met de voorgaande jaren. De goedkopere prijzen voor parketten en de makkelijker installatie ervan hebben waarschijnlijk geleid tot een grootschalige toepassing van dat soort

vloerbekleding. In 16% van de woningen vinden we betegeling terug als vloerbekleding. Slechts 12% van de woningen heeft als vloerbekleding in de woonkamer vinyl of kamerbreed tapijt.

**Figuur 6 – Huurwoningen volgens de vloerbekleding van de woonkamer**



8% van de woningen beschikt over haardvuur en 2% over een pelletkachel. 89% van de huurwoningen is uitgerust met een parlofoon, terwijl slechts 11% ervan over een videofoon beschikt. 20% van de woningen is uitgerust met een lift. In 17% van de woningen werd een alarmsysteem geïnstalleerd.

**Tabel 6 – Aanvullend comfort in de huurwoningen**

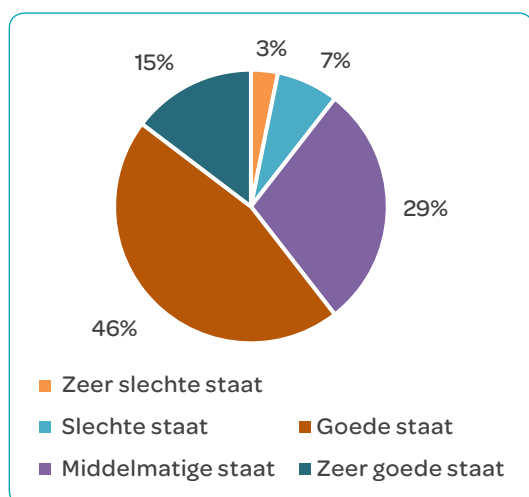
### AANVULLEND COMFORT

Haardvuur	8 %
Hout- of pelletkachel	2 %
Parlofoon	89 %
Videofoon	11 %
Conciërge	11 %
Lift	20 %
Alarm	17 %

## De kwaliteit van de installaties en uitrustingen

Deze indicator wordt geëvalueerd volgens de perceptie die de huurders over de staat van hun woning hebben. Die perceptie wordt geëvalueerd op een schaal met vijf niveaus. 10% van de huurders vindt dat hun woning globaal beschouwd in slechte staat verkeert. Daarentegen vindt 61% dat hun woning globaal gezien in goede staat verkeert.

**Figuur 7 – Huurwoningen volgens de beoordeelde algemene staat**



Gemiddeld geven de huurders voor de staat van hun woning een 3,61 op een schaal tussen 1 en 5. Huurders vinden dat studio's en kleine woningen van minder dan 54 m<sup>2</sup> in minder goede staat verkeren.

**Tabel 7 – Beoordeelde gemiddelde algemene staat van de woning volgens type**

**TYPE WONING**

App. 0 slpk	3,45
App. 1 slpk	3,57
App. 2 slpk	3,65
App. 3 slpk	3,74
App. 4 slpk en +	3,68
Huis	3,81

**Tabel 8 – Beoordeelde gemiddelde algemene staat van de woning volgens grootte**

**OPPERVLAKTE WONING**

< 28 m <sup>2</sup>	3,35
28-54 m <sup>2</sup>	3,44
55-84 m <sup>2</sup>	3,61
85-104 m <sup>2</sup>	3,82
> 104 m <sup>2</sup>	3,81

Als we de toestand van de woning herleiden tot de staat waarin de verschillende installaties en de verschillende uitrustingen van de woning zich bevinden, is de gemiddelde toestand van bijna alle betrokken elementen rond de 3,85. De kenmerken van geluids- en thermische isolatie blijven de meest voorkomende problemen in de woningen opleveren. Dat betekent dat er geen sprake is van een opmerkelijke evolutie gedurende de afgelopen tien jaar, terwijl het aantal woningen met dubbele beglazing nochtans toeneemt. Er is ook een opmerkelijke verandering in

de staat van elektrische installaties, de toestellen op aardgas, de rookgasafvoersystemen en boilers.

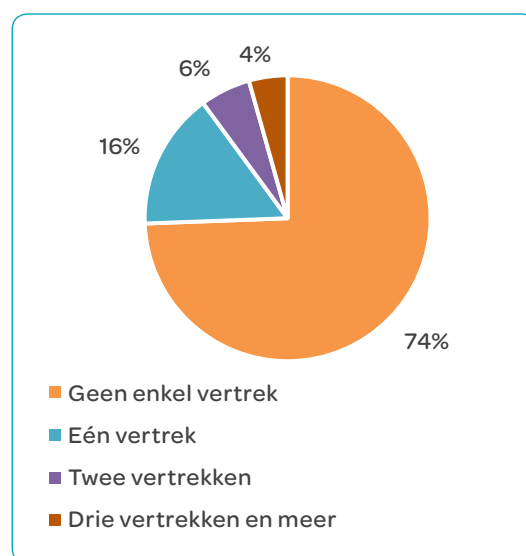
**Tabel 9 – Beoordeelde gemiddelde staat van de installaties en de uitrustingen in de woning**

**INSTALLATIES EN UITRUSTINGEN**

Elektriciteitsinstallatie	3,85
Gasinstallatie	3,94
Rookgasafvoer	3,92
Geiser	3,91
Loodgieterij	3,80
Ramen	3,82
Warmte-isolatie	3,66
Geluidsisolatie	3,54
Verwarming	3,88
Trap	3,80
Vloerbekleding	3,83
Schilderwerk binnen	3,87
Keuken	3,82
Sanitair	3,83
Gemeenschappelijke ruimten	3,83

Een tweede indicator voor de staat waarin de woning verkeert, is de aanwezigheid van vocht in één of ander vertrek ervan. 74% van de woningen kampt niet met vocht in de vertrekken. In 12% van de gevallen zijn er echter sporen van vocht in twee of drie vertrekken.

**Figuur 8 – Huurwoningen volgens de aanwezigheid van vocht**



Tot slot beschikt 66% van de woningen over een natuurlijke lichtbron in alle vertrekken ervan.

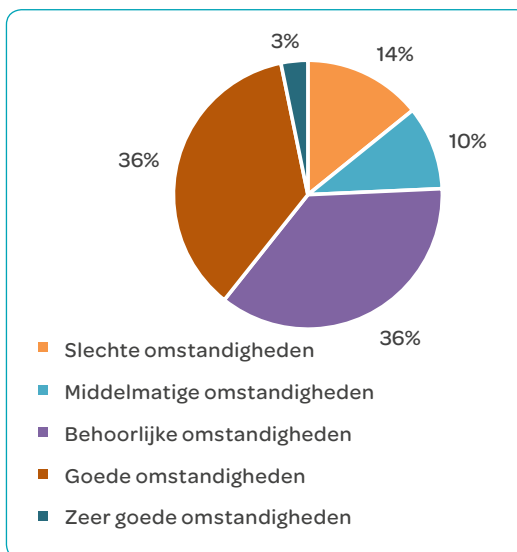
## Een samengestelde comfortindicator

Het CREDOC heeft een complexe meervoudige indicator samengesteld aan de hand van zeven comfortcriteria:

- 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

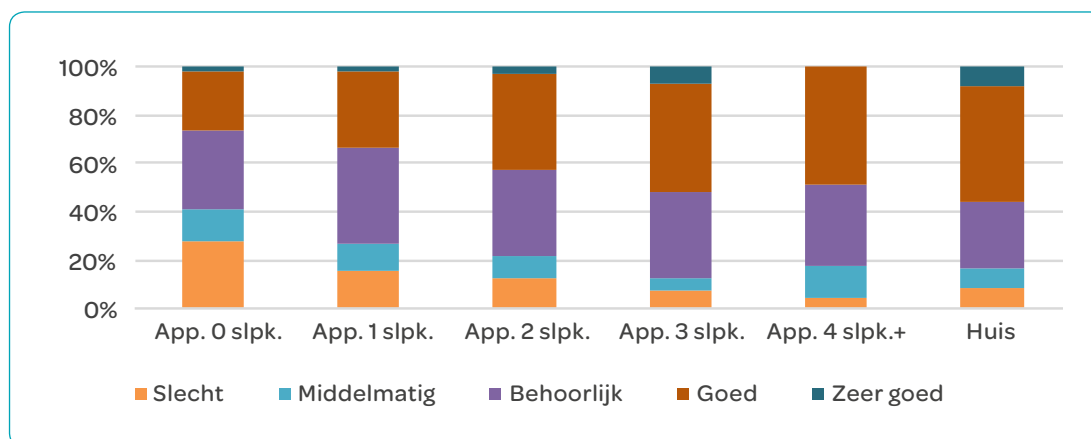
Voor al die criteria wordt een oncomfortabele en een ideale situatie bepaald. Op basis van de samenvoeging van oncomfortabele en ideale situaties kan het Brusselse huurwoningenbestand aan de hand van een comfortindicator in vijf comfortniveauklassen ingedeeld worden. 14% heeft af te rekenen met slechte comfortomstandigheden. Daarentegen is 39% van de woningen comfortabel tot zeer comfortabel.

**Figuur 9 – Huurwoningen volgens comfort**



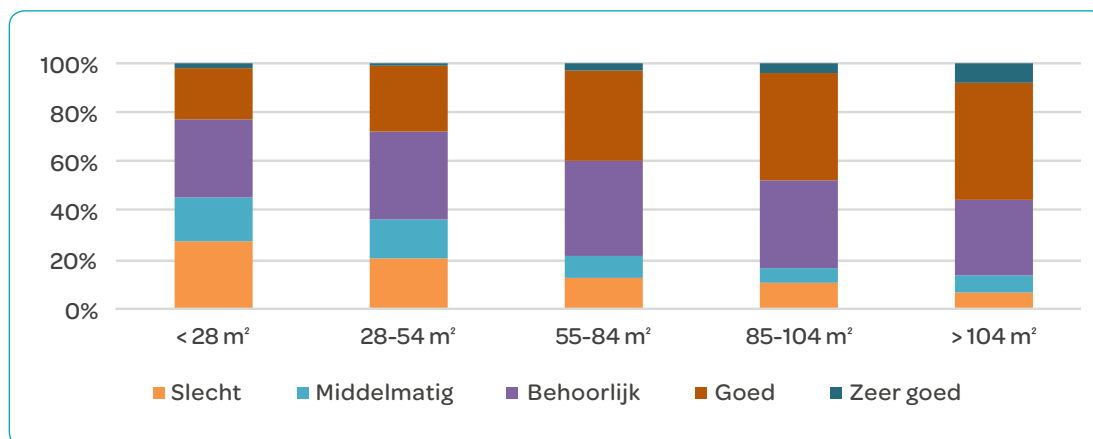
Kleine woningen (vooral studio's) hebben het minste comfort. Zodoende heeft 30% van de studio's bijzonder weinig comfort terwijl dat slechts voor 10% van de grote appartementen en huizen het geval is. Die resultaten worden bevestigd door de grafiek waarin grootte van de woning en comfortpeil aan elkaar gekoppeld worden. 28% van de woningen van minder dan 28 m<sup>2</sup> is niet comfortabel terwijl dat slechts voor 8% van de woningen met een oppervlakte van meer dan 104 m<sup>2</sup> geldt.

**Figuur 10 – Huurwoningen volgens type en comfort**





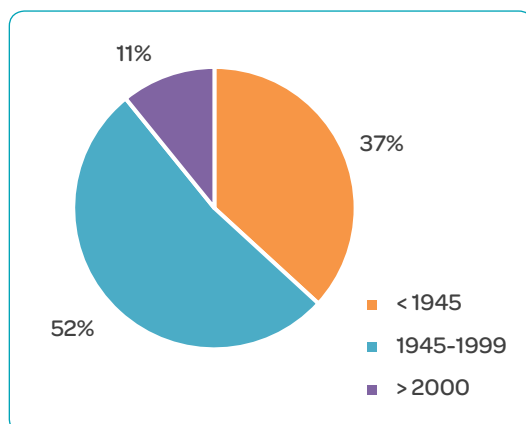
**Figuur 11 – Huurwoningen volgens oppervlakte en comfort**



## 1.4. Bouwdatum van de woning

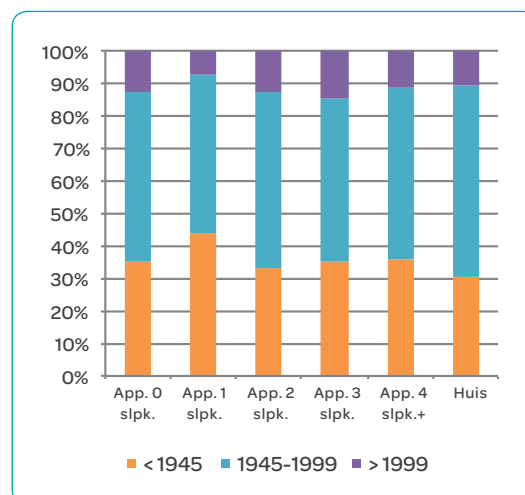
11% van de huurwoningen is recent en werd na 2000 opgetrokken. Hiertegenover staat dat 37% van de huurwoningen vóór 1945 werd gebouwd. De helft van de woningen dateert van de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw.

**Figuur 12 – Huurwoningen volgens bouwperiode**

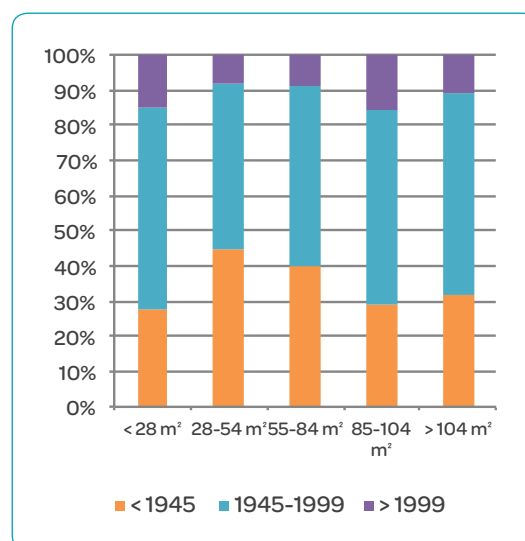


Nieuwere woningen zijn kleiner en er zijn ook minder huizen. Het appartement met twee slaapkamers is het woonmodel van de jaren 2000. Deze resultaten worden bevestigd door vergelijkbare resultaten uit de gegevensbank van de bouwvergunningen in het Brussels Gewest.

**Figuur 13 a – Huurwoningen volgens bouwperiode en kenmerken – Type**



**Figuur 13 b – Huurwoningen volgens bouwperiode en kenmerken – Grootte**



## 1.5. Hoe ecologisch is de woning ?

In dit deel wordt ingezoomd op de energieprestaties van de woningen. Deze kunnen worden gemeten volgens drie criteria :

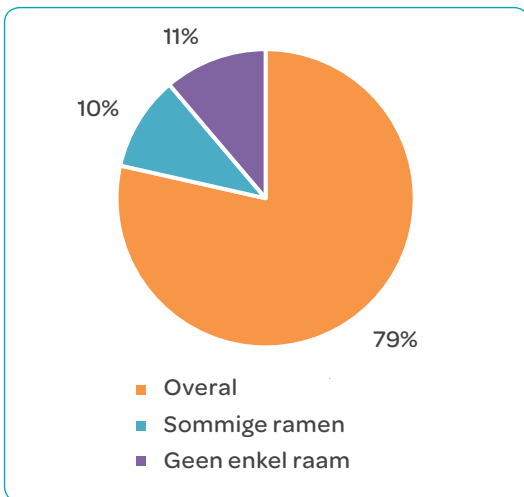
- De prestaties inzake isolatie en ramen;
- de prestaties van het centrale verwarmingssysteem en de gebruikte brandstof;
- energieregelinstrumenten (thermostaat en thermostatische kranen).

Naast een inzicht van de energieprestaties van de woningen, krijgen wij ook een idee van de verbeteringen die werden behaald dankzij de renovaties die gedurende de afgelopen drie jaar door de eigenaars van de woningen werden uitgevoerd.

### De warmte-isolatie

In 2017 heeft 79% van de woningen overall dubbele beglazing. Sinds 2008 is er een aanzienlijke groei in het aantal van dubbele beglazing voorziene woningen in het Brussels Gewest. In 2008 had slechts 55% van de woningen overall dubbele beglazing, in 2016 was dat al 72% en tegenwoordig belooft dat aandeel 79%. Slechts 11% van de woningen is niet voorzien van dubbele beglazing.

**Figuur 14 – Huurwoningen volgens de aanwezigheid van ramen met dubbel glas**

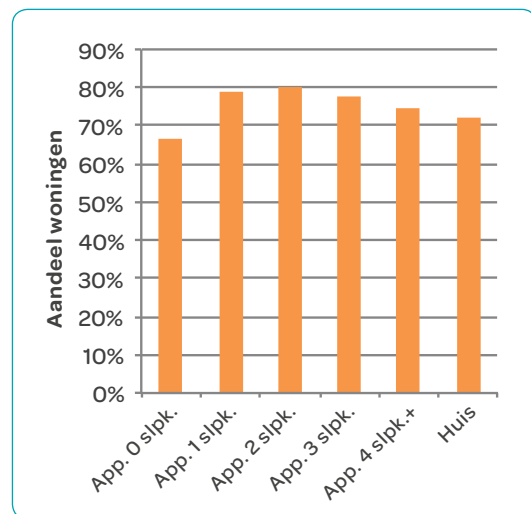


**Tabel 10 – Evolutie van de aanwezigheid van ramen met dubbel glas in de huurwoningen**

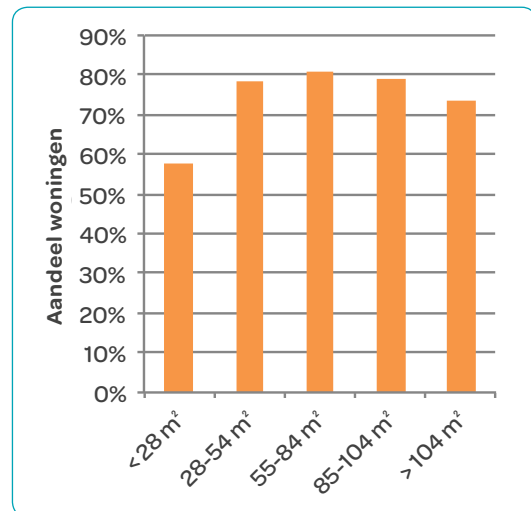
DUBBEL GLAS	2017	2016	2015	2013	2010	2008
Overall	79%	72%	71%	66%	58%	55%
In sommige ramen	10%	14%	14%	19%	20%	21%

Vooral kleine woningen hebben niet overall dubbele beglazing. Ook de minst comfortabele woningen moeten het zonder die energieprestaties stellen.

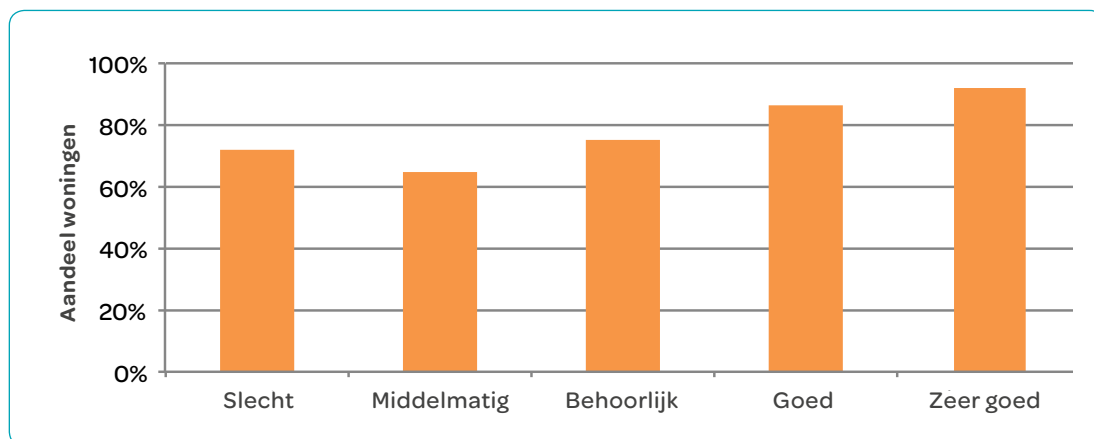
**Figuur 15 – Huurwoningen met dubbel glas in alle ramen – A. Volgens het type van de woning**



**Figuur 15 – Huurwoningen met dubbel glas in alle ramen – B. Volgens de oppervlakte van de woning**



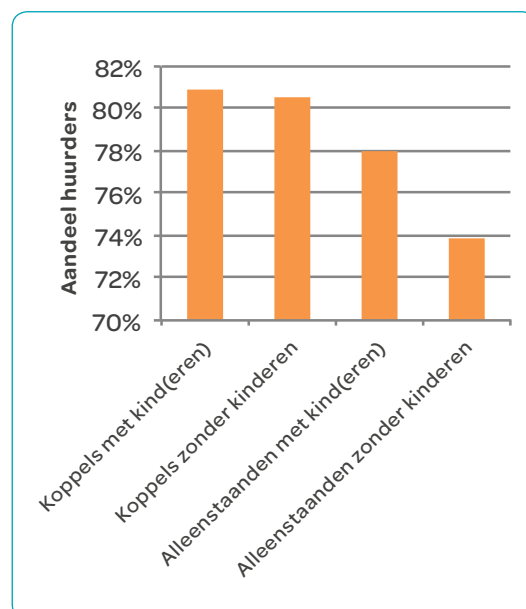
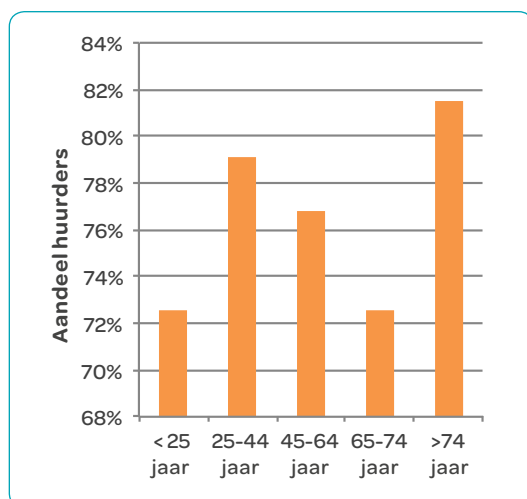
**Figuur 15 c – Huurwoningen met dubbel glas in alle ramen – Volgens het comfort van de woning**



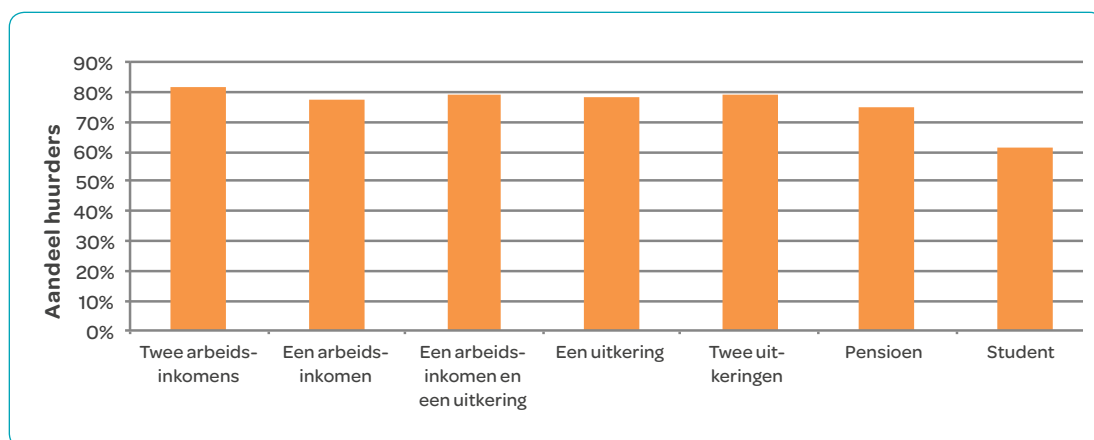
Het zijn vooral jonge mensen, studenten of niet, die woningen betrekken zonder dubbele beglazing in alle ramen.

**Figuur 16 b – Huurwoningen met dubbel glas in alle ramen – Volgens gezinssituatie huurder**

**Figuur 16 a – Huurwoningen met dubbel glas in alle ramen – Volgens leeftijd huurder**



**Figuur 16 c – Huurwoningen met dubbel glas in alle ramen – Volgens sociaal-professioneel statuut van de huurder**



## Centrale verwarming

Tegenwoordig beschikt 96% van de woningen over een centrale verwarmingsinstallatie. Dat aandeel woningen is constant sinds de jaren 2010 en kende

een sterke stijging ten opzichte van de voorgaande jaren. In 2010 beschikte slechts 79% van de woningen over een centrale verwarmingsinstallatie.

**Tabel 11 – Evolutie van het verwarmingsinstallatietype in de huurwoningen**

TYPE VERWARMINGSINSTALLATIE	2017	2016	2015	2013	2010	2008
<b>Centrale verwarming</b>	96 %	96 %	94 %	94 %	79 %	75 %
<b>Convectors</b>	4 %	5 %	6 %	4 %	-	22 %
<b>Passief- of lage-energiewoning</b>	1,4 %	0,8 %	1,3 %	0,7 %	-	-

Er is sinds 2008 ook een toename in de aanwezigheid van warmteregelsystemen (thermostaten en

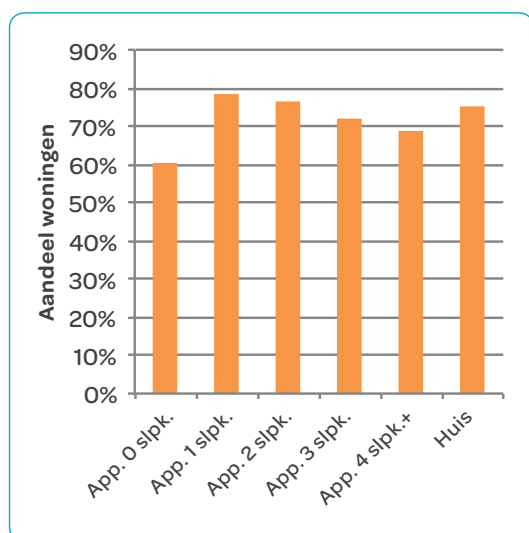
thermostatische kranen) in de woningen.

**Tabel 12 – Evolutie van de aanwezigheid van warmteregelingssystemen in de huurwoningen**

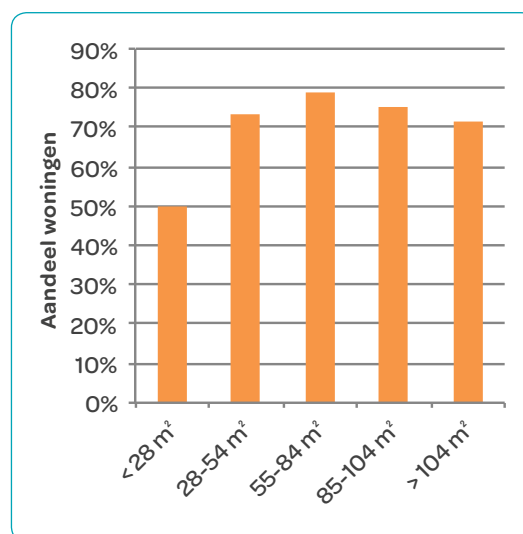
WARMTEREGELINGSSYSTEMEN	2017	2016	2015	2013	2010	2008
<b>Thermostaat</b>	46 %	49 %	49 %	48 %	45 %	40 %
<b>Thermostatische kranen</b>	Onbruikbare gegevens	72 %	70 %	56 %	55 %	52 %

75% van de woningen die op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden gehuurd, wordt met aardgas verwarmd. Opnieuw rijst de vraag wat de gelijke verdeling van deze verwarmingswijze tussen de verschillende soorten woningen is. Het zijn de kleine woningen met slechte tot middelmatige comfortomstandigheden die het minst vaak met aardgas worden verwarmd. Deze woningen worden meestal door jonge huurders, studenten of niet, betrokken.

**Figuur 17 a – Met aardgas verwarmde woningen – Volgens woningtype**

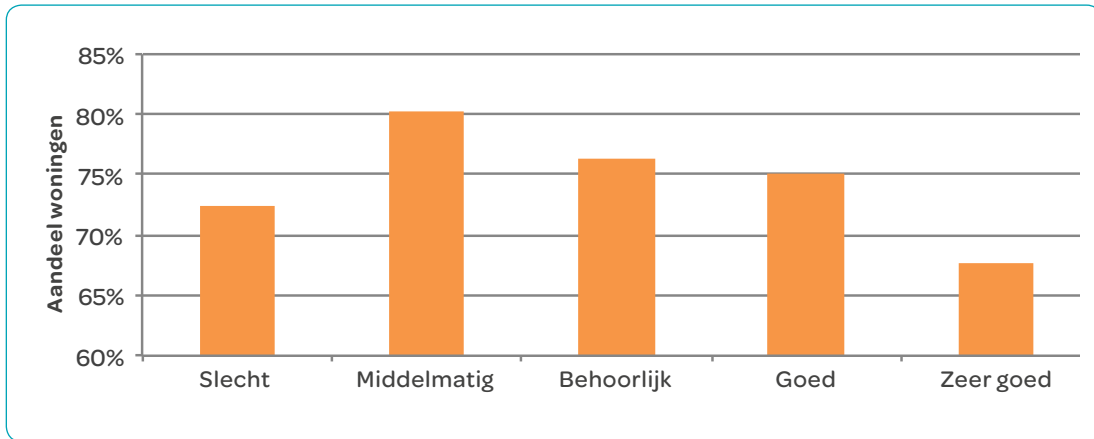


**Figuur 17 b – Met aardgas verwarmde woningen – Volgens woningoppervlakte**

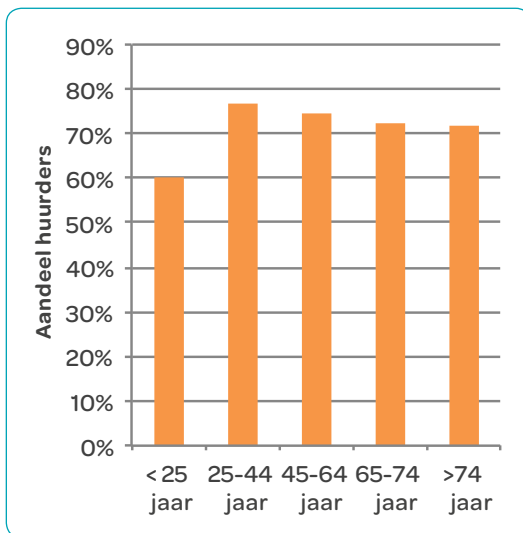




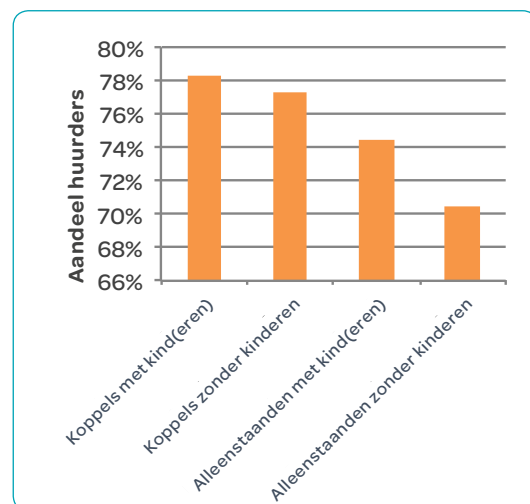
**Figuur 17 – Met aardgas verwarmde woningen – C. Volgens het comfort van de woning**



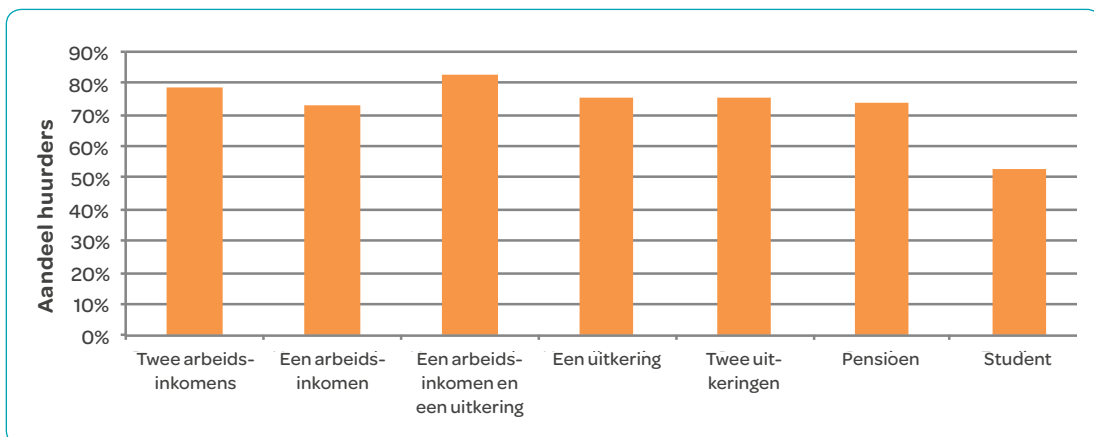
**Figuur 18 a – Huurders van met aardgas verwarmde woningen – Volgens de leeftijd van de huurder**



**Figuur 18 b – Huurders van met aardgas verwarmde woningen – Volgens de gezinssituatie van de huurder**



**Figuur 18 c – Huurders van met aardgas verwarmde woningen – Volgens het sociaal-professioneel statuut van de huurder**



## Renovaties inzake energieprestaties

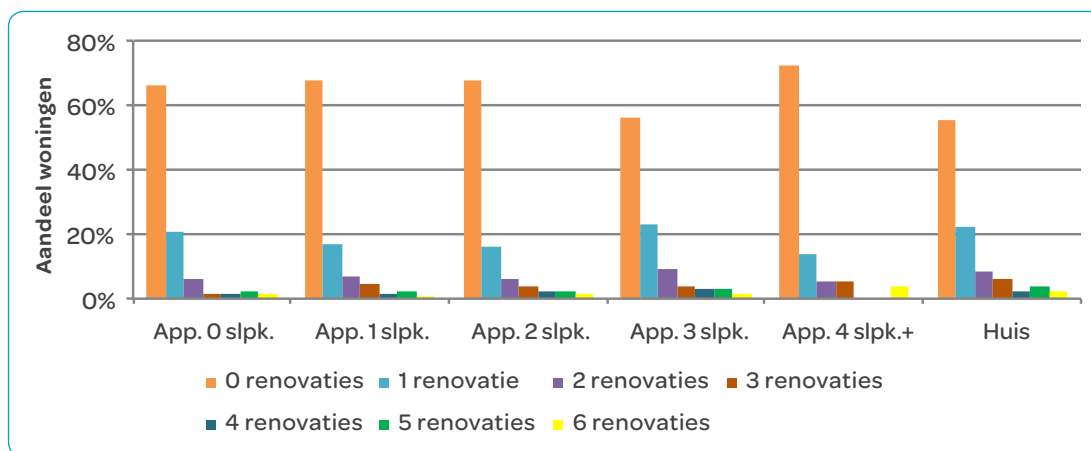
In de afgelopen drie jaar kende 15% van de woningen verbeteringen in de energieprestaties dankzij de plaatsing van dubbele beglazing in alle ramen, isolatie van het gebouw of vervanging van de verwarmingsketel. In ongeveer 10% van de woningen werd een thermostaat en / of thermostatische kranen geïnstalleerd.

**Tabel 13 – Door de eigenaar in de woning uitgevoerde renovaties**

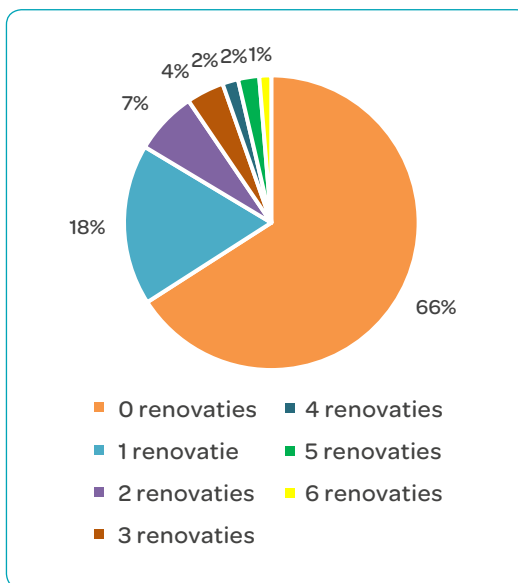
### DOOR DE EIGENAAR UITGEVOERDE RENOVATIES

<b>Overall dubbel glas</b>	15%
<b>Dubbel glas in sommige ramen</b>	8%
<b>Isolatie gebouw</b>	15%
<b>Plaatsing thermostaat</b>	10%
<b>Plaatsing thermostatische kranen</b>	9%
<b>Vervanging verwarmingsketel</b>	17%

**Figuur 20 – Door de eigenaar in de woning uitgevoerde renovaties volgens het type**



**Figuur 19 – Aantal tijdens de afgelopen drie jaar in de woningen uitgevoerde renovaties**

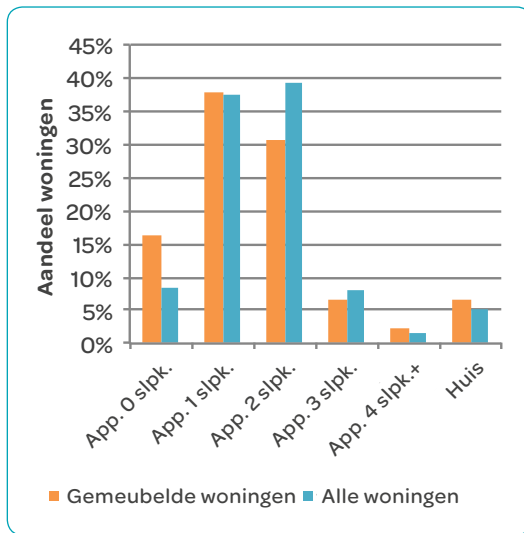


Het renovatietempo verschilt weinig per type woning. Niettemin worden renovatiewerken vaker in appartementen met drie slaapkamers en in huizen uitgevoerd. Het zijn twee woningtypes die waarschijnlijk vaker als een luxeaanbod worden beschouwd. Appartementen met vier slaapkamers worden het minst door de eigenaar ervan gerenoveerd.

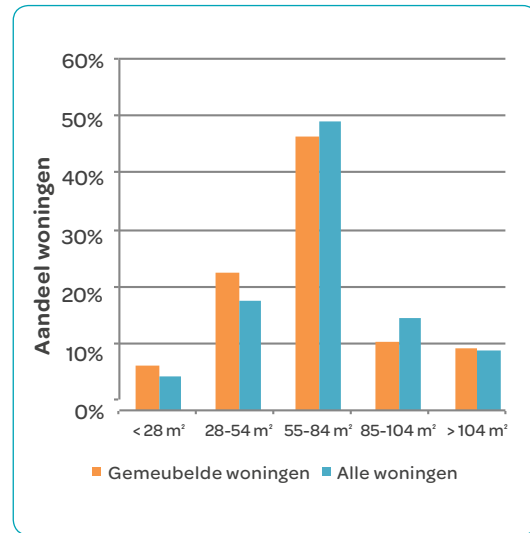
## 1.6. De gemeubelde woningen

10% van de huurwoningen op het grondgebied van het Brussels Gewest is gemeubeld. Die woningen zijn gemiddeld kleiner dan alle Brusselse huurwoningen. Het aandeel studio's en appartementen met één slaapkamer is groter. Over het algemeen is het comfortpeil van de gemeubelde woningen goed, maar er is een groter aandeel gemeubelde woningen die niet comfortabel zijn.

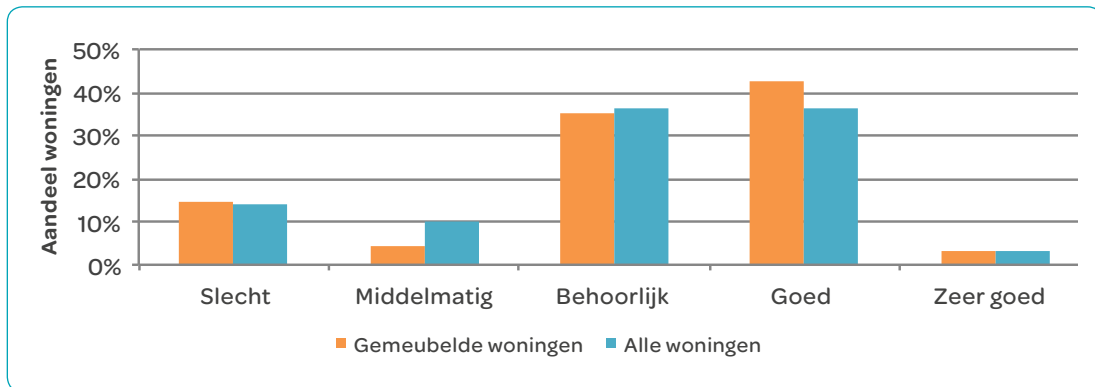
**Figuur 21 a – Gemeubelde huurwoningen – Volgens woningtype**



**Figuur 21 b – Gemeubelde huurwoningen – Volgens grootte van de woning**



**Figuur 21 c – Gemeubelde huurwoningen – Volgens het comfort van de woning**



## 2. De huurprijzen

De huur kan worden beschouwd als de prijs die de huurder moet betalen om een woning met attributen te kunnen genieten. Verschillende studies hebben de prijs bepaald die moet worden betaald voor elk van de eigenschappen van de woningen en de mate waarin de huurprijs door de verschillende elementen van de woning kan worden verklaard. Zo zijn het woningtype (huis of appartement), de oppervlakte en het aantal kamers en de bouwdatum van de woning belangrijke verklarende factoren voor de huurprijsvariatie van woningen. In dit deel worden daarom statistieken voorgesteld van gemiddelde en mediane huurprijzen voor elke woningklasse.

### 2.1. Huurprijs van de woningen volgens type

De maandelijkse huurprijs van een woning verschilt naargelang het een huis of een appartement betreft. De huurprijs ligt hoger wanneer de woning over meer slaapkamers beschikt. Zo wordt de gemiddelde maandelijkse huurprijs van een appartement met één slaapkamer op € 624 geraamd en dat is lager dan de gemiddelde maandelijkse huurprijs van een appartement met drie slaapkamers die op € 890 geraamd wordt. De gemiddelde huurprijzen zijn hoger dan de mediane huurprijzen voor hetzelfde type woning aangezien er voor elke categorie woningen speciale gevallen zijn met zeer belangrijke luxe-elementen waardoor er met een hoge prijs rekening moet worden gehouden. Betrouwbaarheidsintervallen rond het gemiddelde zijn niet groot, behalve dan voor huizen waaronder veel verschillende gevallen kunnen worden ondergebracht.

**Tabel 14 – Maandelijkse huurprijs van de woningen volgens type**

WONINGTYPE		
App. 0 slpk	502 €	500 €
App. 1 slpk	624 €	608 €
App. 2 slpk	743 €	720 €
App. 3 slpk	890 €	850 €
App. 4 slpk en +	950 €	820 €
Huis	1073 €	900 €

### 2.2. Huurprijs van de woningen volgens grootte

Hoe groter de woning, hoe hoger de huurprijs ervan. Zodoende belooft de huurprijs van een kleine woning tussen de 28 en 54 m<sup>2</sup> € 554 terwijl de gemiddelde huurprijs van een grotere woning tussen 85 en 104 m<sup>2</sup> op € 808 geraamd wordt.

**Tabel 15 – Maandelijkse huurprijs van de woningen volgens oppervlakte**

OPPERVLAKTE VAN DE WONING		
< 28 m <sup>2</sup>	446 €	450 €
28-54 m <sup>2</sup>	554 €	550 €
55-84 m <sup>2</sup>	682 €	680 €
85-104 m <sup>2</sup>	808 €	800 €
> 104 m <sup>2</sup>	1047 €	960 €

### 2.3. Huurprijs van de woningen volgens type en grootte

Voor een appartement met hetzelfde aantal slaapkamers, neemt de maandelijkse huurprijs voor woningen toe met de grootte ervan. Zo wordt een appartement met één slaapkamer van 28 tot 54 m<sup>2</sup> verhuurd voor een gemiddelde prijs van € 567. De gemiddelde huurprijs stijgt tot € 690 als de grootte van die woning met één slaapkamer tussen de 85 en 104 m<sup>2</sup> ligt.

**Tabel 16 – Maandelijks huurprijs van de woningen volgens type en oppervlakte**

**WONINGTYPE**

<b>App. 0 slpk</b>	< 28 m <sup>2</sup>	470 €	456 €
	28-54 m <sup>2</sup>	512 €	500 €
	55-84 m <sup>2</sup>	542 €	557 €
<b>App. 1 slpk</b>	< 28 m <sup>2</sup>	521 €	500 €
	28-54 m <sup>2</sup>	567 €	568 €
	55-84 m <sup>2</sup>	649 €	650 €
	85-104 m <sup>2</sup>	690 €	700 €
	> 104 m <sup>2</sup>	714 €	700 €
<b>App. 2 slpk</b>	< 28 m <sup>2</sup>	-	-
	28-54 m <sup>2</sup>	601 €	600 €
	55-84 m <sup>2</sup>	706 €	700 €
	85-104 m <sup>2</sup>	803 €	800 €
	> 104 m <sup>2</sup>	918 €	890 €
<b>App. 3 slpk</b>	< 28 m <sup>2</sup>	-	-
	28-54 m <sup>2</sup>	-	-
	55-84 m <sup>2</sup>	757 €	750 €
	85-104 m <sup>2</sup>	863 €	850 €
	> 104 m <sup>2</sup>	1067 €	1000 €
<b>App. 4 slpk en +</b>	< 28 m <sup>2</sup>	-	-
	28-54 m <sup>2</sup>	-	-
	55-84 m <sup>2</sup>	680	665
	85-104 m <sup>2</sup>	912	800
	> 104 m <sup>2</sup>	1114	1150
<b>Huis</b>	< 28 m <sup>2</sup>	-	-
	55-84 m <sup>2</sup>	725	700
	85-104 m <sup>2</sup>	972	850
	> 104 m <sup>2</sup>	1257	1110

## 2.4. Huurprijs van de woningen volgens type en bouwperiode

Over het algemeen worden nieuwe woningen als duurder beschouwd dan oudere woningen. Niettemin blijkt uit deze tabellen dat de regel, zowel voor gehuurde als voor te huur gestelde woningen, niet zo duidelijk is. Er moet rekening worden gehouden met renovaties in een oude woning, die als gevolg daarvan evenveel of meer voordelen kan bieden als een nieuwe woning.

**Tabel 17 – Maandelijks huurprijs van de woningen volgens type en bouwperiode**

WONING-TYPE	Date de construction		
<b>App. 0 slpk</b>	< 1945	498 €	500 €
	1945-1999	513 €	520 €
	> 2000	504 €	500 €
<b>App. 1 slpk</b>	< 1945	608 €	600 €
	1945-1999	639 €	625 €
	> 2000	696 €	650 €
<b>App. 2 slpk</b>	< 1945	729 €	700 €
	1945-1999	759 €	750 €
	> 2000	870 €	850 €
<b>App. 3 slpk</b>	< 1945	893 €	800 €
	1945-1999	924 €	900 €
	> 2000	985 €	900 €
<b>App. 4 slpk en +</b>	< 1945	1103 €	1000 €
	1945-1999	1014 €	1000 €
	> 2000	-	-
<b>Huis</b>	< 1945	1401 €	1200 €
	1945-1999	1136 €	1000 €
	> 2000	1008 €	900 €

## 2.5. Huurprijs van de woningen volgens grootte en bouwperiode

Over het algemeen hebben de na 2000 opgetrokken woningen de hoogste huurprijzen. Wat de oudere woningcategorieën betreft, is de ouderdom minder doorslaggevend voor het verschil in huurprijs dan de staat van renovatie waarin de beschouwde woning zich bevindt.

**Tabel 18 – Maandelijke huurprijs van de woningen volgens oppervlakte en bouwperiode**

OPPERVLAK- TE VAN DE WONING	Bouwperiode		
< 28 m <sup>2</sup>	< 1945	442 €	450 €
	1945-1999	439 €	422 €
	> 2000	527 €	489 €
28-54 m <sup>2</sup>	< 1945	523 €	500 €
	1945-1999	568 €	570 €
	> 2000	562 €	555 €
55-84 m <sup>2</sup>	< 1945	663 €	650 €
	1945-1999	688 €	680 €
	> 2000	746 €	725 €
85-104 m <sup>2</sup>	< 1945	816 €	753 €
	1945-1999	805 €	793 €
	> 2000	932 €	895 €
> 104 m <sup>2</sup>	< 1945	1175 €	1088 €
	1945-1999	1068 €	990 €
	> 2000	1129 €	1038 €

## 2.6. Huurprijs van de gemeubelde woningen

De huurprijs voor gemeubelde woningen ligt gemiddeld iets lager dan de huurprijs voor alle woningen. De gemiddelde huurprijs wordt geschat op € 684. Dit resultaat kan worden verklaard door de lagere gemiddelde grootte van deze woningen en door het feit dat deze vaak ook minder comfortabel zijn.

**Tabel 19 – Maandelijke huurprijsstatistieken van de gemeubelde woningen**

HUURPRIJS- STATISTIEKEN	Logements meublés	Tous logements
<b>Gemiddelde huurprijs</b>	684 €	700 €
<b>1<sup>e</sup> kwartiel</b>	500 €	550 €
<b>Mediane huurprijs</b>	650 €	660 €
<b>3<sup>e</sup> kwartiel</b>	800 €	800 €
<b>Modale huurprijs</b>	600 €	700 €

## 3. De huurvraag

### 3.1. Profiel van de huurder

#### Leeftijd van de huurder

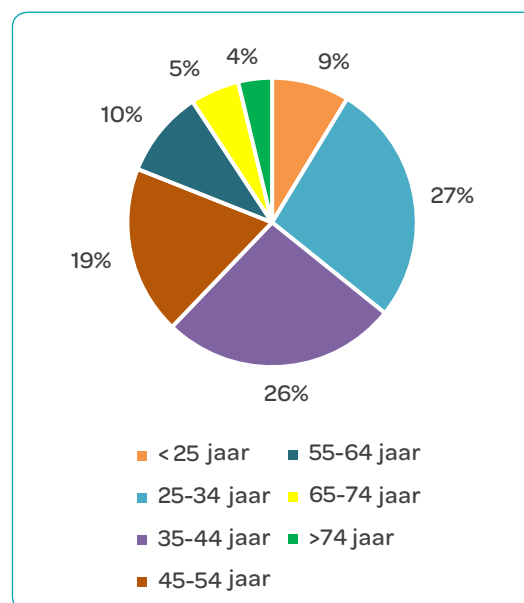
De Brusselse huurder is gemiddeld 42 jaar oud. De helft van de huurders is jonger dan 40 jaar. Een kwart van de huurders is jonger dan 30 jaar en een ander kwart is ouder dan 50 jaar.

**Tabel 20 – Statistieken betreffende de leeftijd van de huurders**

#### LEEFTIJD VAN DE HUURDER

<b>Gemiddelde leeftijd</b>	42 jaar
<b>1<sup>e</sup> kwartiel</b>	30 jaar
<b>Mediane leeftijd</b>	40 jaar
<b>3<sup>e</sup> kwartiel</b>	50 jaar

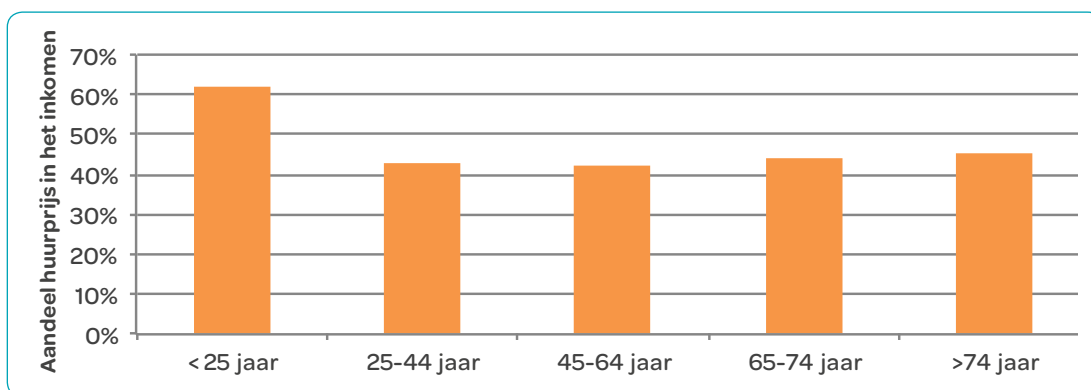
**Figuur 22 – – Huurders volgens leeftijd**



Het zijn de jongste huurders die het belangrijkste deel van hun budget aan hun woning besteden. Vanaf 25 jaar besteden huishoudens gemiddeld 40% van hun budget aan hun woning. Bij de pensionering bereikt dat aandeel 45% van het budget.



**Figuur 23 – Aandeel van de huurprijs in het inkomen volgens leeftijd**



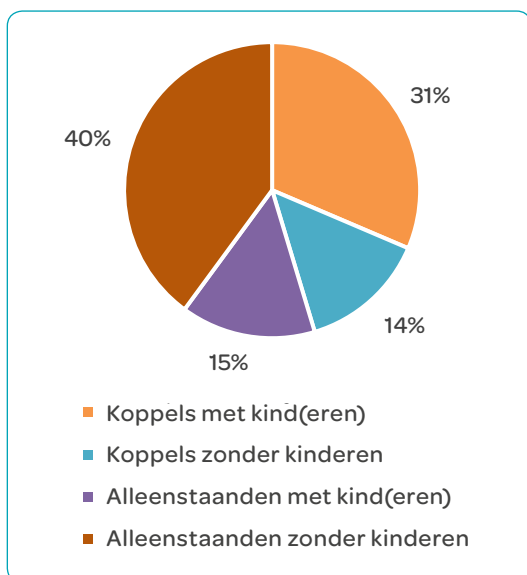
### De gezinssituatie van de huurder

45% van de huurders woont samen met of zonder kinderen. In 46% van de woningen wonen er kinderen (31% in tweeoudergezinnen en 15% in eenoudergezinnen).

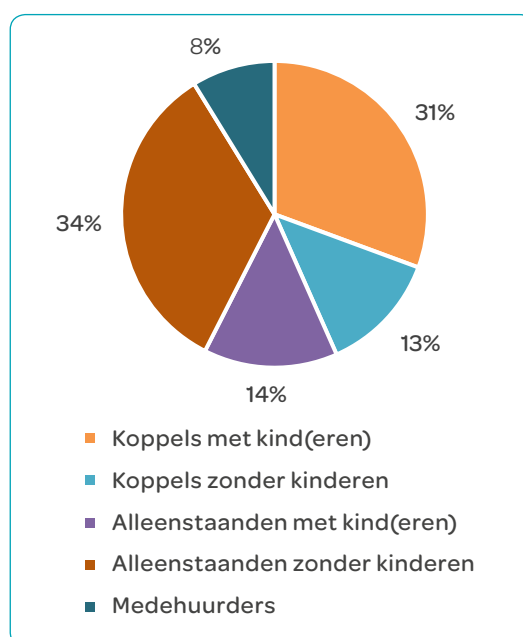
40% van de huurdershuishoudens bestaat uit één persoon. Dit betekent niet noodzakelijk dat ze alleen in hun huis wonen. Ze kunnen immers hun woning delen met een broer of zus of vrienden. Dat blijkt uit de onderstaande grafiek. 9% van de woningen wordt bewoond door medehuurlers, in de meeste gevallen personen die als eenpersoonshuishoudens zijn geregistreerd. Zo verklaart 34% van de huurders alleen te wonen in hun woning.

Die cijfers bleven gedurende het afgelopen decennium constant.

**Figuur 24 – Huurders volgens gezinssituatie**

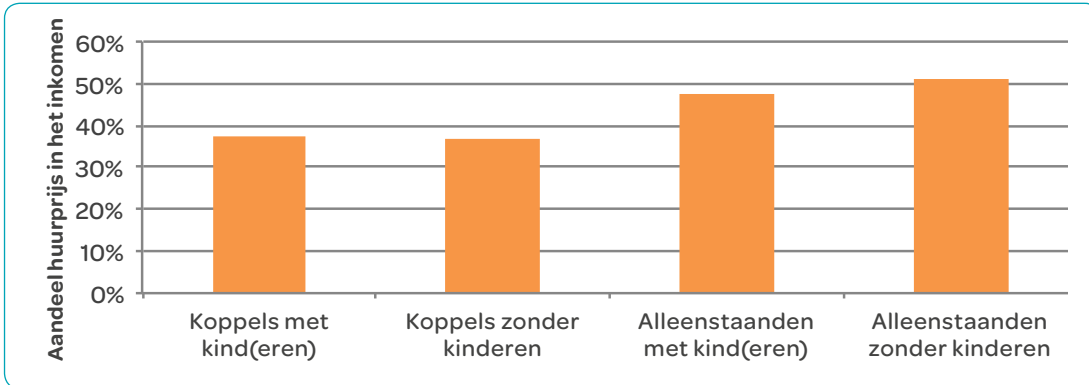


**Figuur 25 – Huurders volgens woonomstandigheden (inclusief medehuur)**



Het is niet verwonderlijk dat koppels met of zonder kinderen een kleiner deel van hun gezinsbudget, minder dan het gemiddelde van 40%, aan huisvesting besteden. Alleenstaanden besteden gemiddeld 50% van hun budget aan huisvesting.

**Figuur 26 – Aandeel van de huurprijs in het inkomen volgens de gezinssituatie**



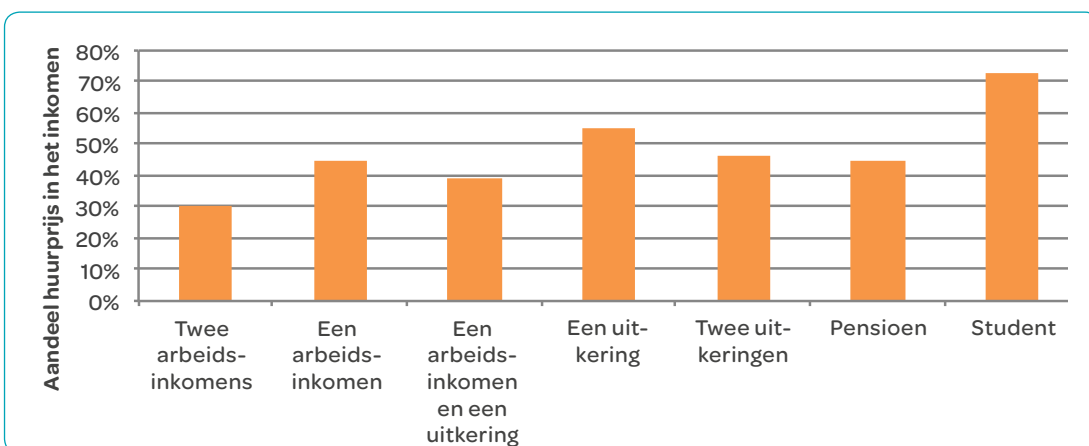
### Het sociaal-professioneel statuut van de huurders

22% van de huurders heeft twee arbeidsinkomens en 39% beschikt over één enkel arbeidsinkomen. 26% ontvangt ten minste één vervangingsinkomen. 9% van de huurders is gepensioneerd en 3% betreft de woning als student.

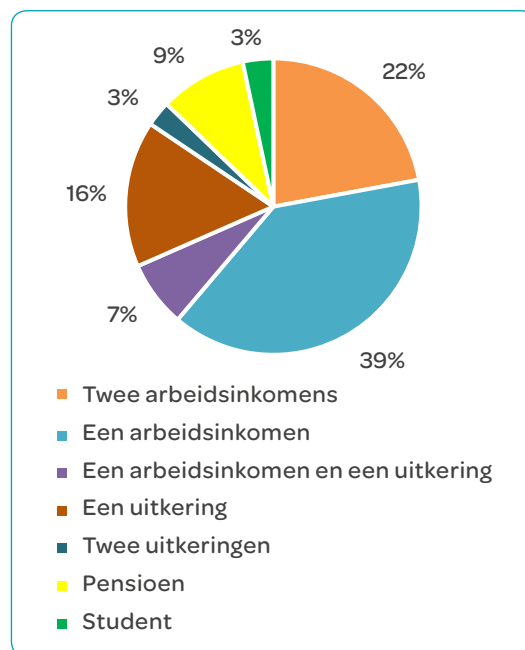
Huishoudens die huren en over twee arbeidsinkomens beschikken, besteden gemiddeld 30% van hun besteedbaar inkomen aan de betaling van hun huur. Alleenstaanden met een uitkering besteden meer dan 50% van hun beschikbare inkomen aan de huur van hun woning.

Deze grafiek toont duidelijk de kwetsbaarheid van alleenstaanden, vooral als ze geen arbeidsinkomen hebben, maar met een sociale uitkering moeten rondkomen.

**Figuur 28 – Aandeel van de huurprijs in het inkomen volgens het sociaal-professioneel statuut**



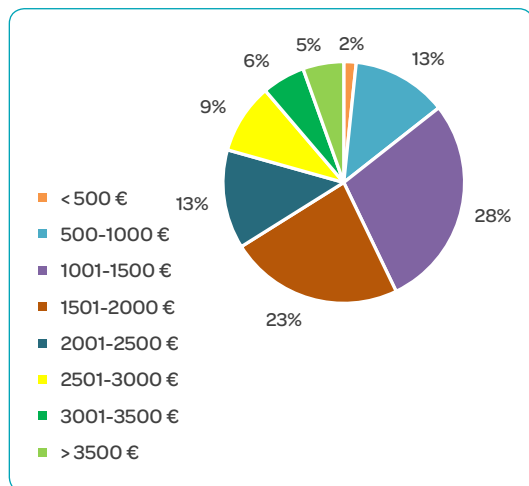
**Figuur 27 – Huurders volgens het sociaal-professioneel statuut**



## Het inkomen van de huurders

Uit de inkomenscijfers van de afgelopen jaren blijkt een gemiddeld maandelijks besteedbaar inkomen van € 1828. 50% van de huurders heeft een inkomen van minder dan € 2000 per maand.

**Figuur 29 – Huurders volgens beschikbaar inkomen**



**Tabel 21 – Inkomensstatistieken van de huurders**

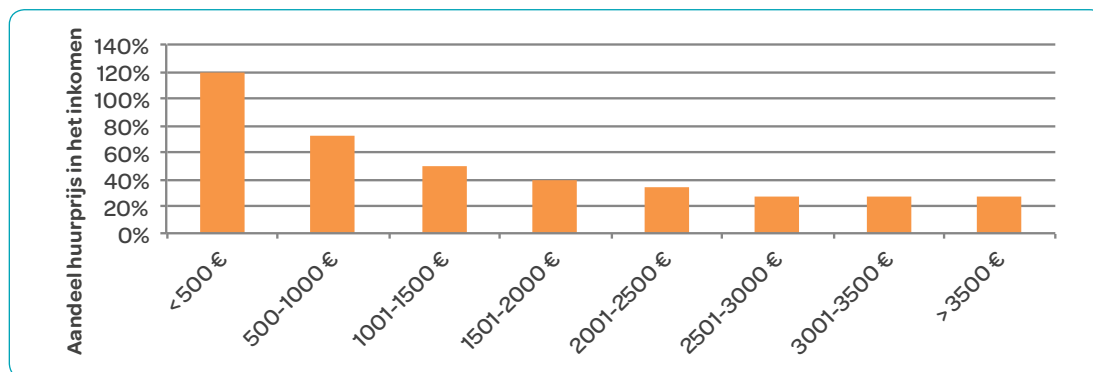
### INKOMENSSTATISTIEKEN

<b>Gemiddeld inkomen</b>	1828 €/mois
<b>1<sup>e</sup> kwartiel</b>	1001-1500 €/mois
<b>Mediaan inkomen</b>	1501-2000 €/mois
<b>3<sup>e</sup> kwartiel</b>	2001-2500 €/mois

Hoe hoger het inkomen, hoe lager het aandeel van het budget dat aan huisvesting wordt besteed.

De onderstaande tabel bevestigt de vorige resultaten. De steekproef van woningen wordt ingedeeld in volgorde van huurwaarde en onderverdeeld in tien huurdecieelcategorieën.

**Figuur 30 – Huurprijsaandeel per inkomensklasse**



Voor elk van deze decielen wordt een maximale huur vastgelegd. De tabel vermeldt het theoretische aandeel van huishoudens dat toegang heeft tot deze verschillende maximale huurprijzen als de huurprijs niet meer dan 30% van hun budget belooft. Slechts 52% van de huishoudens heeft toegang tot de 10% woningen met de goedkoopste huurprijzen. Dat is weinig en impliceert dat de armste helft van de bevolking in theorie meer dan 30% van hun budget aan hun huurprijs moet besteden.

**Tabel 22 – Aandeel huurders dat toegang heeft tot de huurwoningmarkt per huurprijsdecieel**

HUUR-PRIJS-DECIELEN	Maximum maandelijks huurprijs	Aandeel huurders dat die huurprijs kan betalen als het aandeel van de huurprijs in het budget niet meer dan 30% belooft
1	450 € max.	52%
2	505 € max.	49%
3	580 € max.	42%
4	620 € max.	39%
5	660 € max.	36%
6	700 € max.	33%
7	750 € max.	30%
8	825 € max.	26%
9	950 € max.	20%

## 3.2. De overbewoning

De eerste indicator wordt samengesteld door het verschil te meten tussen het aantal bewoonbare vertrekken in de woning en het aantal vertrekken dat theoretisch nodig is in verhouding tot de grootte van het huishouden en de leeftijd van de kinderen (en ascendenten die mogelijk aanwezig zijn in de woning).

Volgens de voor de in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest woningen vastgestelde verhoudingsnormen<sup>1</sup> moet een woning naargelang het aantal bewoners beschikken over:

<sup>1</sup> Ministerieel besluit van 23 januari 2014 ter bepaling van de geschiktheidsnormen voor woningen voor de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestingstoelage.

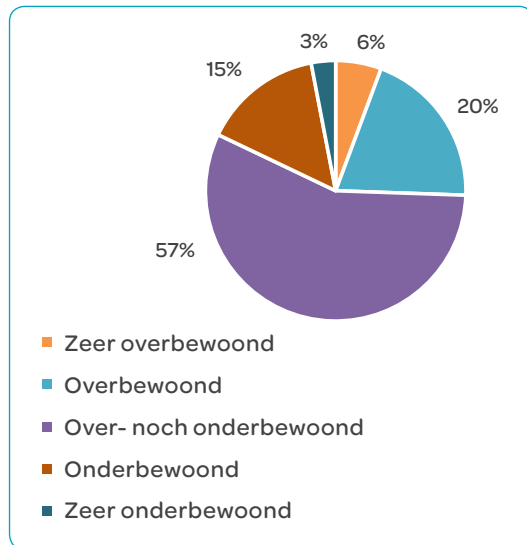
- één slaapkamer voor een alleenstaande volwassene en voor een getrouwd of samenwonend koppel. Als er geen andere bewoner is, komt een studio ook in aanmerking.
- een extra slaapkamer voor elk extra kind. Het is de bedoeling om twee kinderen van verschillende geslachten in dezelfde slaapkamer onder te brengen als ze jonger zijn dan twaalf jaar en twee kinderen van hetzelfde geslacht als ze tussen de twaalf en achttien jaar oud zijn.

De grootte van de slaapkamer wordt ook bepaald door de wetgeving. Omdat we niet over deze gegevens beschikken, gaan we ervan uit dat elke slaapkamer groot genoeg is.

Wij onderscheiden vijf verschillende categorieën: aanzienlijk onderbewoonde woningen (verschil van 2 of meer), onderbewoonde woningen (verschil van 1), adequate woningen (geen verschil), overbewoonde woningen (1 slaapkamer te weinig in vergelijking met wat nodig is), aanzienlijk overbewoonde woningen (2 kamers of meer onder wat nodig is).

57% van de woningen wordt geacht voldoende groot te zijn voor de grootte van het gezin. Meer dan een kwart van de woningen is daarentegen overbewoond.

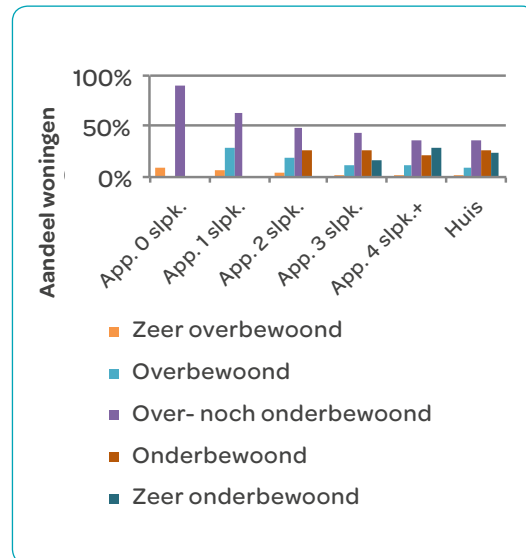
**Figuur 31 – Huurwoningen volgens het bewoningspeil**



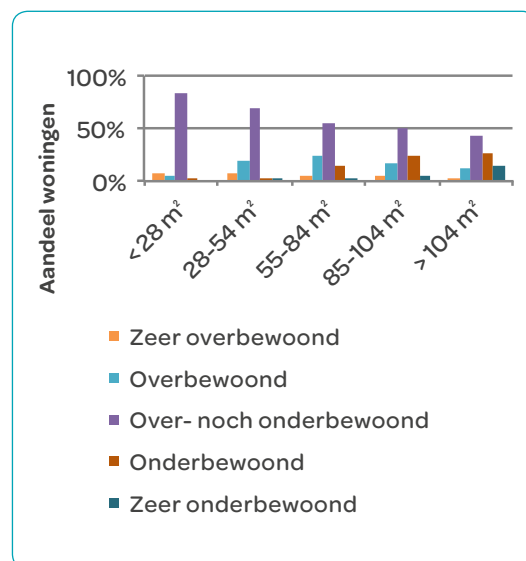
Vooraf kleine tot middelgrote woningen zijn overbevolkter dan andere woningen. De studio's zijn heel specifiek, omdat ze enerzijds 90% huurders alleen of met twee en 10% huishoudens met meerdere kinderen huisvesten. Dit benadrukt de onzekere toegang tot huisvesting voor sommige gezinnen. In grotere woningen zijn er daarentegen bovengemiddelde onderbewoningspercentages.

Woningen met ondermaats comfort zijn vaker overbewoond dan andere, wat opnieuw wijst op de onzekere toegang tot huisvesting voor sommige Brusselse huurders. Hoe hoger het comfort van de woning, hoe evenwichtiger de bewoning ervan.

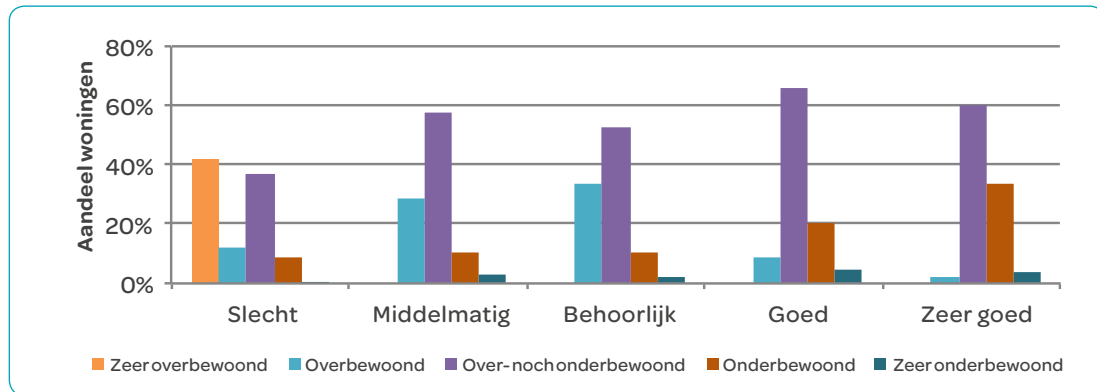
**Figuur 32 a – Bewoningspeil van de huurwoningen – Volgens type**



**Figuur 32 b – Bewoningspeil van de huurwoningen – Volgens grootte**

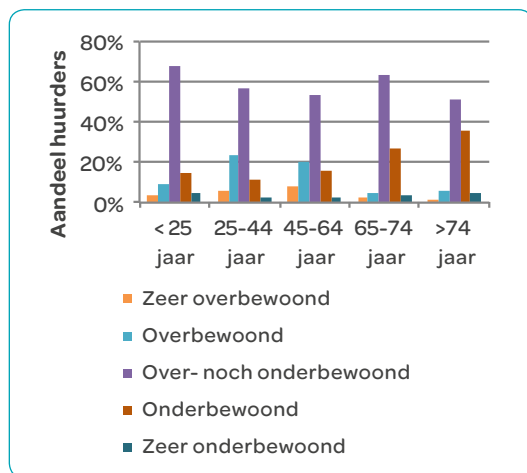


**Figuur 32 c – Bewoningspeil van de huurwoningen – Volgens het comfort**

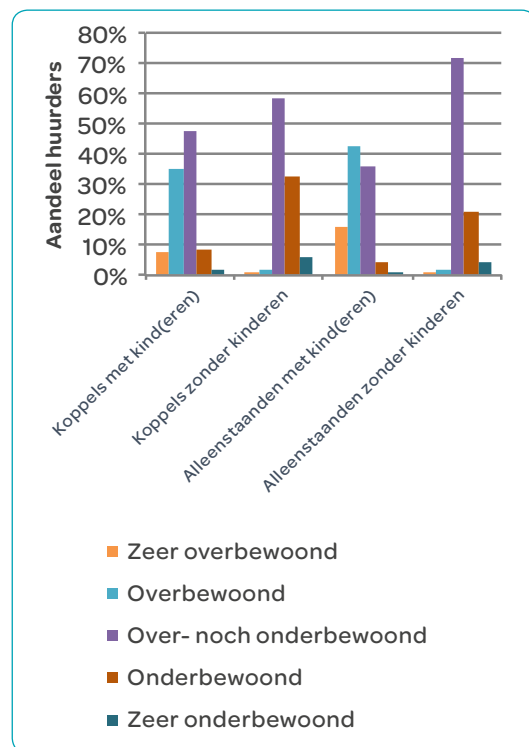


Koppels met kinderen en vooral alleenstaanden met kinderen worden met de grootste overbewoningsproblemen geconfronteerd. Dat is eigenlijk normaal want huishoudens in de leeftijd van 25 tot 64 jaar die ook kinderen hebben, wonen in overbewoonde woningen. Dat probleem doet zich vooral voor wanneer deze huishoudens geen arbeidsinkomens hebben, maar van sociale uitkeringen leven. De onderbewoning van woningen is kenmerkend voor koppels of alleenstaanden zonder kinderen. Het zijn vaak ouderen die een pensioen genieten.

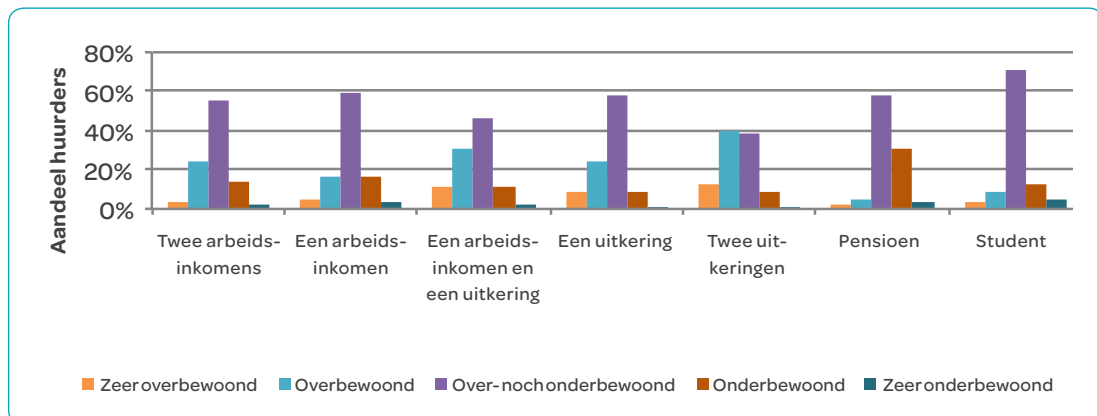
**Figuur 33 a – Bewoning van de huurwoningen volgens bewoning en huurdersprofiel – Volgens de leeftijd van de huurders**



**Figuur 33 b – Bewoning van de huurwoningen volgens bewoning en huurdersprofiel – Volgens de gezinssituatie van de huurders**



**Figuur 33 c – Bewoning van de huurwoningen volgens bewoning en huurdersprofiel – Volgens het sociaal-professioneel statuut van de huurders**



Een andere manier om de overbewoning van woningen te meten, bestaat erin een waarde van de minimumoppervlakte volgens het aantal bewoners<sup>2</sup> te bepalen om de gezondheidsgraad van de woningen te onderstrepen. Meer dan 95% van de woningen wordt als gezond beschouwd als ze minder dan zes mensen huisvesten. Het ongezondheidspeil is hoger voor zeer kleine woningen kleiner dan 28 m<sup>2</sup>.

**Tabel 23 – Aandeel gezonde woningen**

MINIMUM OPPERVLAKTE		
18 m <sup>2</sup>	1 persoon	96 %
28 m <sup>2</sup>	2 personen	96 %
33 m <sup>2</sup>	3 personen	98 %
37 m <sup>2</sup>	4 personen	98 %
48 m <sup>2</sup>	5 personen	98 %
60 m <sup>2</sup>	6 personen	94 %
72 m <sup>2</sup>	7 personen	66 %

Tot slot vermeldt onderstaande tabel de gemiddelde oppervlakte van de woning en het gemiddelde aantal slaapkamers van de woning volgens de gezinsgrootte.

**Tabel 24 – Grootte van de woning volgens gezinsgrootte**

AANTAL VOLWASSENEN	Aantal kinderen	Gemiddelde oppervlakte	Gemiddeld aantal slaapkamers
1	0	59 m <sup>2</sup>	1,16
	1	76 m <sup>2</sup>	1,45
	2	74 m <sup>2</sup>	1,73
	3	75 m <sup>2</sup>	1,75
	4	84 m <sup>2</sup>	2,08
	5+	-	-
2	0	74 m <sup>2</sup>	1,53
	1	77 m <sup>2</sup>	1,71
	2	83 m <sup>2</sup>	1,93
	3	82 m <sup>2</sup>	2,25
	4	98 m <sup>2</sup>	2,42
	5+	102 m <sup>2</sup>	2,79
3	0	84 m <sup>2</sup>	2,30
	1	100 m <sup>2</sup>	2,55
	2	81 m <sup>2</sup>	2,32
	3	87 m <sup>2</sup>	2,62

<sup>2</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.

### 3.3. Gender

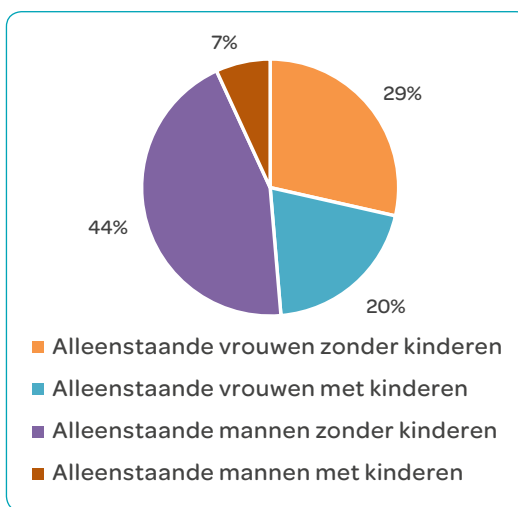
In dit deel wordt de genderdimensie in de analyse van de huurmarkt ingepast om eventuele ongelijkheden tussen mannen en vrouwen bij de toegang tot de particuliere huurmarkt op te sporen. 55% van de steekproef bestaat uit huurders, mannen of vrouwen, die alleen wonen in hun woning met of zonder kinderen. Van de 2.449 alleenstaanden is 49% vrouw en 51% man.

**Tabel 25 - Aandeel alleenstaande huurders volgens gender**

<b>Alleenstaande vrouwen</b>	1195 huurders	49 %
<b>Alleenstaande mannen</b>	1254 huurders	51 %

Van de alleenstaande huurders is 51% man en 49% vrouw. 27% heeft kinderen. Deze verhouding is niet-temin heel verschillend, afhankelijk van het feit of een man of een vrouw het hoofd is van een eenoudergezin. 7% van de alleenwonende huurders is man met kinderen en 20% is vrouw met kinderen. Van de alleenstaande mannelijke huurders heeft 14% kinderen. 40% van de alleenstaande vrouwelijke huurders heeft kinderen. Het probleem van toegang tot huisvesting verschilt dus voor mannen en voor vrouwen en de uitdagingen waaraan moet worden voldaan, verschillen dus ook.<sup>3</sup>

**Figuur 34 – Spreiding van de alleenstaande huurders volgens gender en aanwezigheid van kinderen.**



Slechts 7% van de alleenstaande mannen heeft kinderen in de woning, maar het gemiddeld aantal kinderen per gezin verschilt niet veel van het aantal kinderen dat bij vrouwen woont: het gemiddeld aantal kinderen per vrouw belooft 1.7 en per man 1.55.

<sup>3</sup> Het co-ouderschap wordt niet expliciet meegerekend. Een kind dat voor 50% bij één van de ouders woont, wordt echter als kind meegerekend. In het kader van het Observatiecentrum van de huurprijzen spitste de studie van 2013 zich in het bijzonder toe op de analyse van de woningen van eenoudergezinnen rekening houdend met co-ouderschap en de impact hiervan op de grootte van de gehuurde woning.



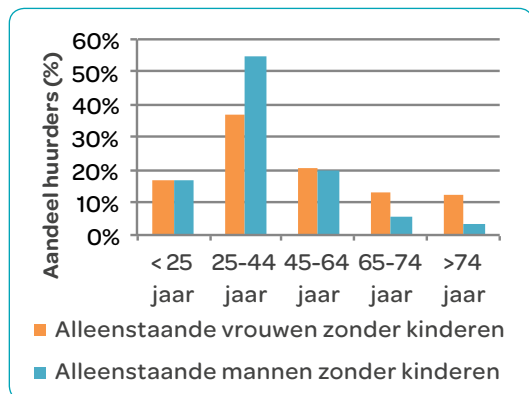
**Tabel 26 – Aantal kinderen per alleenstaande volgens gender**

AANTAL KINDEREN	Alleenstaande vrouwen	Alleenstaande mannen
0	67%	89%
1	18%	6%
2	10%	4%
3	3%	1%
4	1%	0%
5+	1%	0%

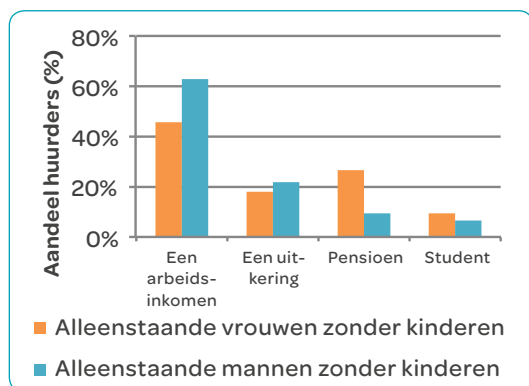
### Alleenstaanden zonder kinderen

Van deze huurders is 31% vrouw en 69% man. Gemiddeld zijn vrouwen 45 jaar oud en mannen 39 jaar. Dit komt vooral omdat vrouwen in vergelijking met mannen langer leven. 26% van de vrouwen is gepensioneerd, terwijl dit het geval is voor slechts 9% van de mannen. Van de actieve vrouwen beschikt 72% over een arbeidsinkomen, terwijl 28% van sociale uitkeringen leeft. Van de actieve mannen heeft 74% een arbeidsinkomen en 26% leeft van een uitkering.

**Figuur 35 a – Profiel van de alleenstaanden zonder kinderen volgens gender – Leeftijd**

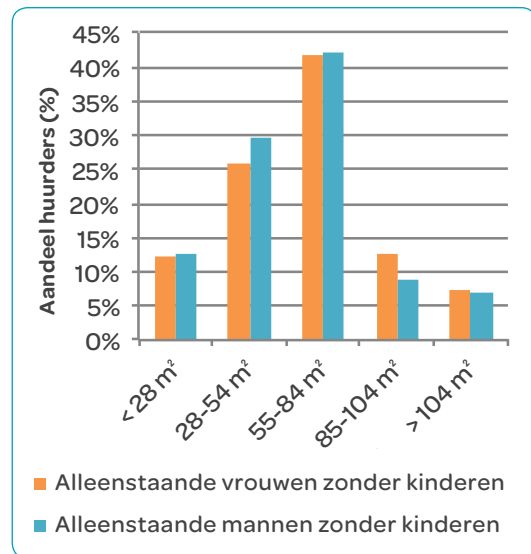


**Figuur 35 b – Profiel van de alleenstaanden zonder kinderen volgens gender – Sociaal-professioneel statuut**

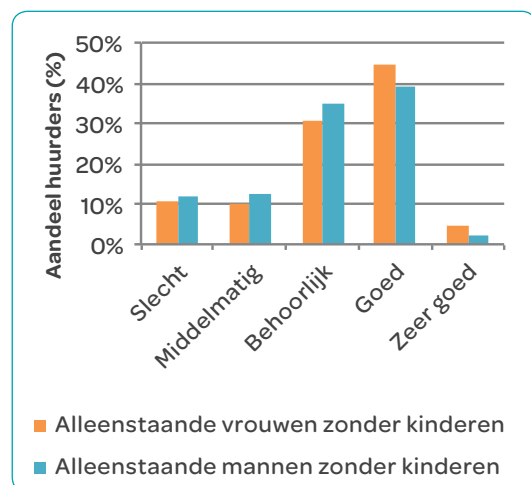


Over het algemeen wonen alleenstaande vrouwen zonder kinderen in grotere en comfortabelere woningen dan hun mannelijke tegenhangers. Eén reden is waarschijnlijk het grotere aandeel alleenstaande vrouwen zonder kinderen in de oudere leeftijdsgroepen. Ze zijn misschien niet meer verhuisd sinds hun kinderen ten laste de woning verlieten.

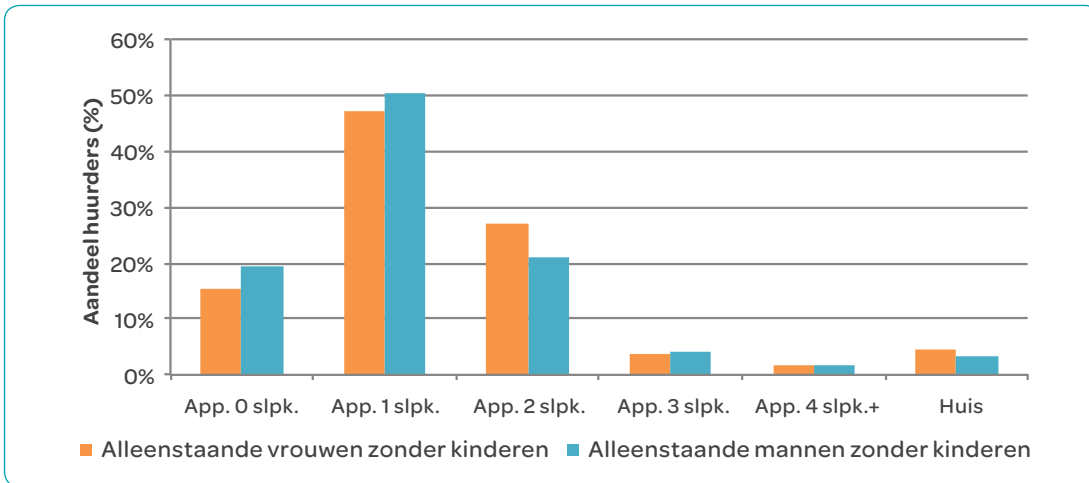
**Figuur 36 a – Kenmerken van de woningen van alleenstaanden zonder kinderen volgens gender – Grootte van de woning**



**Figuur 36 b – Kenmerken van de woningen van alleenstaanden zonder kinderen volgens gender – Comfort**



**Figuur 36 c – Kenmerken van de woningen van alleenstaanden zonder kinderen volgens gender – Woningtype**

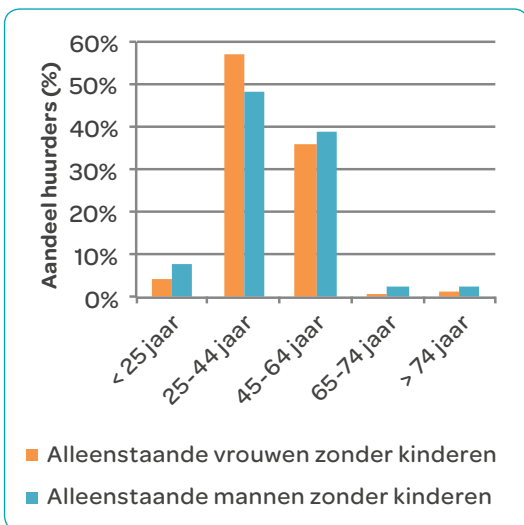


### De eenoudergezinnen

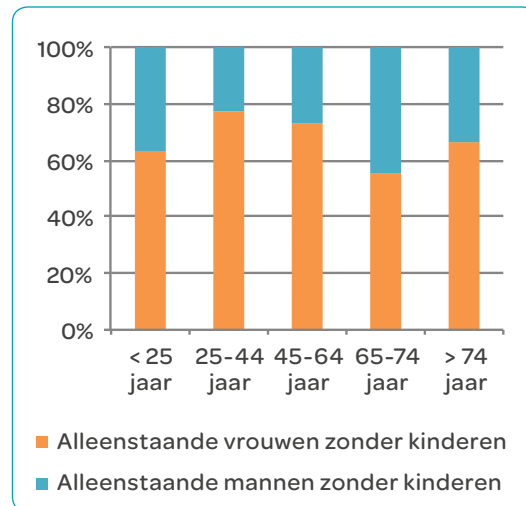
75% van de eenoudergezinnen heeft een vrouwelijk en 25% een mannelijk gezinshoofd. Dit benadrukt de totaal verschillende situatie van mannen en vrouwen. Daarom wordt de differentiatie naar geslacht van het gezinshoofd in relatieve termen (histogram) en in absolute termen (gecumuleerd histogram) uitgedrukt, om in het eerste geval de oververtegenwoordiging van een gezinstype te benadrukken en in het tweede geval, het belang in absolute termen van deze oververtegenwoordiging aan te geven.

De gemiddelde leeftijd van zowel mannen als vrouwen die gezinshoofd zijn, belooft 42 jaar. Het aandeel vrouwelijke gezinshoofden is het hoogst in de leeftijdscategorie van 25 tot 44 jaar.

**Figuur 37 a – Leeftijd van de alleenstaanden met kinderen volgens gender**

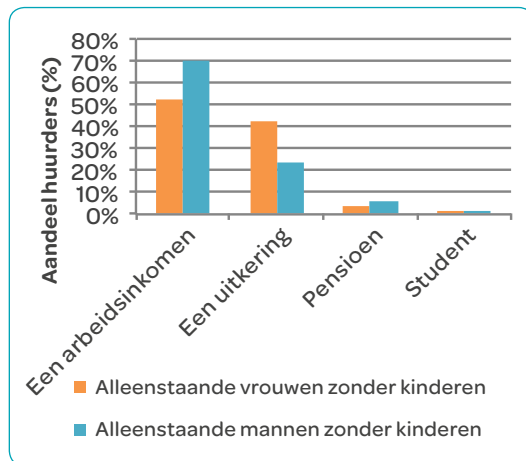


**Figuur 37 b – Leeftijd van de alleenstaanden met kinderen volgens gender**



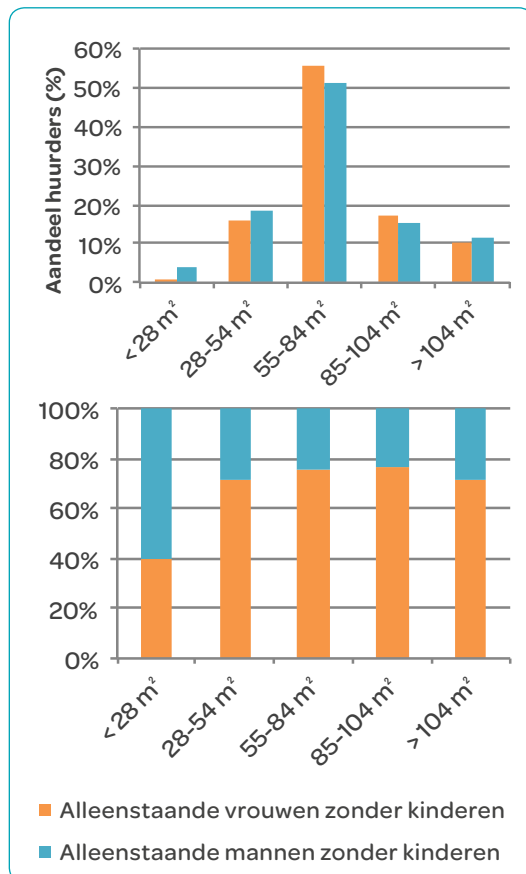
Het aandeel actieve gezinshoofden is hetzelfde bij mannen en vrouwen. Van de actieve vrouwen haalt 55% het inkomen uit arbeid en 45% uit sociale uitkeringen. Van de actieve mannen heeft 70% een arbeidsinkomen en 25% geniet een sociale uitkering. Opgemerkt moet worden dat het aantal vrouwelijke gezinshoofden dat een sociale uitkering geniet in absolute termen zeer groot is in vergelijking met dat van mannelijke gezinshoofden.

**Figuur 38 – Sociaal-professioneel statuut van de alleenstaanden met kinderen volgens gender**

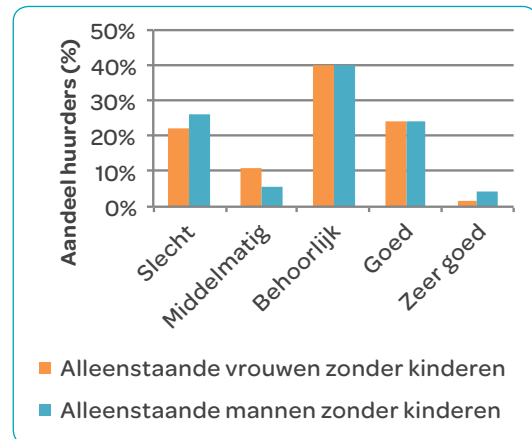


Over het algemeen leven vrouwen met kinderen in een middelgrote woning met middelmatig tot goed comfort. Mannen daarentegen, die slechts 25% van de alleenstaande gezinshoofden vertegenwoordigen, kunnen worden onderverdeeld in twee verschillende categorieën: enerzijds de meest kwetsbare, die vaker kleine woningen met slecht comfort betrekken en anderzijds de meer gegoede huurders die in grotere huizen wonen van betere kwaliteit dan die van vrouwelijke gezinshoofden.

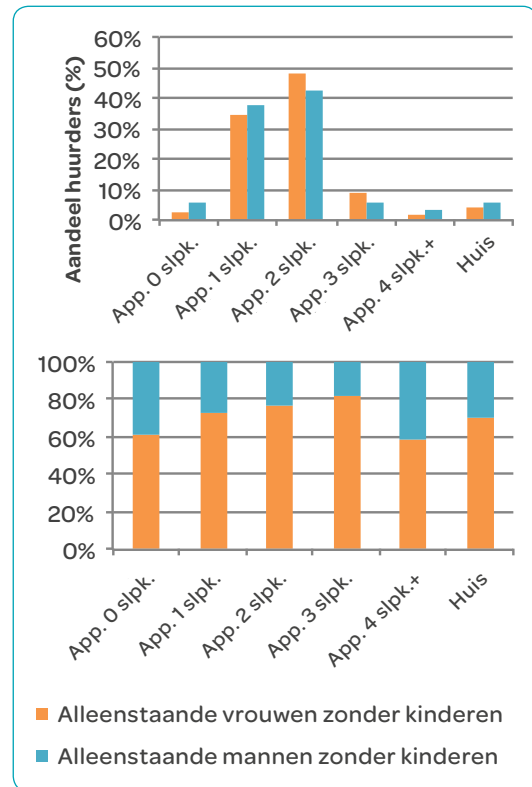
**Figuur 39 – Grootte van de woningen van de eenoudergezinnen volgens het geslacht van het gezinshoofd**



**Figuur 40 – Comfortpeil van de gezinnen van de eenoudergezinnen volgens het geslacht van het gezinshoofd**

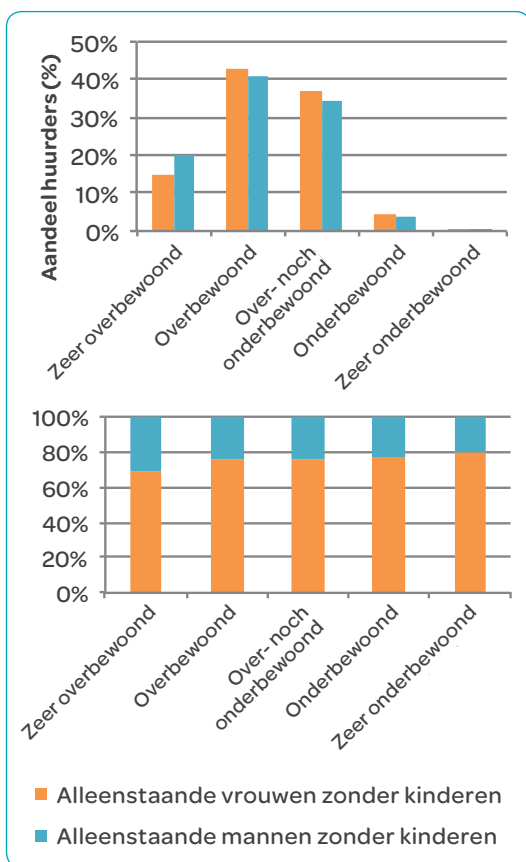


**Figuur 41 – Woningtype van de eenoudergezinnen volgens het geslacht van het gezinshoofd**



Ten slotte is de overbewoning bij eenoudergezinnen hoger dan in alle woningen samen. Natuurlijk zijn mannen minder vaak alleenstaand gezinshoofd dan vrouwen, maar bij beide geslachten zijn er evenveel overbewoonde woningen: ongeveer 60% van de woningen is overbewoond tot zeer overbewoond.

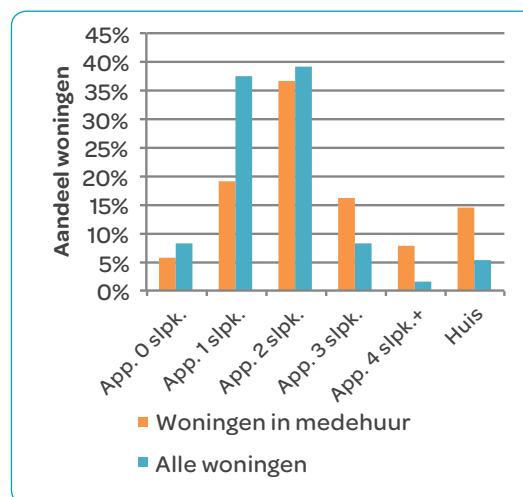
**Figuur 42** – Overbewoningsgraad van de woningen van de alleenstaanden met kinderen volgens gender



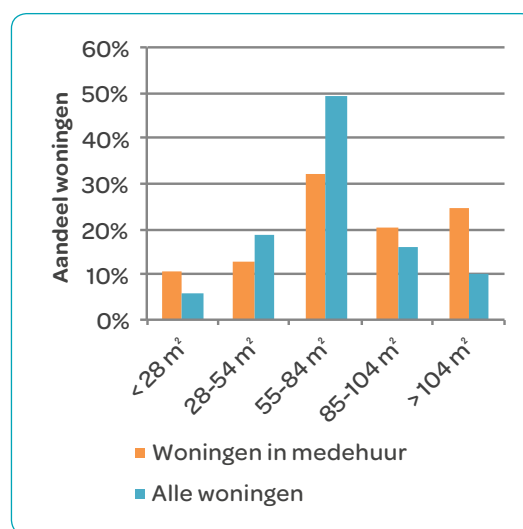
**Tabel 27** – Statistieken van de bewoonbare oppervlakte van de huurwoningen in medehuur

OPPERVLAKTE-STATISTIEKEN	Woningen in medehuur	Alle woningen
Gemiddelde	89 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>
Mediaan	80 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>

**Figuur 43 a** – Huurwoningen in medehuur – Volgens woningtype



**Figuur 43 b** – Huurwoningen in medehuur – Volgens woninggrootte

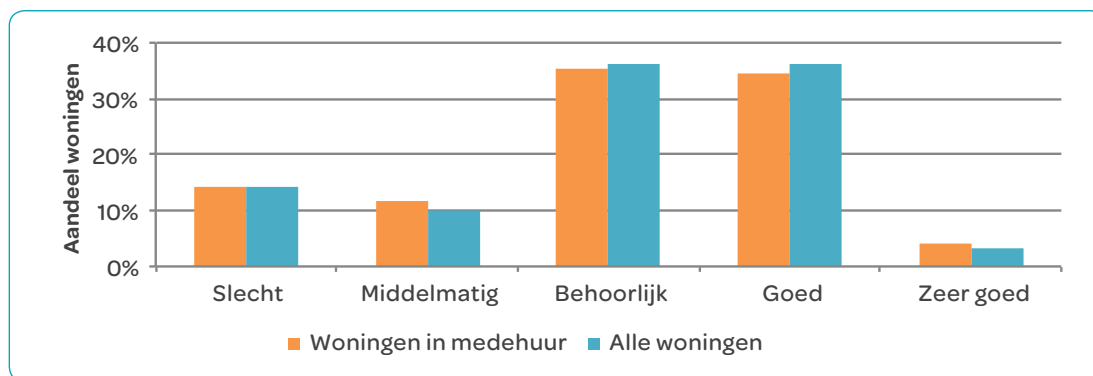


### 3.4. Medehuur

9% van de huurwoningen op het grondgebied van het Brussels Gewest wordt in medehuur gehuurd. Dat stemt overeen met de cijfers die de voorgaande jaren werden opgetekend. Appartementen met twee slaapkamers vertegenwoordigen 36 procent van de huurwoningen in medehuur, maar medehuurders wonen vaker dan andere huurders in grote woningen. 15 procent huurt appartementen met 3 slaapkamers en 15 procent huurt huizen. In het laatste geval bestaat slechts 5% van de huurwoningen uit huizen.

Normaal gezien, wonen medehuurders in grotere woningen dan de gemiddelde woningen van het Brusselse huurwoningenbestand. 50% van de medehuurders woont in woningen van minder dan 80m<sup>2</sup>, terwijl 50% van alle huurders in woningen van minder dan 70 m<sup>2</sup> woont.

**Figuur 43 c – Huurwoningen in mede huur – Volgens het comfort van de woning**



Gemiddeld ligt de huurprijs van een woning in mede huur hoger dan de huurprijs van een woning die aan één particulier wordt verhuurd. Dit wordt verklaard door de grotere omvang van de in mede huur gehuurde woningen. Toch ligt de huur van een woning in mede huur met gelijke grootte, vaak hoger. Deze resultaten werden eerder al aangegeven. Ofwel kan de eigenaar zijn woning in mede huur duurder verhuren om de grotere slijtage van een groter aantal huurders te compenseren, ofwel let de huurder in mede huur minder op de prijs omdat hij slechts een deel van de huur betaalt.

**Tabel 28 – Statistieken van de maandelijkse huurprijs van de woningen in mede huur**

HUURPRIJS-STATISTIEKEN	Woningen in mede huur	Alle woningen
Gemiddelde	774 €	700 €
Mediaan	700 €	660 €

**Tabel 29 – Maandelijkse huurprijs van de woningen in mede huur volgens type**

WONINGTYPE		Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs
<b>App. 1 slpk</b>	Woningen in mede huur	655 €	635 €
	Alle woningen	624 €	608 €
<b>App. 2 slpk</b>	Woningen in mede huur	727 €	746 €
	Alle woningen	743 €	720 €
<b>App. 3 slpk</b>	Woningen in mede huur	891 €	900 €
	Alle woningen	890 €	850 €
<b>App. 4 slpk en +</b>	Woningen in mede huur	1008 €	975 €
	Alle woningen	950 €	820 €
<b>Huis</b>	Woningen in mede huur	1205 €	1200 €
	Alle woningen	1073 €	900 €

**Tabel 30 – Maandelijkse huurprijs van de woningen in mede huur volgens oppervlakte**

OPPERVLAKTE VAN DE WONING		Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs
<b>55-84 m<sup>2</sup></b>	Woningen in mede huur	680 €	700 €
	Alle woningen	682 €	680 €
<b>85-104 m<sup>2</sup></b>	Woningen in mede huur	879 €	875 €
	Alle woningen	808 €	800 €
<b>&gt; 104 m<sup>2</sup></b>	Woningen in mede huur	1089 €	1038 €
	Alle woningen	1047 €	960 €

**Tabel 31 – Maandelijkse huurprijs van de woningen in mede huur volgens comfort**

COMFORT		Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs
<b>Slecht</b>	Woningen in mede huur	664 €	600 €
	Alle woningen	641 €	620 €
<b>Middelmatig</b>	Woningen in mede huur	725 €	625 €
	Alle woningen	617 €	600 €
<b>Behoorlijk</b>	Woningen in mede huur	783 €	700 €
	Alle woningen	688 €	650 €
<b>Goed</b>	Woningen in mede huur	876 €	800 €
	Alle woningen	763 €	700 €
<b>Zeer goed</b>	Woningen in mede huur	998 €	890 €
	Alle woningen	925 €	820 €

Over het algemeen zijn mede huurders jonger dan alle huurders: 50% van de mede huurders is jonger

dan 28 jaar, terwijl 50% van de huurders jonger is dan 40 jaar. Hun maandelijks inkomen kan iets hoger zijn, maar 50% van de huurders en van de medehuurders heeft minder dan € 1750 beschikbaar per maand.

**Tabel 32 – Statistieken betreffende de leeftijd van de medehuurders**

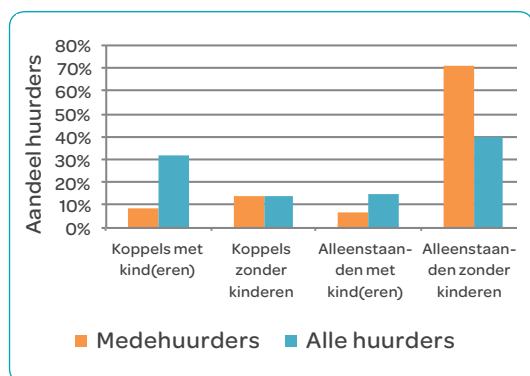
LEEFTIJD-STATISTIEKEN	Woningen in medehuур	Alle woningen
Gemiddelde	32 jaar	42 jaar
Mediaan	28 jaar	40 jaar

**Tabel 33 – Statistieken betreffende het inkomen van de medehuurders**

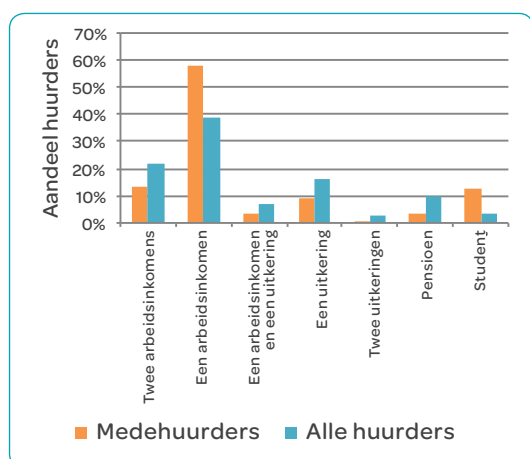
INKOMENS-STATISTIEK	Woningen in medehuур	Alle woningen
Gemiddelde	1915 €/maand	1828 €/maand
Mediaan	1750 €/maand	1750 €/maand

70% van de medehuurders is alleenstaand zonder kinderen en 12% leeft met twee zonder kinderen. Slechts 18% van de medehuurders heeft voor deze levensstijl met kinderen gekozen. Slechts één arbeidsinkomen lijkt de bron van inkomsten te zijn voor 65% van de medehuurders. Studenten zijn in de medehuurdersgroep sterker vertegenwoordigd dan in de andere huurdersgroepen.

**Figuur 44 a – Profiel van de medehuurders – Volgens de gezinssituatie**



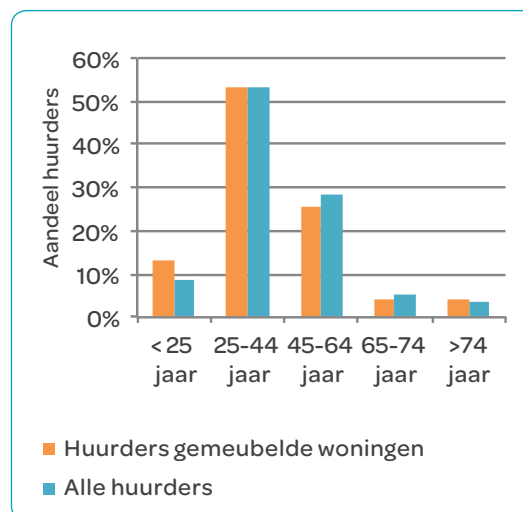
**Figuur 44 b – Profiel van de medehuurders – Volgens de sociaalprofessionele situatie**



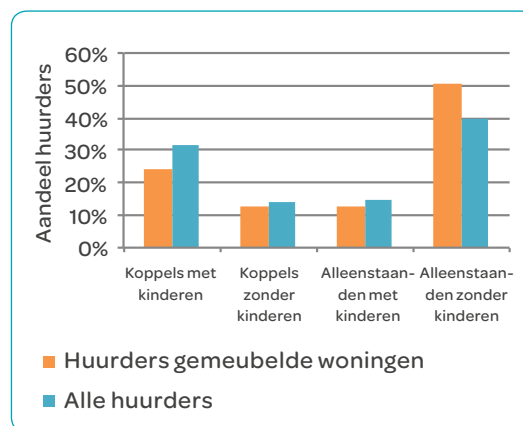
### 3.5. De huurders van gemeubelde woningen

Huurders in gemeubelde woningen hebben een profiel dat vergelijkbaar is met dat van huurders van alle huurwoningen. Sommigen van hen zijn echter jonger en wonen alleen. Het zijn meestal jonge werknemers of studenten.

**Figuur 45 a – Profiel van de huurders van de gemeubelde woningen – Volgens de leeftijd van de huurders**

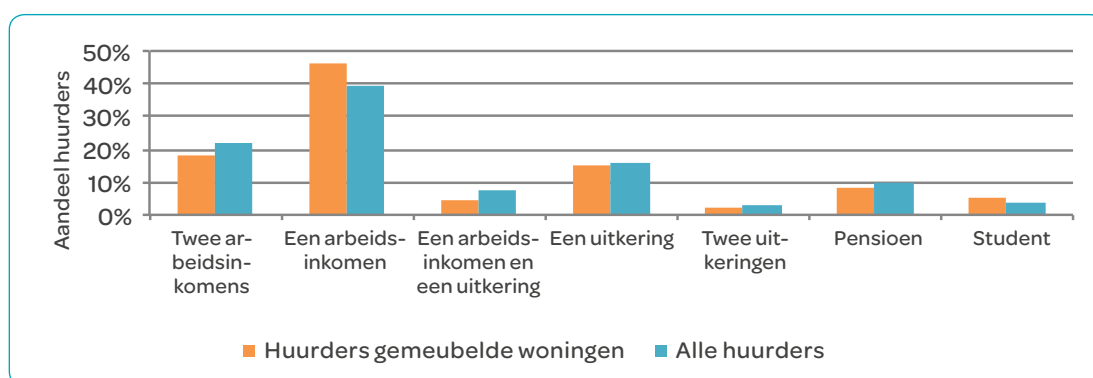


**Figuur 45 b – Profiel van de huurders van de gemeubelde woningen – Volgens de gezinssituatie van de huurders**





**Figuur 45 c – Profiel van de huurders van de gemeubelde woningen – Volgens de sociaalprofessionele situatie van de huurders**



## Conclusies

De gemiddelde maandelijkse huurprijs van de huurwoningen op het Brussels grondgebied wordt in 2017 op € 700 geraamd. 50% van de huurders betaalt een maandelijkse huurprijs van minder dan € 660. De huurprijs is de prijs die de huurder bereid is te betalen om een woning te genieten met de bijbehorende intrinsieke kenmerken ervan. De huurprijs hangt dus af van het woningtype, het aantal slaapkamers en de bewoonbare oppervlakte van de woning en varieert volgens de intrinsieke kenmerken van de woning.

Hoewel de meeste woningkenmerken in het huurwoningenbestand stabiel blijven, is de woningoppervlakte de laatste paar jaar gemiddeld afgenomen. Dat blijft zo tussen 2016 en 2017. In 2016 was de gemiddelde oppervlakte 76m<sup>2</sup> en momenteel is dat 73m<sup>2</sup>. Het comfortpeil van de woningen is de afgelopen twintig jaar aanzienlijk verbeterd. 96% van de woningen is uitgerust met bijvoorbeeld een badkamer en / of een Cv-installatie.

De gemiddelde leeftijd van de huurders ligt dit jaar iets lager. We zien een groter aandeel jonge huurders. Vooral bij jonge huurders woont 9% in medehuur en 10% in gemeubelde appartementen. Terwijl medehuurders meestal in huizen of grotere appartementen wonen, met gemiddeld meer comfort en tegen gemiddeld hogere huurprijzen, zijn gemeubelde woningen gemiddeld kleiner en minder comfortabel.

Het verschil in geslacht is niet significant als er geen kinderen zijn. Vrouwen huren gemiddeld grotere appartementen dan mannen en beschikken net zo veel over een arbeidsinkomen als mannen. Gepensioneerde vrouwen zijn talrijker aanwezig op de huurmarkt gezien de langere levensverwachting van vrouwen. Als het echter gaat om vrouwelijke alleenstaande gezinshoofden, leeft een groter deel van hen van sociale uitkeringen. Dat feit is vooral belangrijk omdat bij 75% van de eenoudergezinnen een vrouw gezinshoofd is. Ze wonen in middelgrote woningen met middelmatig comfort. Mannen daarentegen kunnen worden onderverdeeld in twee categorieën: de meest kwetsbare in kleinere, kwalitatief minderwaardige woningen en de meest gegoede in grote woningen of zelfs comfortabelere huizen.

9% van de huurwoningen wordt bewoond door medehuurders. Medehuurders wonen in grotere woningen met een hogere huurprijs, maar zij betalen een lagere huurprijs in vergelijking met een woning die alleen wordt gehuurd. De meeste medehuurders zijn alleenstaanden zonder kinderen.

Het zijn vooral kleine tot zeer kleine woningen van slechte kwaliteit die overbewoond zijn. 90% van de studio's wordt bewoond door alleenstaande of samenwonende huurders en 10% door één- of tweoudergezinnen met kinderen en dat houdt bijgevolg overbewoning in.



HOOFDSTUK 2

# Evolutie van de huurprijzen 2004-2017

<b>Inleiding</b>	<b>42</b>
<b>1. Evolutie van de door alle huurders betaalde huurprijzen</b>	<b>42</b>
<b>2. De vergelijking tussen de huurprijs van alle woningen en de huurprijs van de pas betrokken woningen</b>	<b>44</b>
<b>3. Evolutie van de marginale huurprijzen</b>	<b>45</b>
<b>4. Evolutie van het voor elk inkomensdeciël toegankelijk theoretische gedeelte van het huurwoningenbestand</b>	<b>46</b>
<b>Conclusies</b>	<b>47</b>

# Hoofdstuk II – Evolutie van de huurprijzen 2004-2017

## Inleiding

In dit hoofdstuk gaan wij de evolutie van de huurprijzen tussen 2016 en 2017 na. Hiervoor maken wij gebruik van drie indicatoren.

De eerste indicator is gebaseerd op een vergelijking tussen de gemiddelde en mediane huurprijzen die de huurders effectief in 2017 betaalden, ongeacht de datum waarop zij de woning betrokken, met de in 2016 opgetekende en aan de prijzen van 2017 geactualiseerde gemiddelde en mediane huurprijzen. Hierdoor worden de in de loop van de diverse jaren door de huurders effectief betaalde huurprijzen met elkaar vergeleken zonder rekening te houden met de indexering van de huurprijzen die op basis van de evolutie van de gezondheidsindex plaatsvindt.

Een tweede methode bestaat erin de gemiddelde huurprijzen die in 2017 door alle huurders werden betaald 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.

De derde indicator is gebaseerd op de reconstructie op basis van de enquête van 2017 van een chronologische reeks van huurprijzen die effectief aan de kandidaat-huurders werden gevraagd op het moment dat de huurovereenkomst werd ondertekend. Die huurprijzen worden geraamd in lopende euro van het beschouwde jaar. Die reeks wordt vervolgens vergeleken met de evolutie van de gezondheidsindex tijdens diezelfde periode.

Een vierde statistiek is gebaseerd op het theoretische gedeelte van de huurwoningenmarkt dat toegankelijk is voor elk inkomensdecil met dien verstande dat de huurprijs een vast deel van het gezinsbudget vertegenwoordigt.

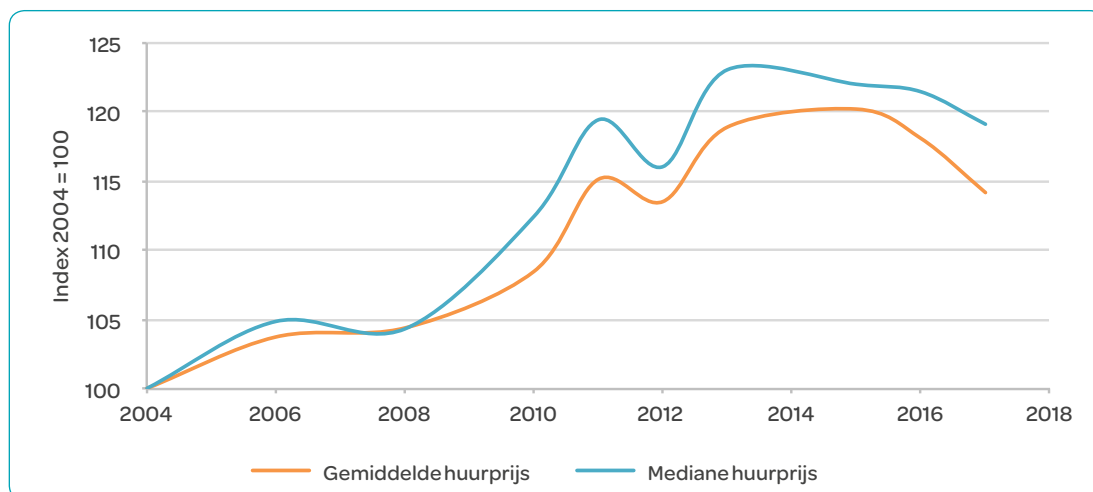
Dat deel wordt geraamd op basis van de gegevens van 2017 en kan worden vergeleken met de gegevens van de voorbije jaren.

## 1. Evolutie van de door alle huurders betaalde huurprijzen

Om de prijsverschillen tussen de verschillende jaren te kwantificeren, vergelijkt de onderstaande tabel de gemiddelde en mediane huurprijzen die door alle huurders in 2017 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 2017. 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 geactualiseerde huurprijzen is dan bij een statistisch significant verschil het gevolg van een prijsstijging die losstaat van de index. Een stagnering van de geactualiseerde huurprijzen vloeit dan enkel en alleen voort uit de door de wetgeving bepaalde prijsindexering. Een daling van de geactualiseerde huurprijzen stemt dan bij een statistisch significant verschil overeen met een daling van de prijzen.

Zo vermeldt de tabel de gemiddelde en mediane geactualiseerde huurprijzen geraamd op basis van de gegevens van de enquêtes van 2004 tot 2017. Tussen 2004 en 2015, met uitzondering van het jaar 2008, stijgen de huurprijzen gestaag en sneller dan de indexering. Vanaf 2015 dalen de huurprijzen.

**Figuur 46 – Evolutie van de aan de prijzen van 2017 geactualiseerde maandelijkse huurprijs van de woningen (2004-2017).**



**Tabel 34 – Statistieken van de aan de prijzen van 2017 geactualiseerde maandelijkse huurprijzen**

JAREN	Maandelijkse huurprijs geactualiseerd aan de prijzen van 2017		Huurprijsindex geactualiseerd aan de prijzen van 2017 (index 2004 = 100)	
	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs
2004	613 €	554 €	100 €	100 €
2006	636 €	581 €	104 €	105 €
2008	640 €	578 €	104 €	104 €
2010	665 €	623 €	108 €	113 €
2011	706 €	662 €	115 €	119 €
2012	696 €	643 €	113 €	116 €
2013	729 €	682 €	119 €	123 €
2015	737 €	676 €	120 €	122 €
2016	724 €	673 €	118 €	122 €
2017	700 €	660 €	114 €	119 €

De gemiddelde huurprijs wordt in 2017 op € 700 geraamd en dat is lager dan de geactualiseerde gemiddelde huur van 2016 die € 724 beloopt en lager ligt dan de geactualiseerde gemiddelde huur van 2015 die € 737 beloopt. Het verschil tussen deze gemiddelde huurwaarden is aanzienlijk rekening houdend met een foutdrempel van 5%

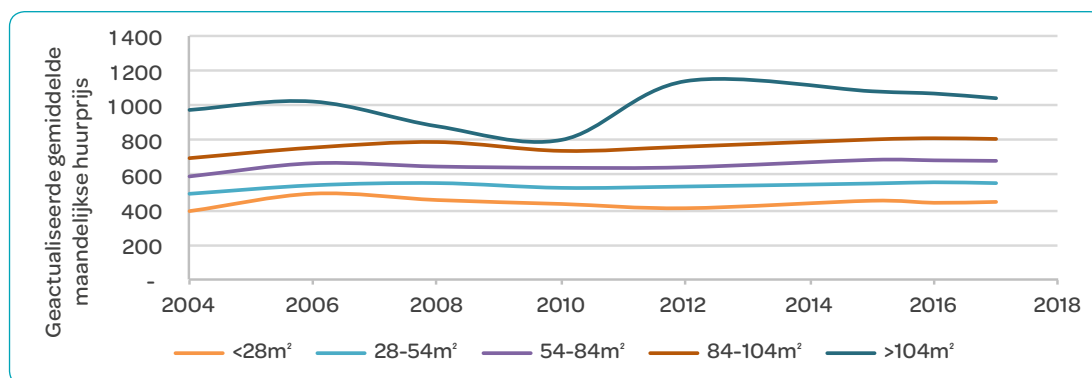
Dit resultaat moet bevestigd worden door een vergelijking van de gemiddelde huurprijzen voor woningen op basis van type en woonoppervlakte. De cijfers worden vermeld in de volgende tabellen en wijzen allebei op huurprijzen uit 2017 die lager zijn dan de geactualiseerde waarden tegen de prijzen van 2017 van de in 2016 opgetekende huurprijzen. De grafieken tonen de aanhoudende groei van geactualiseerde prijzen en de stagnering en zelfs daling van de prijzen die vanaf 2015-2016 voor elk type woning werd vastgesteld.

**Tabel 35 – Evolutie van de gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens type**

**GEMIDDELDE MAANDELIJKSE HUURPRIJS GEACTUALISEERD AAN DE PRIJZEN VAN 2017**

Grootte van de woning	2004	2006	2008	2010	2012	2015	2016	2017
< 28m <sup>2</sup>	390 €	494 €	457 €	434 €	410 €	453 €	441 €	446 €
28-54m <sup>2</sup>	493 €	542 €	554 €	527 €	535 €	552 €	559 €	554 €
54-84m <sup>2</sup>	593 €	668 €	649 €	642 €	645 €	688 €	685 €	682 €
84-104m <sup>2</sup>	698 €	758 €	790 €	739 €	764 €	805 €	812 €	808 €
>104m <sup>2</sup>	978 €	1.023 €	881 €	802 €	1.140 €	1.082 €	1.069 €	1.042 €

**Figuur 47 – Evolutie van de aan de prijzen van 2017 geactualiseerde gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens type (2004-2017)**

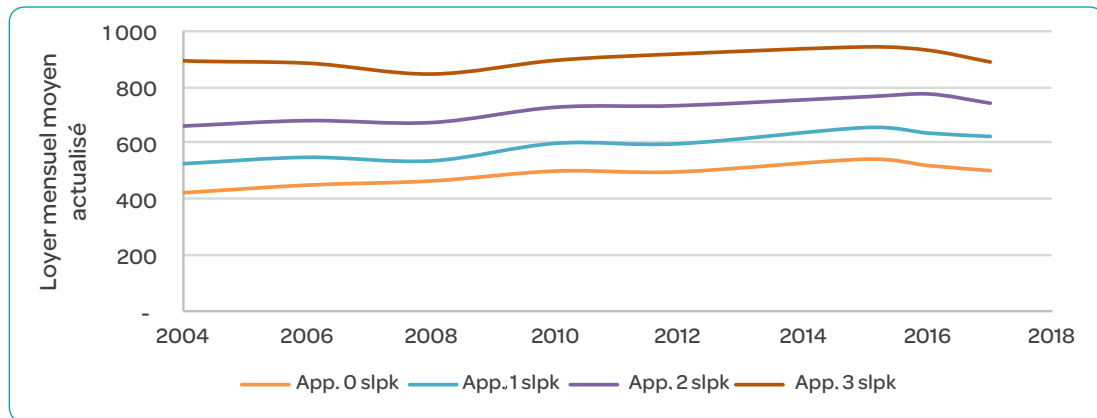




**Tabel 36 – Evolutie van de gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens type.**

Type du logement	2004	2006	2008	2010	2012	2015	2016	2017
App.0 slpk	423 €	450 €	465 €	500 €	498 €	543 €	520 €	502 €
App.1 slpk	527 €	549 €	537 €	600 €	598 €	656 €	636 €	624 €
App.2 slpk	661 €	681 €	674 €	728 €	734 €	766 €	776 €	743 €
App.3 slpk	890 €	886 €	847 €	896 €	919 €	944 €	932 €	890 €

**Figuur 48 – Evolutie van de aan de prijzen van 2017 geactualiseerde gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens type (2004-2017)**



## 2. De vergelijking tussen de huurprijs van alle woningen en de huurprijs van de pas betrokken woningen

Een tweede benadering is de vergelijking van de huurprijzen voor alle woningen, ongeacht de datum waarop de huurder zijn woning is ingetrokken, met de huurprijzen van de pas betrokken woningen, dat wil zeggen minder dan drie jaar geleden.

Zowel voor alle woningen als voor de woningen waarin een onderscheid volgens type en grootte wordt gemaakt, ligt de huurprijs van de pas betrokken woningen iets hoger, maar van een opmerkelijk verschil is er geen sprake. De gemiddelde huurprijs wordt geschat op € 706 met een betrouwbaarheidsinterval tussen € 699 en € 713.

Dat resultaat bevestigt eerder het vorige resultaat. De stagnering van de huurprijzen is minder uitgesproken in dit geval dat ervan uitgaat dat de nieuwe huurders zich de afgelopen drie jaar in de woning hebben gevestigd.

Als we de in 2016 pas betrokken woningen echter beschouwen met voor 2017 geactualiseerde huurprijzen, zien we in dat geval een aanzienlijk verschil tussen die huurprijzen en de huurprijzen voor alle woningen.

De gemiddelde huurprijs wordt immers geraamd op € 741 in vergelijking met de gemiddelde huur van alle woningen die op € 700 wordt geraamd.

Zodoende blijkt dus dat de huurprijzen een periode van stabiliteit zijn begonnen, hetgeen nog niet het geval was in 2013, toen de in 2016 pas betrokken woningen in beschouwing werden genomen. Die stabiliteit is vervolgens begonnen.

**Tabel 37 – Statistieken van de maandelijkse huurprijs van de woningen volgens datum van inhuurneming.**

HUURPRIJS-STATISTIEKEN	Alle woningen	In 2017 pas betrokken woningen	In 2016 pas betrokken woningen
Gemiddelde huurprijs	700 €	706 €	741 €
Mediane huurprijs	660 €	660 €	683 €

**Tabel 38 – Maandelijke gemiddelde huurprijs van de woningen volgens type en datum inhuurneming**

WONING-TYPE	Alle woningen	In 2017 pas betrokken woningen	In 2016 pas betrokken woningen
App. 0 slpk	502 €	505 €	518 €
App. 1 slpk	624 €	646 €	655 €
App. 2 slpk	743 €	774 €	827 €
App. 3 slpk	890 €	916 €	1032 €
App. 4 slpk en +	950 €	1015 €	1145 €
Huis	1073 €	1203 €	1228 €

**Tabel 39 – Maandelijke gemiddelde huurprijs van de woningen volgens oppervlakte en datum inhuurneming**

WONINGOPPERVLAKTE	Alle woningen	In 2017 pas betrokken woningen	In 2016 pas betrokken woningen
< 28 m <sup>2</sup>	446 €	441 €	432 €
28-54 m <sup>2</sup>	554 €	554 €	572 €
55-84 m <sup>2</sup>	682 €	699 €	715 €
85-104 m <sup>2</sup>	808 €	868 €	866 €
> 104 m <sup>2</sup>	1047 €	1104 €	1177 €

### 3. Evolutie van de marginale huurprijzen

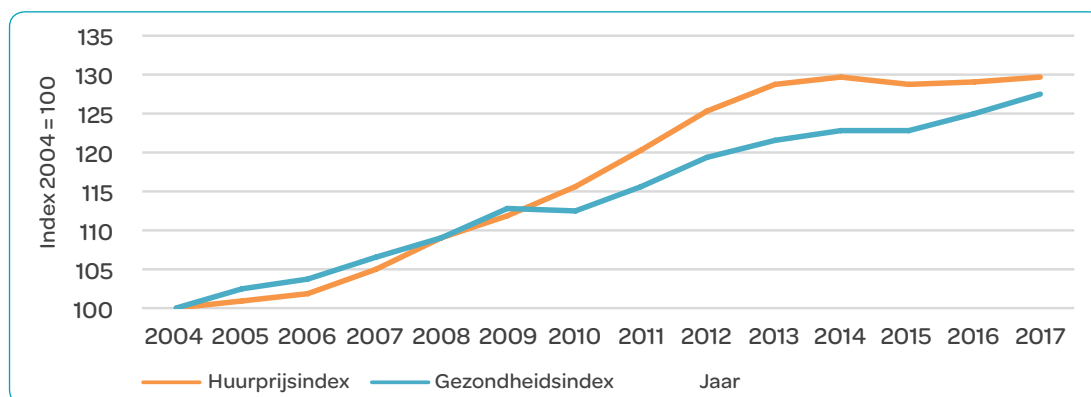
Een andere methode om de evolutie van de huurprijzen te analyseren, is om voor elk jaar de gemiddelde marginale huurprijs te ramen, dat wil zeggen de huurprijs die werd gevraagd op de datum dat de woning werd betrokken, en dit in lopende euro van het betreffende jaar. De gemiddelde marginale huur in één jaar t wordt geëvalueerd door de index tussen het jaar 2017 en het jaar t in mindering te

brenge van de in 2017 betaalde huurprijs. Het is een constructie van een chronologische reeks lopende huurprijzen, op basis van de benadering van de gevraagde huurprijzen. Er wordt van uitgegaan dat de huurprijzen regelmatig tijdens het huurcontract werden geïndexeerd. Dat is echter niet noodzakelijk het geval en daarom kan dat tot enkele fouten in de schatting leiden.

De chronologische reeks werd samengesteld voor de periode tussen 2004 en 2017. Tussen 2004 en 2008 merken wij dat de woningprijzen enigszins stabiliseren en dat zij het ritme van de gezondheidsindex volgen. 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 stijgende 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.

Vanaf 2013 dalen de marginale huurprijzen en vermindert het verschil tussen de gezondheidsindex en de huurprijsindex. De huidige situatie van de huurprijzen benadert deze van 2011. Die resultaten bevestigen de op de pas betrokken woningen gebaseerde voorgaande resultaten

**Figuur 49 – Evolutie van de marginale huurprijzen aan lopende prijzen (2004-2017)**



## 4. Evolutie van het voor elk inkomensdecieel toegankelijk theoretische gedeelte van het huurwoningenbestand

Een vierde benadering bestaat erin de beschikbare inkomens van de Brusselse huishoudens te vergelijken met de werkelijk betaalde huurprijzen op het grondgebied van Brussel.

Er kan een simulatie worden gemaakt van het beschikbare inkomen voor elk inkomensdecieel en de huurprijzen van het Brusselse huurwoningenbestand om te bepalen wat het voor elk inkomensdecieel toegankelijke theoretische aandeel van de huurwoningen is. Aangezien dezelfde simulatie ongeveer tien jaar geleden is uitgevoerd, kunnen we de evolutie van deze indicator ramen.

In eerste instantie bestaat de methode erin om op basis van de huurmarkt van 2017, voor elk inkomensdecieel de voor het huurdersgezin betaalbare theoretische maximale huurprijs te evalueren, met dien verstande dat die huurprijs niet meer dan 25% enerzijds of 30% anderzijds van het budget mag bedragen. Vervolgens is het mogelijk om op basis van de gegevensbank van het Observatiecentrum van de huurprijzen het aandeel van het huurwoningenbestand te bepalen waarvan de huurprijs lager is dan die theoretische maximumhuurprijs. De resultaten voor 2017 worden in onderstaande tabel vermeld en in chronologisch perspectief met 2016 geplaatst.

De analyse van de simulatiegegevens en de vergelijking van de resultaten in 2016 en 2017 wijzen duidelijk op een verbetering van het aandeel huurwoningen dat beschikbaar is voor elk inkomensdecieel. In 2016, rekening houdend met het feit dat de huurprijs van woningen niet meer dan 25% van het beschikbare budget mag bedragen, is 41% van het huurwoningenbestand toegankelijk voor de aangevers van het achtste decieel, terwijl in 2017 dat theoretische aandeel van het huurwoningenbestand toegankelijk is voor de aangevers van het zevende decieel.

Dezelfde simulatie op basis van gegevens van de eerdere enquêtes van het Observatiecentrum van de huurprijzen maakte het mogelijk te concluderen dat de toegang tot huisvesting sinds 2004 drastisch is verslechterd, een situatie die er sinds het begin van de jaren negentig alleen maar op achteruit was gegaan. De gegevensvergelijking weerspiegelt in 2017 een situatie die vergelijkbaar is met die van 2004. De geactualiseerde huurprijzen van 2004 liggen niettemin lager dan de huurprijzen van 2017 en de inkomensstructuur van de Brusselse bevolking is ook geëvolueerd, waardoor de vergelijking minder overtuigend is dan wat we hadden kunnen hopen.

**Tabel 40 – Theoretisch gedeelte van het huurwoningenbestand dat voor elk inkomensdecieel toegankelijk is**

INKOMENS- DECIELEN	Bovengrens van de belastbare jaarinko- mens in 2017	Theoretisch deel van het huurwoningenbestand als het aandeel van de huurprijs in het budget minder bedraagt dan 25%			Theoretisch deel van het huurwoningenbestand als het aandeel van de huurprijs in het budget minder bedraagt dan 30%		
		2017	2016	2015	2017	2016	2015
2	10.876	0%	0%	0%	1%	0%	0%
3	14.072	1%	0%	1%	3%	1%	2%
4	16.283	2%	1%	1%	7%	4%	4%
5	19.814	7%	2%	4%	15%	8%	9%
6	24.222	20%	8%	9%	39%	15%	24%
7	29.916	41%	21%	25%	66%	39%	45%
8	38.278	73%	41%	52%	90%	63%	72%
9	55.094	95%	71%	83%	98%	89%	91%

## Conclusies

Na vijftien jaar van algemene prijsstijgingen, gekenmerkt door een afwisseling van jaren van meer uitgesproken stijgende en dan weer stagnerende huurprijzen, lijkt het erop dat in 2017 de prijzen gemiddeld afkoelen. De gemiddelde huurprijs van 2016, geactualiseerd aan prijzen van 2017, ten belope van € 725, ligt hoger dan de gemiddelde huurprijs geraamd op € 700 op basis van de enquêtegegevens van 2017. Deze prijsstagnatie is al sinds 2013 gaandeweg begonnen.

De simulaties van het theoretische deel van de huurwoningen dat toegankelijk is voor elk inkomensdeciel, met dien verstande dat het aandeel van de huur in het huishoudbudget niet meer dan 25% of 30% mag belopen, bevestigen deze trend. Een groter deel van de huurdersbevolking in Brussel zou toegang kunnen hebben tot de huurwoningenmarkt, terwijl dat aandeel huishoudens sinds 2004 is afgenomen en sinds 1990 zelfs nog meer.

## HOOFDSTUK 3

# Vergelijking met de door het vastgoed- aanbod verwachte huurprijzen

<b>Inleiding</b>	<b>50</b>
<hr/>	
<b>1. Het huuraanbod</b>	<b>51</b>
<hr/>	
1.1. Woningtype	51
1.2. De bewoonbare oppervlakte	52
1.3. Bouwdatum van de woning	52
<b>2. De spreiding van de huurprijzen</b>	<b>53</b>
<hr/>	
2.1. Huurprijs van de woningen volgens type	54
2.2. Huurprijs van de woningen volgens grootte	54
2.3. Huurprijs van de woningen volgens gemeente	55
<b>Conclusies</b>	<b>57</b>
<hr/>	

# Hoofdstuk III – Vergelijking met de door het vastgoedaanbod verwachte huurprijzen

## Inleiding

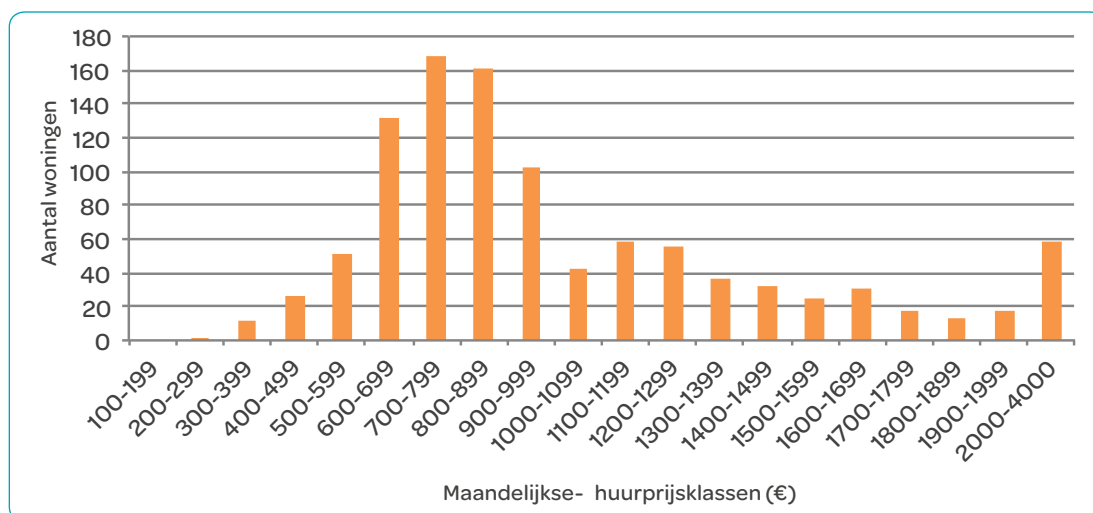
In 2017 wordt deze enquête van het Observatiecentrum van de huurprijzen gekoppeld aan een analyse van een staal van 1000 tussen mei en oktober 2017 op Immoweb gepubliceerde vastgoedaanbiedingen. Het gaat om verwachte huurprijzen, dat zijn huurprijzen die worden voorgesteld door eigenaars-verhuurders voor te huur aangeboden woningen. Het gaat dus om een andere bevolking dan diegene waarop de enquête van het Observatiecentrum van de huurprijzen is uitgevoerd, aangezien het in dat kader gaat om huurprijzen die Brusselse huurders daadwerkelijk betalen ongeacht de datum waarop zij de woning betrekken.

Het doel van dit hoofdstuk is om de gegevens die uit deze steekproef voortvloeien te analyseren en om huurstatistieken voor de hele markt en voor bepaalde segmenten ervan af te leiden. De volgende stap is dan om deze statistieken te vergelijken met de afgeleide statistieken van de steekproef van woningen die tijdens de enquête van het Observatiecentrum van de huurprijzen zijn bemonsterd.

**Tabel 41 – Statistieken van de maandelijkse huurprijs van de woningen (Immoweb)**

HUURPRIJSSTATISTIEKEN	
<b>Gemiddelde huurprijs</b>	1059 € Standaardafwijking = 598
<b>1<sup>e</sup> kwartiel</b>	720 €
<b>Mediane huurprijs</b>	875 €
<b>3<sup>e</sup> kwartiel</b>	1200 €

**Figuur 50 – Spreiding van de maandelijkse huurprijzen van de woningen (Immoweb)**



Volgens de gegevens die zijn geregistreerd op Immoweb blijkt dat de huurprijzen die aan de kandidaat-huurders worden gevraagd, een distributie volgen waarvan de modus € 850 bedraagt. De gemiddelde huurprijs van de via de website te huur aangeboden woningen wordt geschat op € 1059 per maand en heeft een kans van 95% om tussen € 1040 en € 1078 te liggen. De mediane huurprijs wordt geraamd op € 875 per maand. 25% van de gevraagde huurprijzen ligt lager dan € 720 en 25% van de gevraagde huurprijzen ligt hoger dan € 1200. De gemiddelde huurprijs ligt aanzienlijk hoger dan de mediaanhuur, een teken van een asymmetrische verdeling van verwachte huren die zich uitstrekken tot hoge en zeer hoge huurprijswaardens.

**Tabel 42 – Vergelijking van de huurprijsstatistieken tussen de gegevensbank Observatiecentrum van de huurprijzen en gegevensbank Immoweb**

HUURPRIJS-STATISTIEKEN	Immoweb	Observatiecentrum van de huurprijzen	Huurprijsindex OCHP = 100
<b>Gemiddelde huurprijs</b>	1059 €	700 €	151
<b>1<sup>e</sup> kwartiel</b>	720 €	550 €	131
<b>Mediane huurprijs</b>	875 €	660 €	133
<b>3<sup>e</sup> kwartiel</b>	1200 €	800 €	150
<b>Modale huurprijs</b>	850 €	700 €	121

We concluderen daarom dat er een opmerkelijk verschil is tussen de huurprijzen die daadwerkelijk worden betaald voor woningen op het grondgebied van

Brussel en de huurprijzen die op Immoweb worden gevraagd: de mediaanhuurprijs op basis van de enquête van het Observatiecentrum van de huurprijzen wordt geschat op € 660, terwijl de op Immoweb gevraagde mediaanhuur wordt geschat op € 875. De ratio tussen de twee mediane huurprijzen is gelijk aan 133, terwijl de verhouding tussen de twee gemiddelde huurprijzen gelijk is aan 151. Dit suggereert dat er prijsverschillen bestaan, met name voor hoge huurprijzen.

Verschillende verklarende hypothesen van deze huurprijsvariatie kunnen worden geopperd:

- de basispopulaties van de twee monsters zijn verschillend. De gegevens van de Immoweb-advertenties bevatten meer kwaliteitsvolle woningen. Dat wordt gekenmerkt door een groter aantal hogere huurprijzen in de distributie. Deze kunnen sterker aanwezig zijn dan ze in werkelijkheid zijn, omdat enerzijds de tijd van tehuurstelling langer is dan voor goedkopere woningen en anderzijds omdat huiseigenaren van dat soort woningen vaker gebruik maken van het internet dan dat het geval is voor bescheidener woningen die via raamaffiches of mond-tot-mondreclame te huur worden aangeboden.
- Daarnaast kenmerken de huurstatistieken die worden geschat op basis van het Observatiecentrum van de huurprijzen de spreiding van alle huurprijzen van de Brusselse woningen, ongeacht de datum waarop de huurder in zijn woning is getrokken. Aan de andere kant vertegenwoordigen deze zelfde statistieken geschat op basis van de Immoweb-database de spreiding van de verwachte huurprijzen, dat wil zeggen de huurprijzen die eigenaars-verhuurders vragen aan kandidaat-huurders voor in 2017 te huur gestelde woningen.

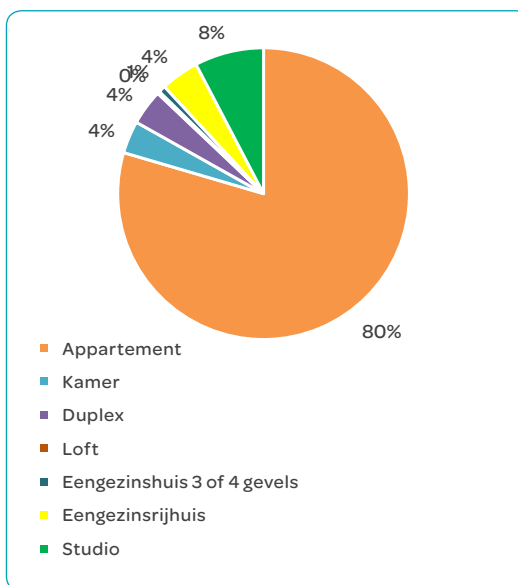
## 1. Het huuraanbod

De huurprijs kan worden beschouwd als de prijs die de huurder moet betalen om bepaalde intrinsieke kenmerken van de woning te genieten. Variaties in huurprijzen worden geregistreerd op basis van de grootte van de woning, het type, het aantal slaapkamers, het comfortniveau, de mogelijke aanwezigheid van een tweede badkamer of een garage en de energieprestaties ervan.

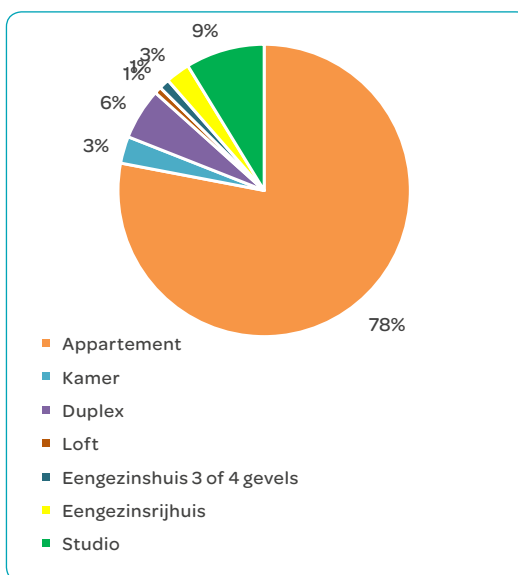
### 1.1. Woningtype

De statistieken die op basis van de twee steekproeven zijn samengesteld, convergeren naar dezelfde resultaten, na de invoering van de op de gegevens-steekproef toegepaste quota.

**Figuur 51 a – Verhuurde woningen volgens type – Observatiecentrum van de huurprijzen**



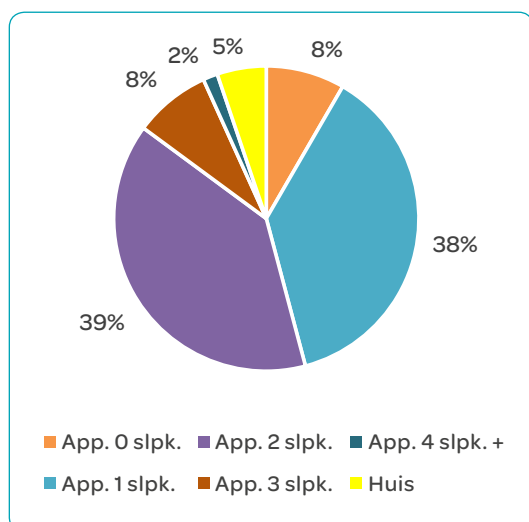
**Figuur 51 a – Verhuurde woningen volgens type – Immoweb**



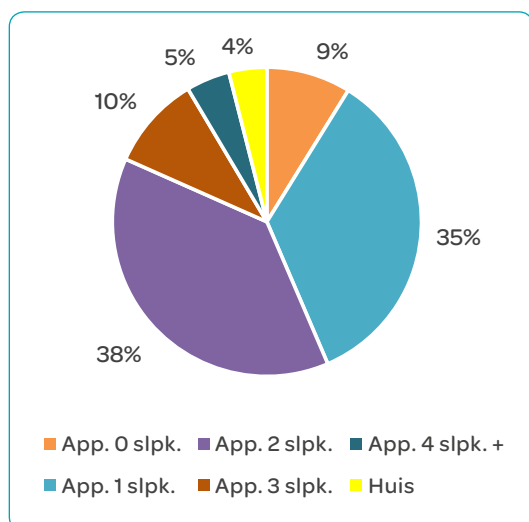
De vergelijking met de database van Immoweb wijst op een lichte oververtegenwoordiging in die steekproef van grote woningen: 15% appartementen met drie slaapkamers en met vier slaapkamers, terwijl deze woningtypes slechts 10% van de steekproef van het Observatiecentrum van de huurprijzen vertegenwoordigen. Dit resultaat lijkt daarom al een verklaring voor de aanwezigheid van hogere waarden in de spreiding van de gevraagde huurprijzen.



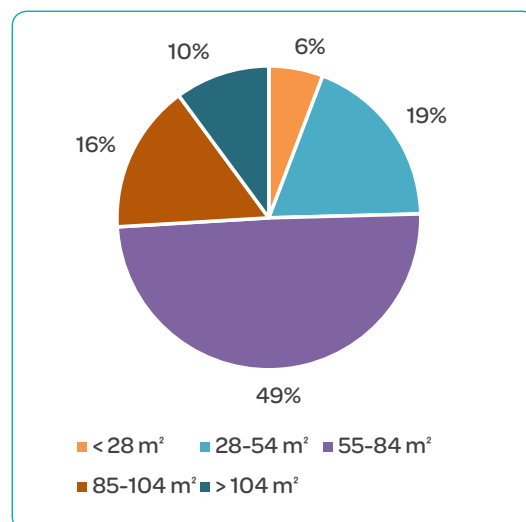
**Figuur 52 a** – Verhuurde woningen volgens type en aantal slaapkamers – Observatiecentrum van de huurprijzen



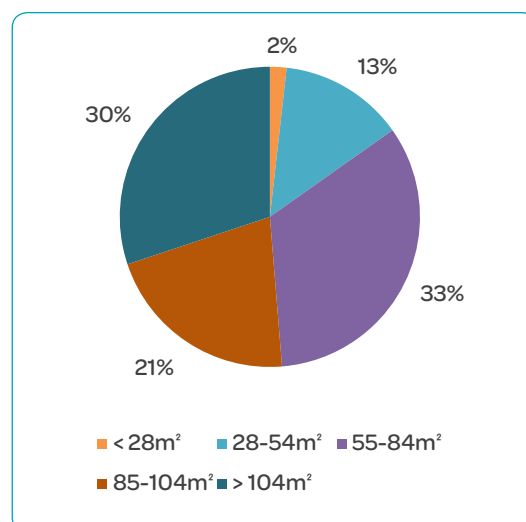
**Figuur 52 b** – Verhuurde woningen volgens type en aantal slaapkamers – Immoweb



**Figuur 53 a** – Verhuurde woningen volgens oppervlakte – Observatiecentrum van de huurprijzen



**Figuur 53 b** – Verhuurde woningen volgens oppervlakte – Immoweb



## 1.2. De bewoonbare oppervlakte

Deze resultaten sluiten aan op de resultaten van de analyse van woningen volgens hun type. De bewoonbare oppervlakte van de woningen in Immoweb is hoger, met een gemiddelde van 95 m<sup>2</sup>. Die oppervlakte stemt overeen met een groter aandeel van ruimere te huur gestelde woningen. Toch is de schatting van de bewoonbare oppervlakte in de twee onderzoeken zeker anders. Daarnaast hebben huiseigenaren de neiging om hun woning groter voor te stellen om de verhuring ervan te vergemakkelijken, terwijl huurders vaak het gevoel hebben dat hun woning kleiner is dan die in werkelijkheid is.

**Tabel 43** – Oppervlaktestatistieken van de verhuurde woningen

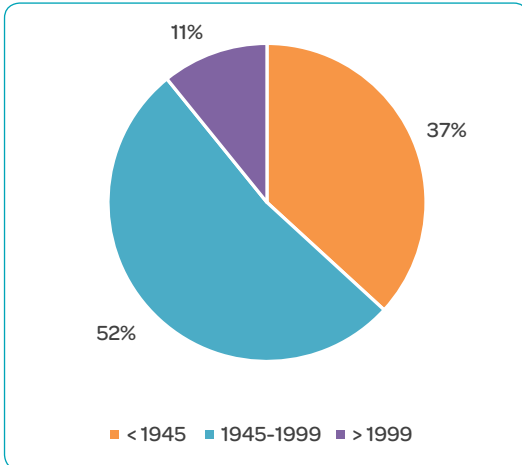
OPPERVLAKTE-STATISTIEKEN	Observatiecentrum van de huurprijzen	Immoweb
<b>Gemiddelde oppervlakte</b>	73 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
<b>1<sup>e</sup> kwartiel</b>	55 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
<b>Mediane oppervlakte</b>	70 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
<b>3<sup>e</sup> kwartiel</b>	85 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>

### 1.3. Bouwdatum van de woning

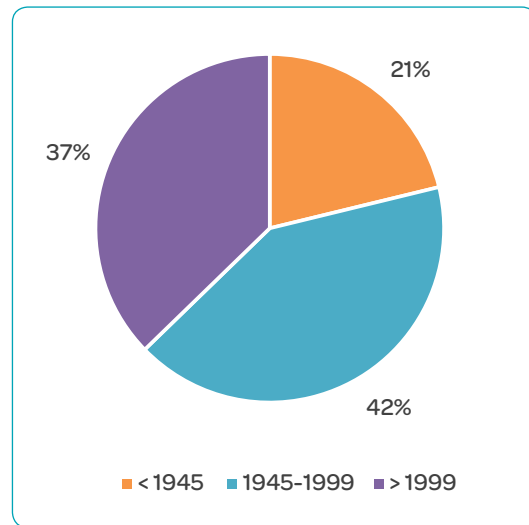
Volgens gegevens van het Observatiecentrum van de huurprijzen is 37% van de huurwoningen gebouwd vóór het einde van de Tweede Wereldoorlog. Dit is slechts voor 21% van de huurwoningen op Immoweb het geval. Evenzo is slechts 11% van de woningen recent volgens de gegevens van het Observatiecentrum van de huurprijzen, terwijl 37% van de aanbiedingen van Immoweb betrekking hebben op woningen die sinds 2000 zijn gebouwd. Deze resultaten brengen ons ertoe de volgende verklarende veronderstellingen te maken:

- het aandeel van de oude woningen dat momenteel wordt verhuurd, kan natuurlijk hoger zijn dan het aandeel oude woningen dat tegenwoordig te huur wordt aangeboden, aangezien sommige huurders al tientallen jaren in hun woning zijn gebleven.
- er kan sprake zijn van recente vastgoedpromoties van appartementen die dit type woningen in de databank van het vastgoedaanbod oververtegenwoordigen.
- huurders zijn niet altijd op de hoogte van de bouwdatum van hun woning.

**Figuur 54 a – Huurwoningen volgens bouwjaar – Observatiecentrum van de huurprijzen**



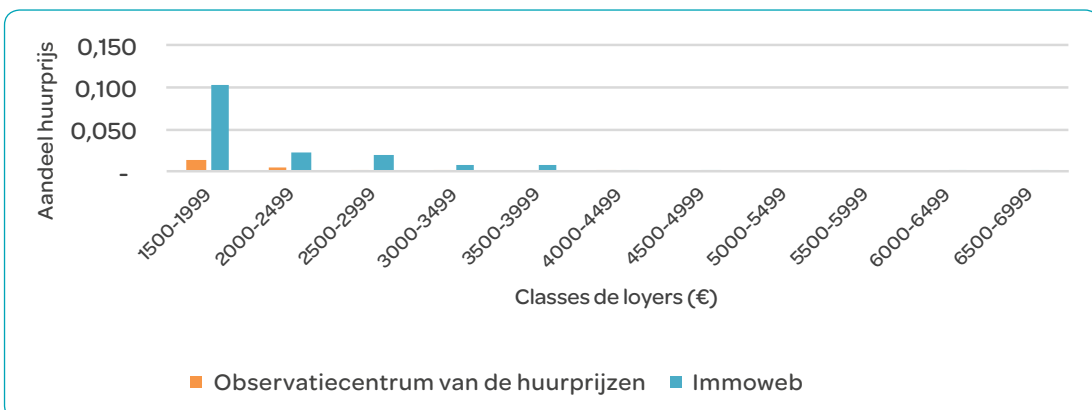
**Figuur 54 a – Huurwoningen volgens bouwjaar – Immoweb**



## 2. De spreiding van de huurprijzen

De volgende figuur benadrukt het opvallende verschil tussen de twee spreidingsuiteinden van de huurprijzen boven € 1.500. De enquête van in Brussel verhuurde woningen registreert zeer weinig huurprijzen boven € 2.500, terwijl de Immoweb-gegevensbank woningen bevat waarvoor de aangeboden huren een maximum van € 6.500 bereiken. De zeer hoge frequentie van deze waarden houdt een toename in van de waarden die worden afgeleid uit de gemiddelde en mediane huurprijzen.

**Figuur 55 – Spreiding van de huurprijzen boven €1500 (Observatiecentrum van de huurprijzen en Immoweb)**



De schrapping van het overschot aan zeer hoge huren (in vergelijking met de huurprijs spreiding van het woningstaal in Het Observatiecentrum van de huurprijzen) zorgt ervoor dat er huurprijsstatistieken worden afgeleid die 30% hoger zijn dan de huurstatistieken die verkregen worden aan de hand van de enquêtegegevens.

**Tabel 44 – Vergelijking van de huurprijsstatistieken tussen de gegevensbank Observatiecentrum van de huurprijzen en de gegevensbank Immoweb (staart van de huurprijs spreiding Immoweb geschrapt)**

HUURPRIJSSTATISTIEKEN	Maandelijkse huurprijs Immoweb	Maandelijkse huurprijs OL	Huurprijsindex OCHP = 100
<b>Gemiddelde huurprijs</b>	912 €	700 €	130
<b>1<sup>e</sup> kwartiel</b>	700 €	550 €	127
<b>Mediane huurprijs</b>	850 €	660 €	129
<b>3<sup>e</sup> kwartiel</b>	1050 €	800 €	131
<b>Modale huurprijs</b>	850 €	700 €	121

## 2.1. Huurprijs van de woningen volgens type

De gevraagde huurprijs voor woningen op Immoweb stijgt met het aantal slaapkamers waarover de woning beschikt. Aansluitend op wat hiervoor werd aangegeven, liggen de huurprijzen hoger dan de huurprijzen die in 2017 daadwerkelijk zijn betaald. De gemiddelde huurprijs voor een appartement met twee slaapkamers wordt geraamd op € 1085 terwijl de daadwerkelijk betaald huurprijs gemiddeld op € 743 wordt geraamd. Niettemin benadrukt een vergelijking van de verhoudingen tussen betaalde en verwachte huurprijzen een verhoudingsgewijs hogere waarde van de Immoweb-huurprijzen voor grote woningen die ongelijksoortiger zijn en tegen meer variabele prijzen worden aangeboden.

**Tabel 45 – Maandelijkse huurprijs van de woningen volgens type (Immoweb)**

WONINGTYPE	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs	Gemiddelde huurprijs (OCHP = 100)	Mediane huurprijs (OCHP = 100)
<b>App. 0 slpk</b>	620 €	600 €	124	120
<b>App. 1 slpk</b>	804 €	750 €	129	123
<b>App. 2 slpk</b>	1085 €	950 €	146	132
<b>App. 3 slpk</b>	1597 €	1350 €	179	159
<b>App. 4 slpk en+</b>	2079 €	1813 €	219	221
<b>Huis</b>	2011 €	1675 €	187	186

## 2.2. Huurprijs van de woningen volgens grootte

Gemiddelde huurprijzen die aan kandidaat-huurders in rekening worden gebracht, zijn hoger dan de werkelijk betaalde huren. Zo wordt de daadwerkelijk betaalde huurprijs voor een woning tussen 55 en 84 m<sup>2</sup> op € 682 geschat, terwijl de huurprijs voor een woning van dezelfde grootte op € 800 wordt geraamd. Er moet echter worden opgemerkt dat de schatting van de referentieoppervlakte waarschijnlijk niet hetzelfde is in beide gegevensbanken. In het onderzoek van het Observatiecentrum van de huurprijzen is de grootte van de woning de bewoonbare oppervlakte. In het geval van de vastgoedaanbiedingen is de grootte van de woning waarschijnlijk de netto of zelfs de bruto oppervlakte van de woning.

**Tabel 46 – Maandelijkse huurprijs van de woningen volgens oppervlakte (Immoweb)**

GROORTE VAN DE WONING	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs	Gemiddelde huurprijs (OCHP = 100)	Mediane huurprijs (OCHP = 100)
<b>&lt; 28m<sup>2</sup></b>	421 €	428 €	94	95
<b>28-54m<sup>2</sup></b>	646 €	635 €	117	115
<b>55-84m<sup>2</sup></b>	800 €	750 €	117	110
<b>85-104m<sup>2</sup></b>	1001 €	925 €	124	116
<b>&gt; 104m<sup>2</sup></b>	1618 €	1450 €	155	151

## 2.3. Huurprijs van de woningen volgens gemeente

Op gemeentelijk niveau liggen de verwachte gemiddelde maandelijkse huurprijzen in vastgoedaanbiedingen ook hoger dan de huurprijzen die geraamd worden op basis van de enquête van het Observatiecentrum van de huurprijzenquête. Niettemin verschilt de verhouding tussen gemeenten. In de gemeente Elsene liggen de verwachte huurprijzen twee keer zo hoog als de huurprijzen in de enquête. Dat wijst op een duaal marktkenmerk van de gemeente: een luxe woningmarkt die deels voor buitenlandse huurders bestemd is en een markt van gewone woningen. Brussel-Stad, Etterbeek en Sint-Gillis omvatten ook een duale markt die kenmerkend is voor verschillen tussen verwachte en werkelijk betaalde huurprijzen. Anderzijds bevinden de gemeenten met kleinere verschillen zich allemaal in het westen van het gewest (Anderlecht, Sint-Agatha-Berchem, Ganshoren, Jette, Koekelberg en Sint-Jans-Molenbeek). Zij worden allemaal gekenmerkt door een kleinere huurprijsdiversiteit.

Het verschil tussen verwachte en betaalde huurprijzen ligt hoger voor appartementen met twee slaapkamers dan voor appartementen met één slaapkamer. Zoals het geval is voor alle woningen, registreren de gemeenten Elsene, Etterbeek, Brussel-Stad en Sint-Gillis de grootste variaties. De gemeenten in het westen van het gewest hebben de kleinste verschillen.

**Tabel 47 – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens gemeente (Immoweb)**

COMMUNES	Gemiddelde maandelijkse huurprijs	Index OCHP = 100
<b>Anderlecht</b>	869 €	131
<b>Oudergem</b>	1134 €	147
<b>Sint-Agatha-Berchem</b>	842 €	125
<b>Brussel-Stad</b>	1163 €	172
<b>Etterbeek</b>	1239 €	171
<b>Evere</b>	911 €	126
<b>Vorst</b>	1029 €	147
<b>Ganshoren</b>	812 €	110
<b>Elsene</b>	1417 €	206
<b>Jette</b>	783 €	120
<b>Koekelberg</b>	837 €	128
<b>Sint-Jans-Molenbeek</b>	793 €	117
<b>Sint-Gillis</b>	1162 €	179
<b>Sint-Joost-ten-Node</b>	1001 €	167
<b>Schaarbeek</b>	1016 €	153
<b>Ukkel</b>	1367 €	166
<b>Watermaal-Bosvoorde</b>	1143 €	159
<b>Sint-Lambrechts-Woluwe</b>	1086 €	136
<b>Sint-Pieters-Woluwe</b>	1287 €	147
<b>Brussels Gewest</b>	1059 €	151

**Tabel 48 – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de appartementen met één en twee slaapkamers volgens gemeente (Immoweb)**

<b>COMMUNES</b>	<b>App. 1 slpk</b>	<b>Index OCHP = 100</b>	<b>App. 2 slpk</b>	<b>Index OCHP = 100</b>
<b>Anderlecht</b>	706 €	118	935 €	134
<b>Oudergem</b>	919 €	129	1166 €	152
<b>Sint-Agatha-Berchem</b>	665 €	105	868 €	125
<b>Brussel-Stad</b>	1008 €	168	1160 €	160
<b>Etterbeek</b>	840 €	127	1267 €	158
<b>Evere</b>	788 €	122	988 €	134
<b>Vorst</b>	706 €	117	1075 €	148
<b>Ganshoren</b>	692 €	99	789 €	109
<b>Elsene</b>	1008 €	149	1389 €	167
<b>Jette</b>	687 €	117	923 €	130
<b>Koekelberg</b>	718 €	114	901 €	124
<b>Sint-Jans-Molenbeek</b>	677 €	114	843 €	116
<b>Sint-Gillis</b>	844 €	140	1181 €	176
<b>Sint-Joost-ten-Node</b>	822 €	149	1164 €	174
<b>Schaarbeek</b>	796 €	132	982 €	140
<b>Ukkel</b>	891 €	136	1280 €	158
<b>Watermaal-Bosvoorde</b>	740 €	108	1274 €	171
<b>Sint-Lambrechts-Woluwe</b>	822 €	114	1181 €	129
<b>Sint-Pieters-Woluwe</b>	771 €	122	1242 €	142
<b>Brussels Gewest</b>	804 €	129	1085 €	146

## Conclusies

De gemiddelde huurprijs die wordt geschat op basis van een reeks vastgoedaankondigingen op Immo-web belooft € 1059 en dat is 50% hoger dan de gemiddelde huurprijs van € 700, geschat op basis van de gegevens van het onderzoek van het Observatiecentrum van de huurprijzen. Als we de twee steekproeven in huurmarktsegmenten verdelen, zijn de gemiddelde huurprijzen voor elk segment aanzienlijk verschillend. De verdeling van woningtypes in het aanbod van de twee steekproeven is relatief vergelijkbaar omwille van de beperking die bij de samenstelling van de steekproef werd bepaald.

In feite zijn de twee populaties (woningbestanden) waarop de steekproeven worden uitgevoerd niet hetzelfde.

- de vastgoedaankondigingen betreffen verwachte huurprijzen, dat wil zeggen huurprijzen die verhuurders aan huurders vragen. De gegevens van het Observatiecentrum van de huurprijzen verwijzen naar huurprijzen die daadwerkelijk door huurders worden betaald, ongeacht de datum waarop zij in de woning zijn getrokken.

---

- het percentage hoge huurprijzen (de staart van de huurprijsdistributie) ligt hoger voor de verwachte huurprijzen dan voor de daadwerkelijk betaalde huren. Aan de ene kant zullen deze hoge huurprijzen waarschijnlijk oververtegenwoordigd zijn in de steekproef vanwege de langere tehuurstellingsperiode van de betreffende woningen. Aan de andere kant worden veel gewone en goedkope huizen verhuurd via raamaffiches in plaats van via een website.

---

- de opsplitsing van de huurmarkt in segmenten is niet fijn genoeg om te wijzen op standingverschillen tussen woningen. Deze verschillen komen naar voren via de gemeentelijke opsplitsing, aangezien sommige gemeenten meer gediversifieerde woningen bieden dan andere. In deze gemeenten, gekenmerkt door een aanbod van woningen met meer standing, is de kloof tussen de verwachte en de werkelijk betaalde huurprijzen veel groter. Deze verschillen komen ook naar voren wanneer de leeftijd van de woningen in aanmerking wordt genomen: op Immo-web staan er veel recentere woningen in de aanbieding en die zijn bijgevolg ook duurder (omdat er een opmerkelijk verband is tussen de bouwdatum van de woning en de huurprijs).

## HOOFDSTUK 4

# De woon- mobiliteit van de huurders

<b>Inleiding</b>	<b>60</b>
<b>1. De woonbestendigheid</b>	<b>60</b>
1.1. Looptijd van de huurovereenkomst	60
1.2. Bewoningsduur van de woning	60
<b>2. De nieuwe huurders</b>	<b>62</b>
2.1. Redenen om te verhuizen	63
<b>3. De woonmobiliteit van de huurders</b>	<b>65</b>
<b>4. Eigenaar worden</b>	<b>68</b>
<b>Conclusies</b>	<b>72</b>



# Hoofdstuk IV – De woonmobiliteit van de huurders

## Inleiding

In dit hoofdstuk gaan wij dieper in op de woonmobiliteit van de Brusselse huurders. In eerste instantie zoomt de analyse in op hoe bestendig de huurders in de woning zijn. Vervolgens onderzoekt een tweede deel in hoeverre huurders willen verhuizen. Wanneer willen ze verhuizen? Waarom? Waarheen? Willen ze eigenaar worden?

Het doel van dit hoofdstuk is ook om een onderscheid te maken tussen huurders die naar Brussel komen wonen en mensen die binnen Brussel of buiten het Stadsgewest willen verhuizen.

## 1. De woonbestendigheid

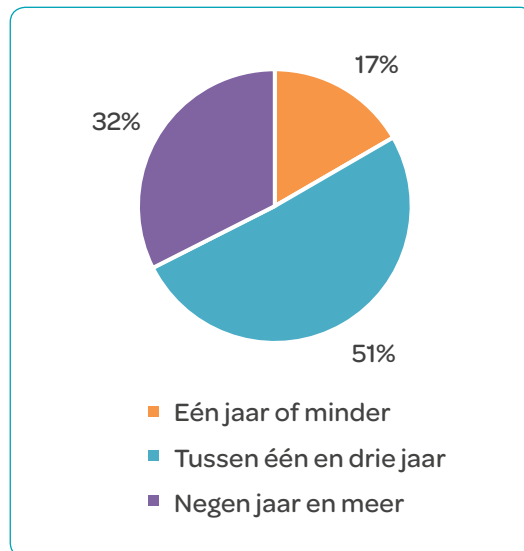
Er kunnen twee woonbestendigheidscijfers op de gegevens worden toegepast:

- de looptijd van de huurovereenkomst van de huurwoningen;
- het aantal maanden dat de huurder in zijn woning blijft wonen.

### 1.1. Looptijd van de huurovereenkomst

Een derde van de huurders woont in een woning waarvan de huurovereenkomst werd gesloten voor een periode van negen jaar. 17% heeft een korte huurovereenkomst van minder dan een jaar. Deze cijfers zijn niet veranderd in vergelijking met de situatie van vorig jaar.

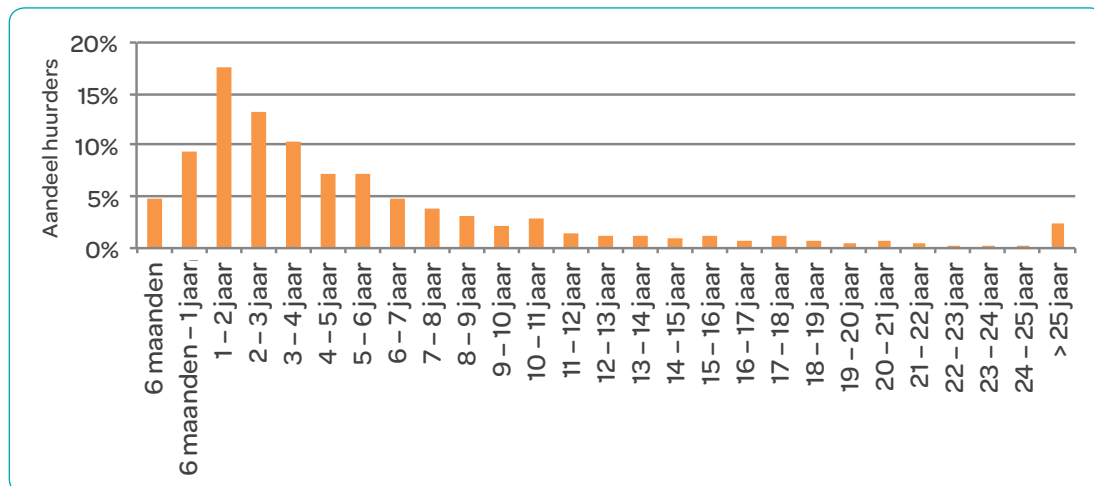
Figuur 56 – Looptijd van de huurovereenkomsten



### 1.2. Bewoningsduur van de woning

Gemiddeld is de huidige huurder al 5 jaar en 10 maanden in zijn woning. 50% van de huurders is sinds minder dan 3 jaar in de huidige woning. Deze cijfers zijn gedaald in vergelijking met voorgaande jaren, een teken van een trendbreuk die de afgelopen tien jaar door meer stabiliteit werd gekenmerkt. Er moet echter worden opgemerkt dat er een kleiner deel van de oudere huurders in de steekproef is, die veel minder van plan zijn te verhuizen dan andere huurders en jongere huurders met een grotere woonmobiliteit. We kunnen echter uit de figuur afleiden dat sommige huurders al meer dan vijftientig jaar in hun huidige woning wonen.

Figuur 57 – Frequentie van de bestendigheidsniveaus van de huurders in hun woning

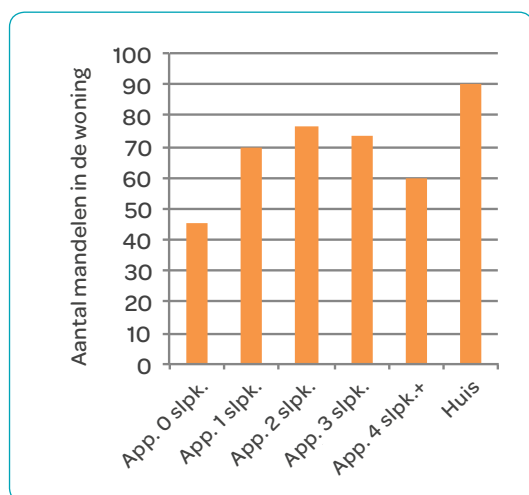


**Tabel 49 – Statistieken over de bestendigheid van de huurder in zijn woning**

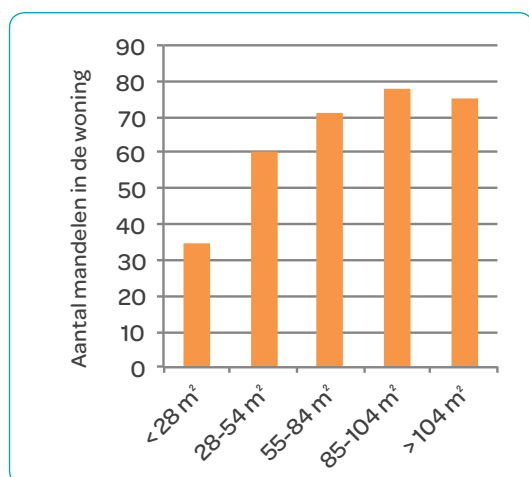
BESTENDIGHEIDS-STATISTIEKEN	Hoe lang de huurder zijn woning betreft	
	2017	2016
<b>Gemiddelde bestendigheid</b>	5 jaar 10 maanden	6 jaar 3 maanden
<b>1<sup>e</sup> kwartiel</b>	19 maanden	20 maanden
<b>Mediane bestendigheid</b>	3 jaar 6 maanden	3 jaar 9 maanden
<b>3<sup>e</sup> kwartiel</b>	7 jaar 2 maanden	7 jaar 9 maanden

Over het algemeen, en dat is een constant gegeven, stijgt de bestendigheid van de huurder met de grootte van de woning. Huurders in een studio zijn niet zeer bestendig. De bestendigheid is echter groter in een huis.

**Figuur 58 a – Bestendigheid van de huurder in zijn woning volgens de intrinsieke kenmerken ervan – Type woning**

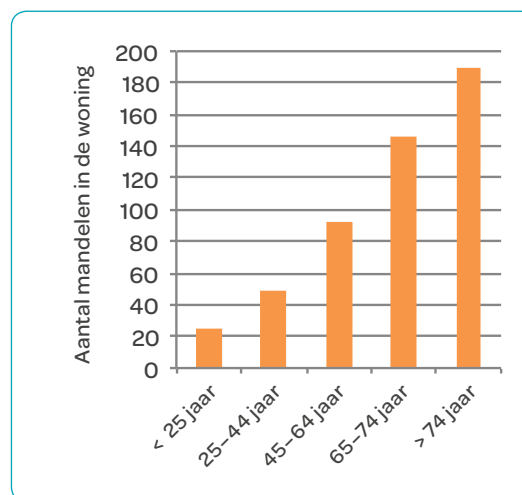


**Figuur 58 b – Bestendigheid van de huurder in zijn woning volgens de intrinsieke kenmerken ervan – Grootte woning**

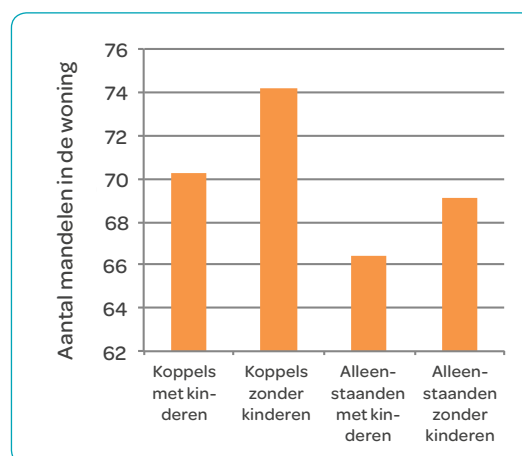


Logisch gezien zijn het oudere huurders en gepensioneerden die het bestendigst in hun woning zijn. Jongeren, waaronder studenten, zijn veel meer geneigd om te verhuizen. Er is een sterk verband tussen het aantal in de woning doorgebrachte maanden en de gezinssituatie. Alleenstaanden, met of zonder kinderen, zijn minder woonbestendig dan koppels. Het zijn vooral koppels zonder kinderen, waaronder ongetwijfeld veel ouderen, die de grootste woonbestendigheid vertonen.

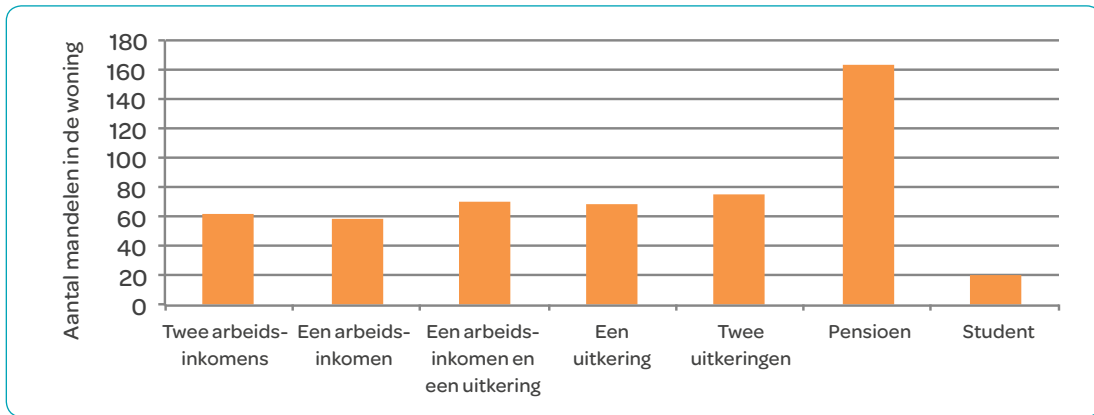
**Figuur 59 a – Bestendigheid van de huurder in de woning volgens zijn sociaal-demografische kenmerken – Leeftijd huurder**



**Figuur 59 b – Bestendigheid van de huurder in de woning volgens zijn sociaal-demografische kenmerken – Gezinssituatie van de huurder**



**Figuur 59 c – Bestendigheid van de huurder in de woning volgens zijn sociaal-demografische kenmerken – Sociaal-professioneel statuut van de huurder**

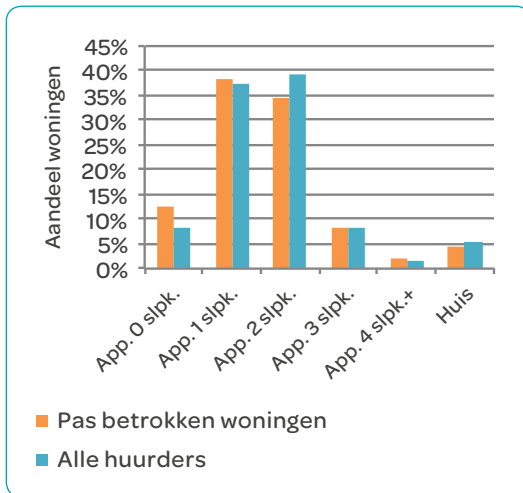


## 2. De nieuwe huurders

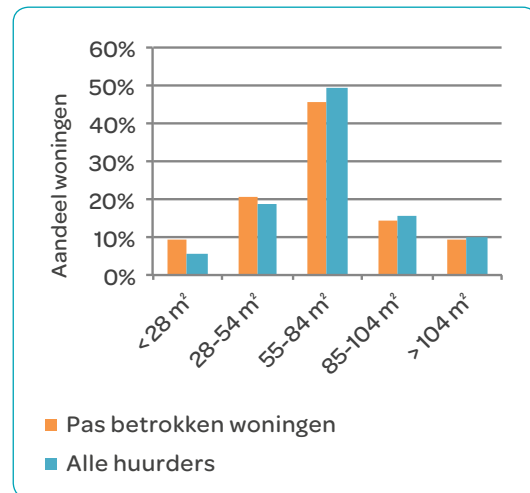
Met « nieuwe huurders » worden de huurders bedoeld die hun woning sinds minder dan drie jaar betrekken.

Een groter deel van de nieuwe huurders is te vinden in studio's of appartementen met één slaapkamer, met een woonoppervlakte van minder dan 54m<sup>2</sup>. Het zijn voornamelijk jongeren onder de 44, meestal alleenstaanden zonder kinderen, soms studenten en vaak met één enkel arbeidsinkomen.

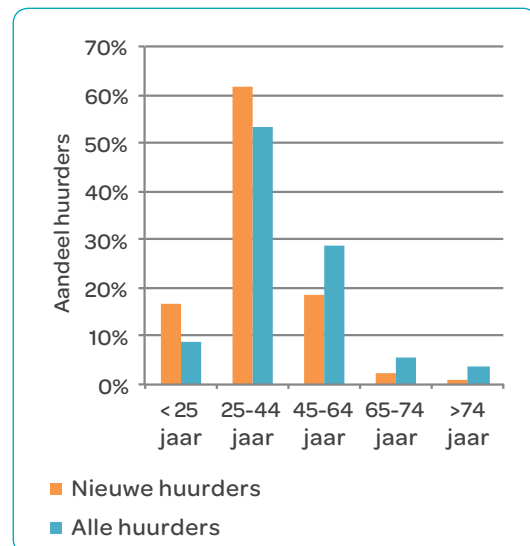
**Figuur 60 a – Door de nieuwe huurders gehuurde woningen – Volgens type**



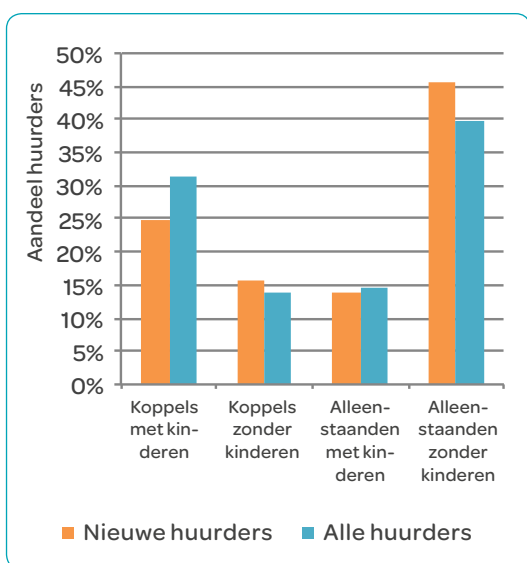
**Figuur 60 b – Door de nieuwe huurders gehuurde woningen – Volgens grootte**



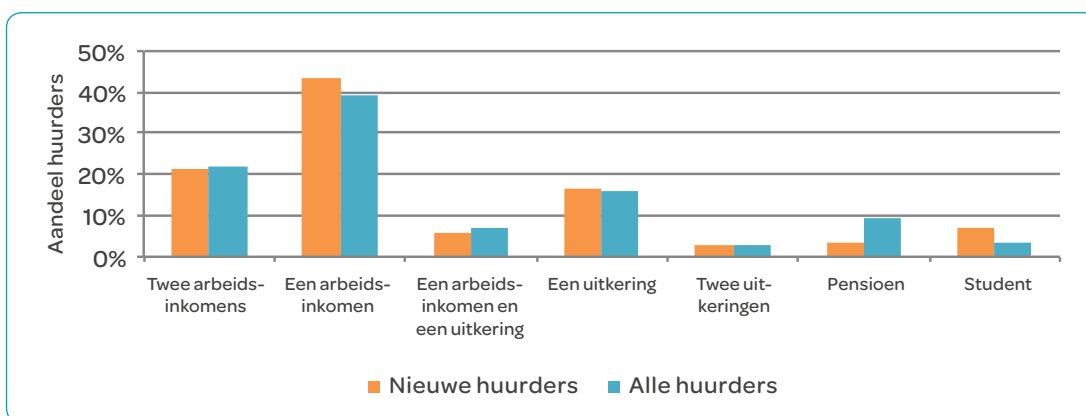
**Figuur 61 a – Nieuwe huurders – Volgens leeftijd**



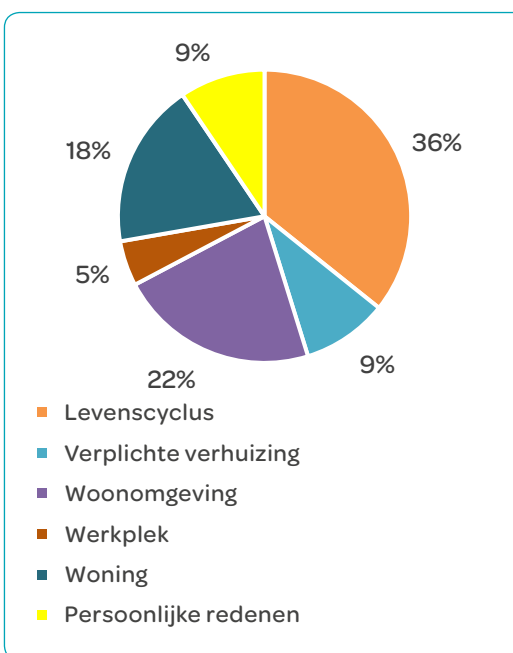
**Figuur 61 b – Nieuwe huurders – Volgens gezinssituatie**



**Figuur 61 c – Nieuwe huurders – Volgens sociaal-professioneel statuut**



**Figuur 62 – Waarom de nieuwe huurders uit hun vorige woning verhuisden**



## 2.1. Redenen om te verhuizen

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

- de verplichte verhuizing
- 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, veiligheid, groene omgeving, relaties met de buurt, ...

→ De werkplek: wijziging van de plaats van werk

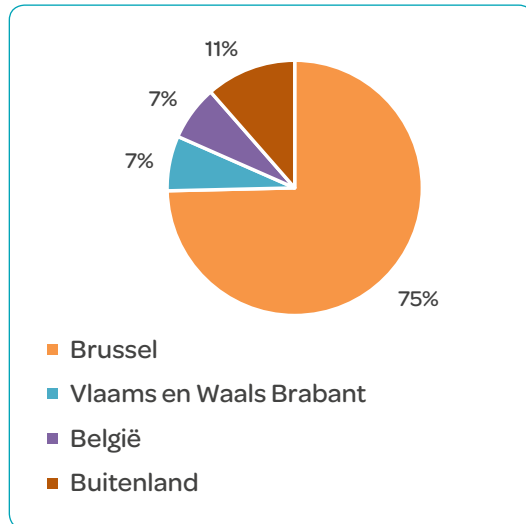
→ Persoonlijke redenen

→ Verandering van het woonstatuut: van huurder naar eigenaar of toegang tot een sociale woning..

Ongeveer 50% van de huurdersbevolking woont sinds minder dan drie jaar in de woning. 36% 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 ; 30% van de huurders verhuisde dan weer omdat zij over hun vorige woning of de omgeving ervan ontevreden waren. De werkplek was slechts in 5% van de gevallen een reden om te verhuizen.

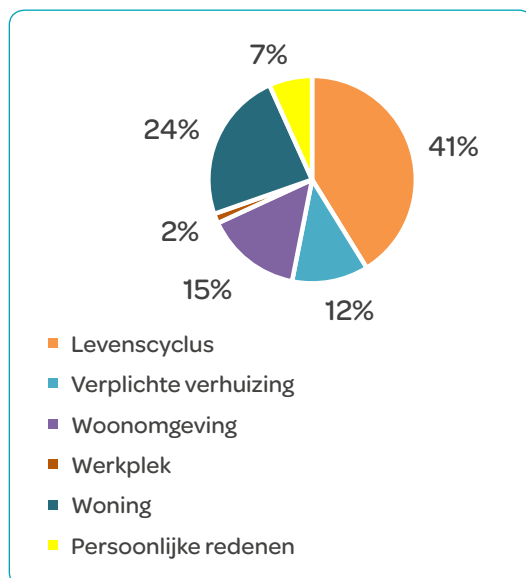
Waar komen de huurders die pas naar Brussel zijn verhuisd vandaan? Driekwart van de huidige huurders woonde al in Brussel vooraleer ze naar hun huidige woning verhuisden. 14% komt van andere Belgische gemeenten (7% van Vlaams of Waals Brabant) en 11% komt uit het buitenland.

**Figuur 63 – Oorsprong van de nieuwe huurders**

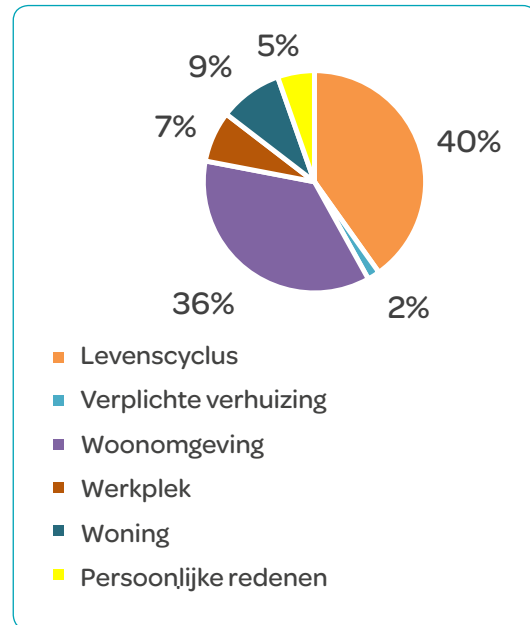


Wanneer huurders vanuit het buitenland naar Brussel komen, is het vooral om werk te zoeken of om persoonlijke redenen (redenen die niet worden genoemd in de antwoordkeuzes). Anders houdt de belangrijkste reden verband met de verschillende stadia van de levenscyclus. Het verlaten van een Belgische gemeente voor Brussel impliceert het zoeken naar een verblijfplaats dicht bij de werkplek terwijl het verlaten van een Brusselse woning om in een andere Brusselse woning te wonen vaker wordt verklaard door de zoektocht naar een betere prijs-kwaliteitsverhouding.

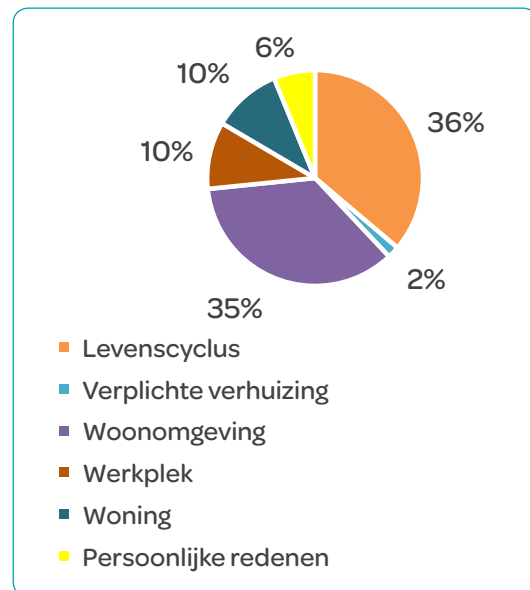
**Figuur 64 a – Redenen om uit de vorige woning te verhuizen volgens de geografische oorsprong van de huurders – Brussel**



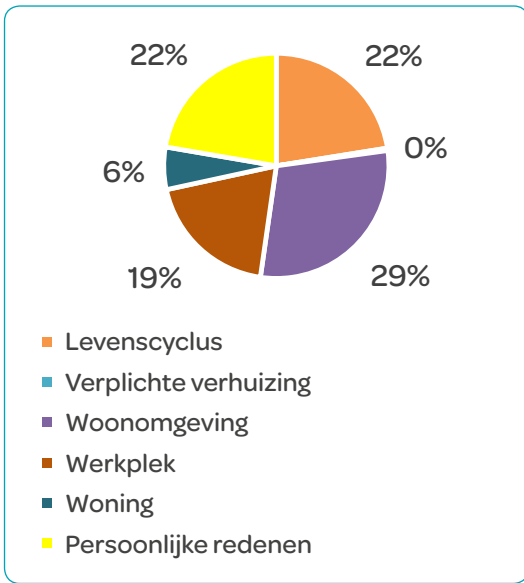
**Figuur 64 b – Redenen om uit de vorige woning te verhuizen volgens de geografische oorsprong van de huurders – Vlaams en Waals Brabant**



**Figuur 64 c – Redenen om uit de vorige woning te verhuizen volgens de geografische oorsprong van de huurders – België**



**Figuur 64 c – Redenen om uit de vorige woning te verhuizen volgens de geografische oorsprong van de huurders – Buitenland**

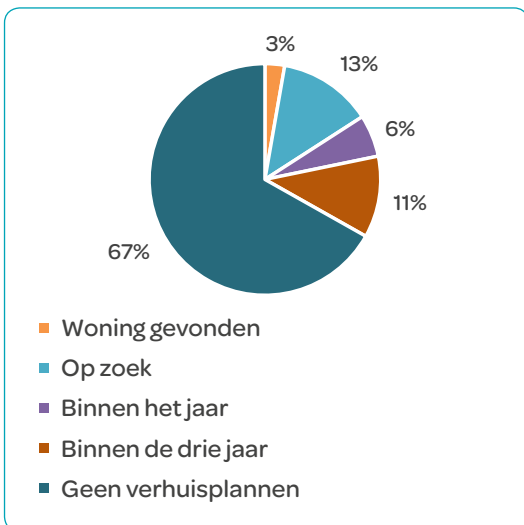


### 3. De woonmobiliteit van de huurders

33% van de huurders zegt dat zij binnen de drie komende jaren willen verhuizen. 3% heeft al een nieuwe woning gevonden en staat dus klaar om de huidige woning te verlaten. 13% is actief op zoek naar een woning en 6% is nog niet op zoek, maar zal in de loop van het jaar verhuizen.

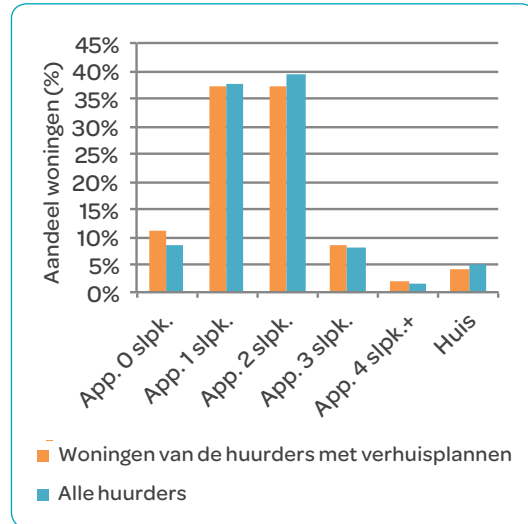
Net zoals de bestendigheid van huurders in hun woning enigszins is afgenomen ten opzichte van 2016, is ook de behoefte om te verhuizen licht toegenomen. In 2016 was slechts 30% van de huurders van plan om te verhuizen.

**Figuur 65 – Verhuisplannen van de huurders**

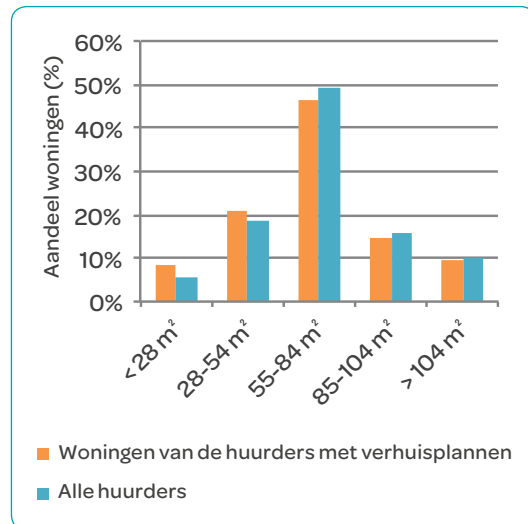


Huurders zijn vaker van plan om te verhuizen uit kleine woningen (studio's en woningen kleiner dan 28m<sup>2</sup>) en uit woningen met minder comfort.

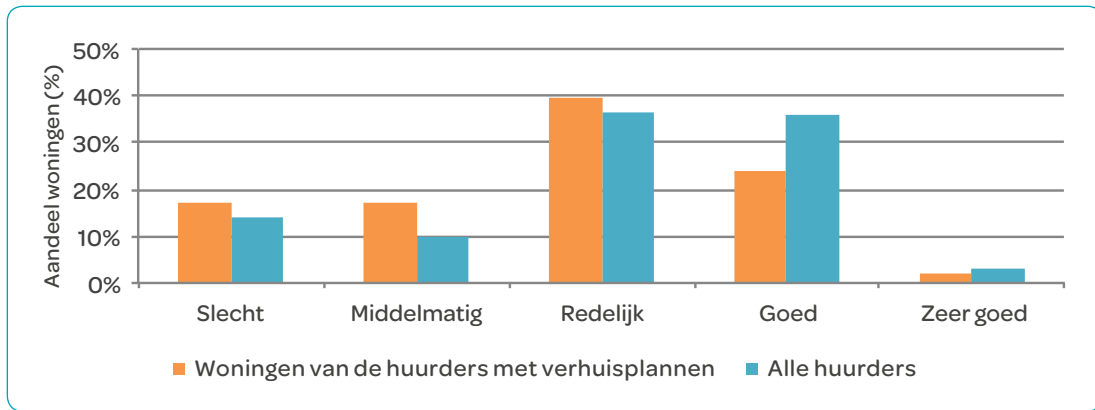
**Figuur 66 a – Woningen van huurders met verhuisplannen volgens de intrinsieke kenmerken ervan – Type woning**



**Figuur 66 b – Woningen van huurders met verhuisplannen volgens de intrinsieke kenmerken ervan – Grootte woning**

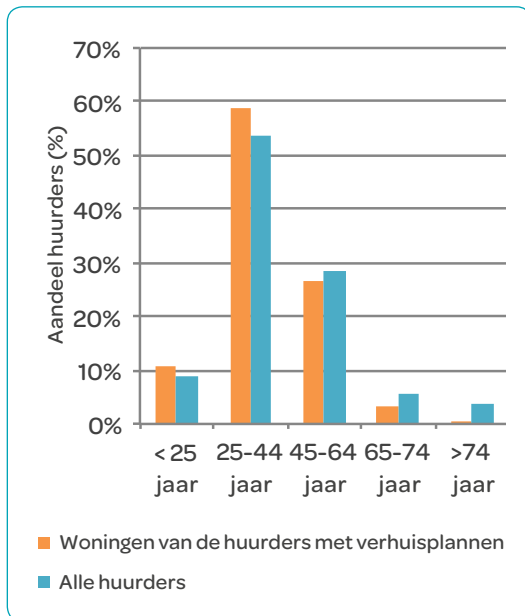


**Figuur 66 c – Woningen van huurders met verhuisplannen volgens de intrinsieke kenmerken ervan – Comfort**

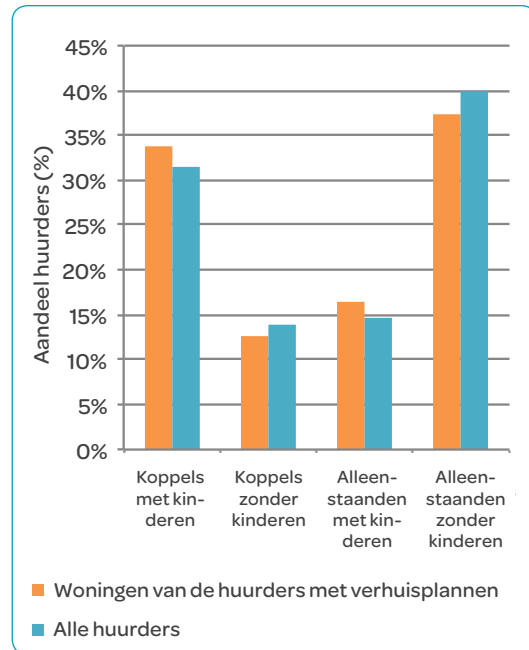


Huurders jonger dan 44 jaar zijn het vaakst van plan om te verhuizen. Het zijn vooral gezinnen met kinderen.

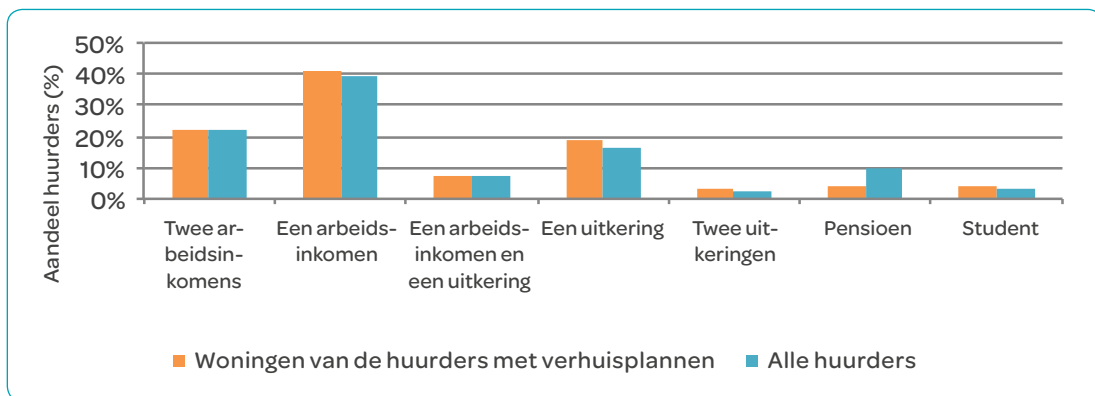
**Figuur 67 a – Profiel van de huurders met verhuisplannen – Leeftijd huurder**



**Figuur 67 b – Profiel van de huurders met verhuisplannen – Gezinsituatie**

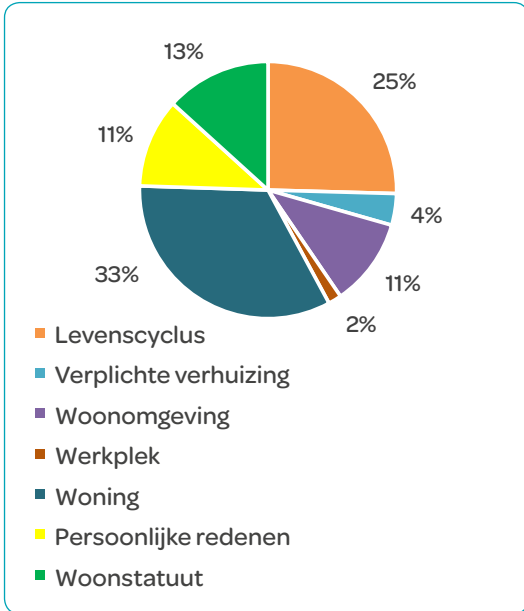


**Figuur 67 c – Profiel van de huurders met verhuisplannen – Sociaal-professioneel statuut**



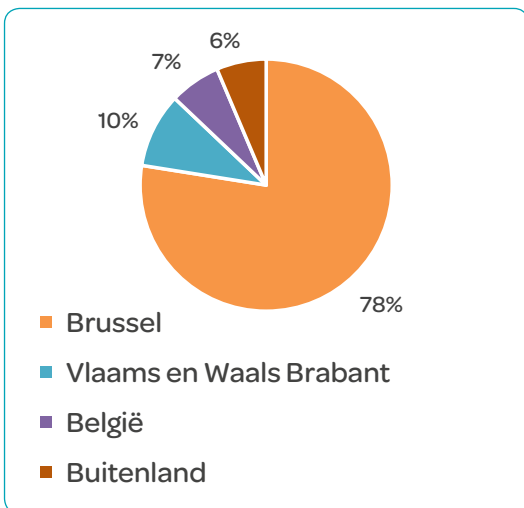
De kenmerken van de woning zetten 33% van de huurders ertoe aan om uit hun woning te verhuizen. Een kwart hiervan geeft de levensfase als reden om op te willen verhuizen. 13% van de huurders wil een andere woonstatuut en is van plan om een eigen woning aan te kopen.

**Figuur 68 – Redenen waarom huurders hun huidige woning verlaten**



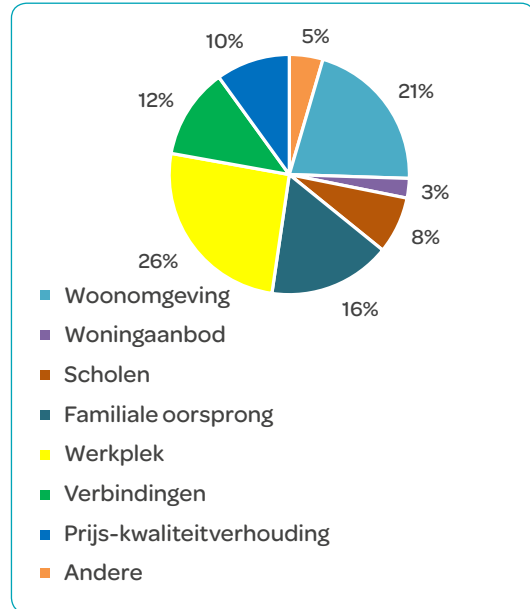
78% van de huurders wil naar een andere woning in Brussel zoeken. 6% wil naar het buitenland verhuizen en 17% kijkt uit naar een woning in een andere Belgische gemeente (10% in een gemeente in Vlaams of Waals Brabant).

**Figuur 69 – Huurders volgens geografische bestemming**



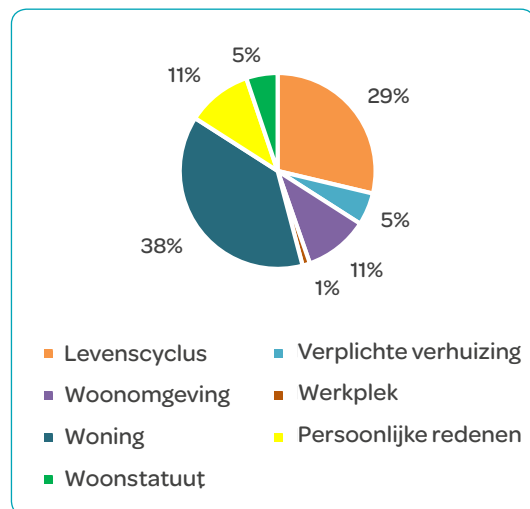
Meer dan een kwart van de huurders is van mening dat de werkplek de belangrijkste factor is bij de keuze van hun woonplaats. Een vijfde van de huurders is van mening dat milieufactoren essentieel zijn in hun beslissing. In het geval van 16% van de huurders verklaart hun familieachtergrond de keuze van bestemming bij verhuizing.

**Figuur 70 – Redenen waarom de huurders voor een bepaalde geografische bestemming kiezen**



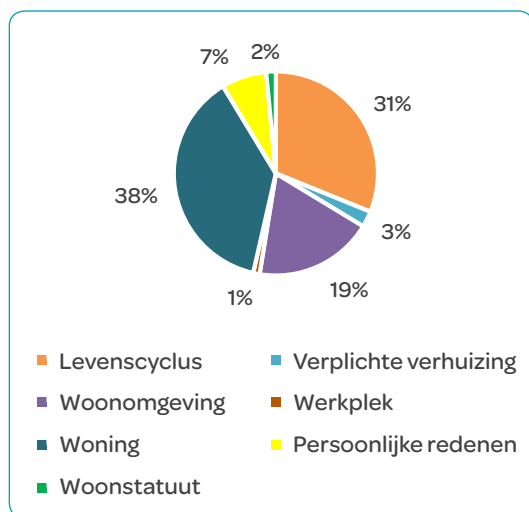
Als de huurder beslist om naar het buitenland te verhuizen, is de werkplek de doorslaggevende reden voor de keuze. Voor alle andere bestemmingen blijven de kenmerken van de woning een essentiële reden om te willen verhuizen.

**Figuur 71 a – Redenen om de huidige woning te verlaten volgens de geografische bestemming van de huurders – Brussel**

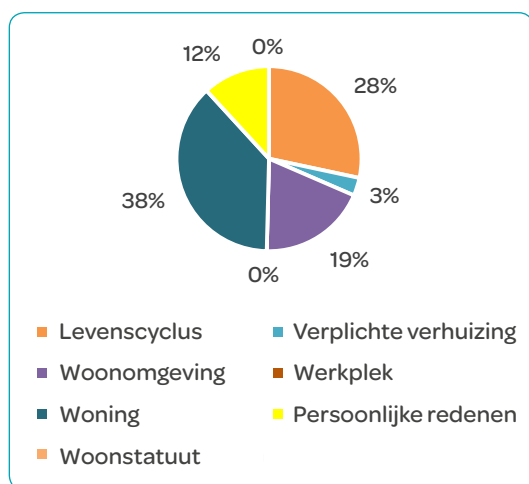




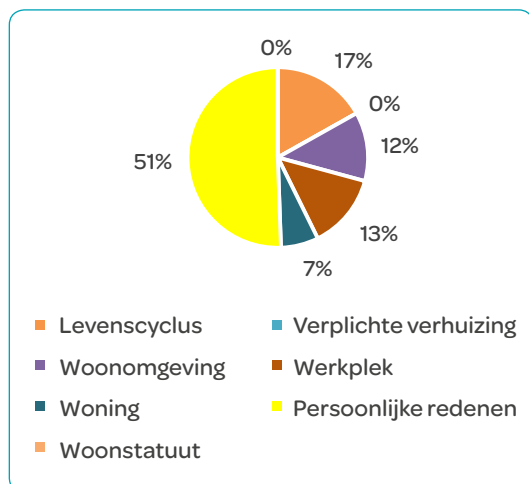
**Figuur 71 b** – Redenen om de huidige woning te verlaten volgens de geografische bestemming van de huurders – Vlaams en Waals Brabant



**Figuur 71 c** – Redenen om de huidige woning te verlaten volgens de geografische bestemming van de huurders – België



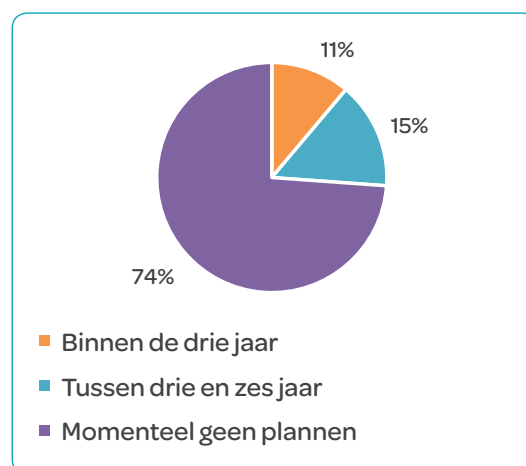
**Figuur 71 d** – Redenen om de huidige woning te verlaten volgens de geografische bestemming van de huurders – Buitenland



## 4. Eigenaar worden

Een kwart van de huurders wil ooit een eigen woning: 11% binnen de drie jaar en 15% binnen een periode tussen de drie en de zes jaar. Die cijfers evolueren niet opmerkelijk sinds 2008. Vóór die datum keek ongeveer 40% van de huurders er echter naar uit om een eigen woning te betrekken.

**Figuur 72** – Intenties van de huurders om eigenaar te worden



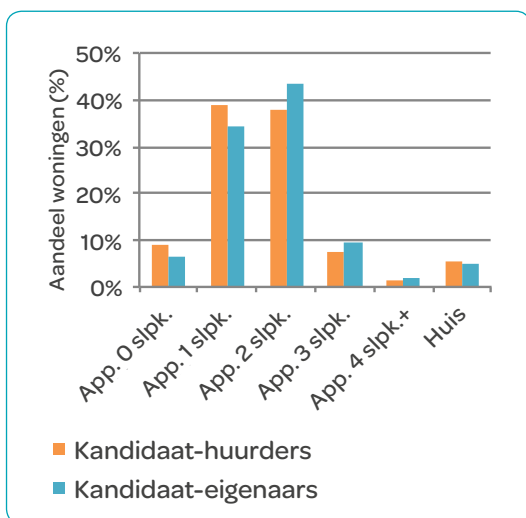
De kandidaat-eigenaar, dat wil zeggen de huurder met verhuisplannen die eigenaar wil worden, betaalt een hogere huur voor een grotere woning met het beste comfort. Hij is tussen 25 en 44 jaar oud, woont voornamelijk samen met of zonder kinderen en heeft twee arbeidsinkomens.

Aan de andere kant woont een kandidaat-huurder, dat wil zeggen een huurder die op zoek is naar een nieuwe huurwoning, in een kleinere woning. Hij is ofwel jonger (jonger dan 25) of ouder (ouder dan 55). Hij woont vaker alleen en geniet één enkel inkomen, één enkele uitkering, een pensioen of is een student.

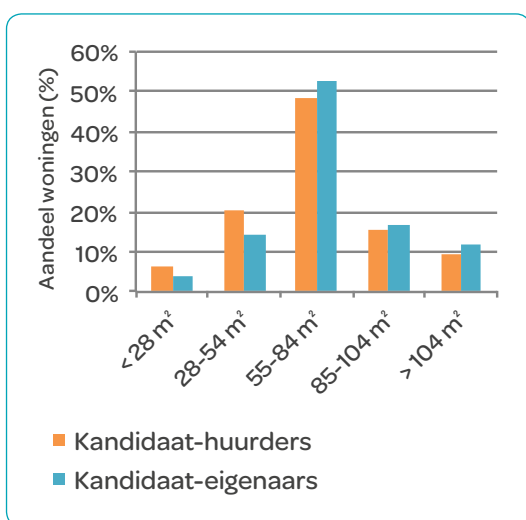
**Tabel 50** – Gemiddelde-huurprijsstatistieken van de woningen van kandidaat-huurders en kandidaat-eigenaars

HUURPRIJS-STATISTIEKEN	Intenties om eigenaar te worden	
	Kandidaat-huurders	Kandidaat-eigenaars
Gemiddelde huurprijs	686 €	740 €
1 <sup>e</sup> kwartiel	534 €	600 €
Mediane huurprijs	650 €	700 €
3 <sup>e</sup> kwartiel	780 €	850 €

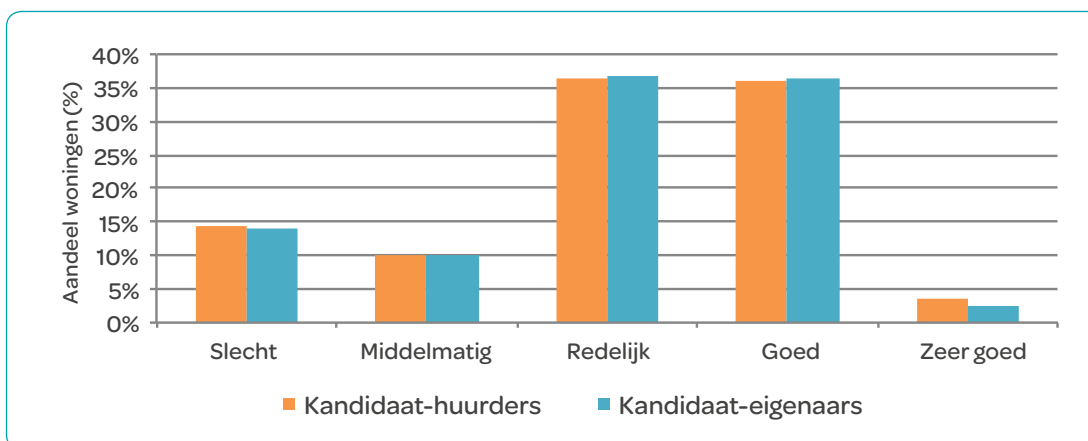
**Figuur 73 a** – Woningen van de kandidaat-huurders en van de kandidaat-eigenaars – Volgens woningtype



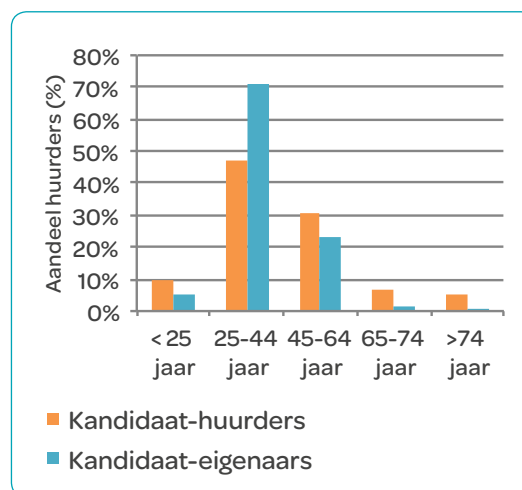
**Figuur 73 b** – Woningen van de kandidaat-huurders en van de kandidaat-eigenaars – Volgens grootte woning



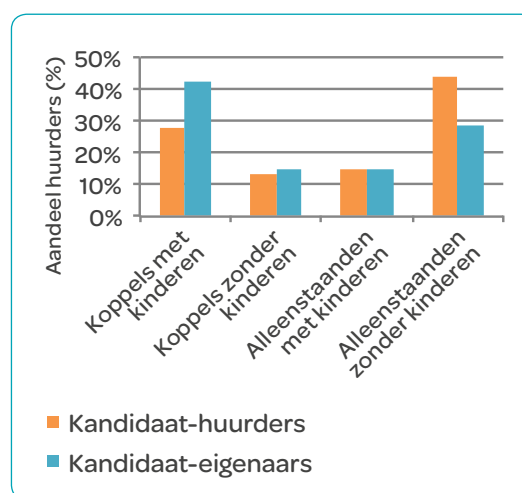
**Figuur 73 c** – Woningen van de kandidaat-huurders en van de kandidaat-eigenaars – Volgens comfort van de woning



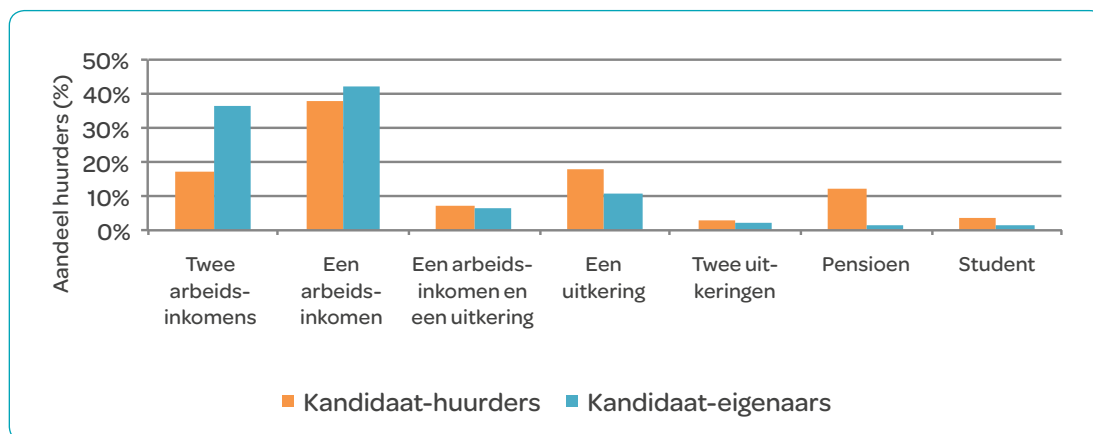
**Figuur 74 a** – Kandidaat-huurders en kandidaat-eigenaars – Volgens leeftijd



**Figuur 74 b** – Kandidaat-huurders en kandidaat-eigenaars – Volgens gezinssituatie

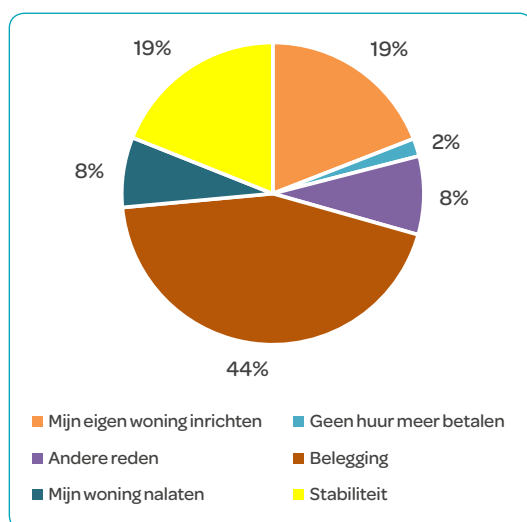


**Figuur 74 c – Kandidaat-huurders en kandidaat-eigenaars – Volgens sociaal-professioneel statuut**

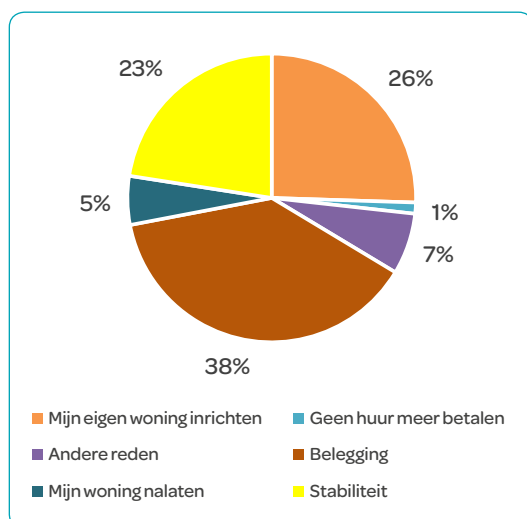


40% van de huurders wil eigenaar worden om geen huur meer te hoeven betalen. 20% à 26% geeft de inrichting van een eigen woning als doorslaggevende reden op.

**Figuur 75 a – Redenen om eigenaar te willen worden – Binnen de drie jaar**

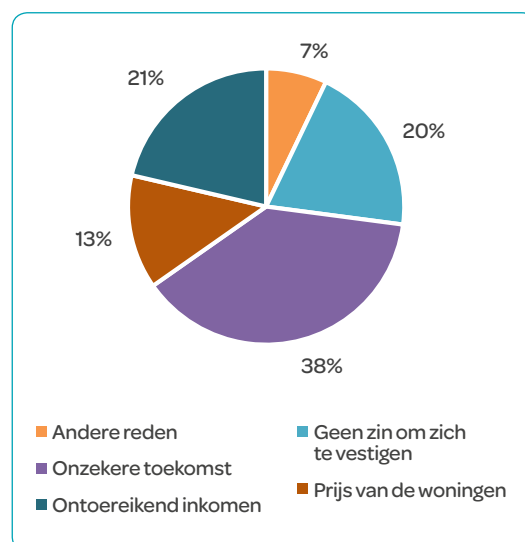


**Figuur 75 b – Redenen om eigenaar te willen worden – Tussen drie en zes jaar**



Bijna 60% van de huurders die geen eigenaar van een eigen huis wil worden, merkt dat hun inkomen te laag is (38%) of dat de prijs van een woning te hoog is (21%). 40% van de betrokken huurders vindt dat de toekomst onzeker is en dat beïnvloedt hun beslissing inzake eigenaarschap. Zij zijn van mening dat de toekomst strikt genomen onzeker is of ze hebben geen zin om zich ergens te vestigen.

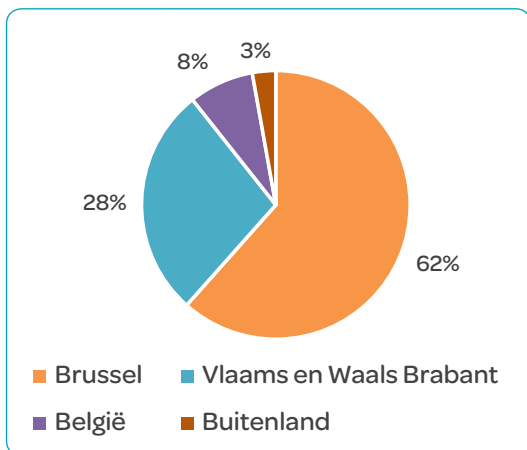
**Figuur 76 – Redenen om geen eigenaar te willen worden**



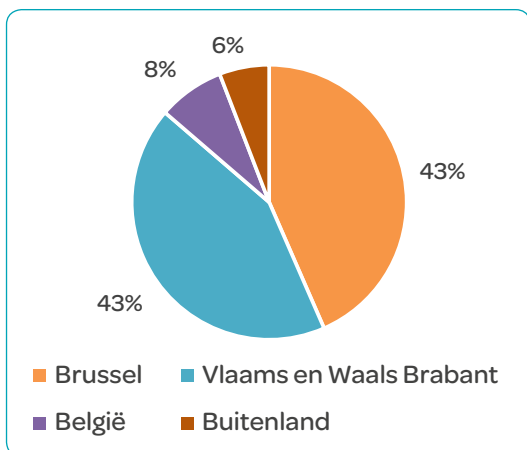
Bijna twee derde van de huurders wil eigenaar van een eigen huis in het Brussels Gewest worden als deze verandering binnen de drie jaar plaatsvindt. Dat cijfer is iets lager dan de 75% van de huurders die nieuwe woningen in Brussel overwegen, ongeacht hun woonstatuut. Dat lagere aandeel wordt verklaard door een groter aandeel potentiële huis-eigenaren die hun blik richten op het randstedelijke gebied van Vlaams en Waals Brabant om een woning aan te kopen. Vanwege de voorkeur van huurders voor woningen met een garage en een tuin lijkt deze locatiekeuze overeen te stemmen met de verwachtingen die inzake woningen worden gekeesterd.

Als huurders binnen meer dan drie jaar eigenaar willen worden, wil slechts twee vijfde van de kandidaat-eigenaars een woning in Brussel zoeken. We kunnen aannemen dat het de prijs van woningen in Brussel is die veel huurders afschrikt waardoor zij zich vervolgens wenden tot andere Belgische gemeenten.

**Figuur 77 a – Kandidaat-eigenaars volgens geografische bestemming – Binnen drie jaar**

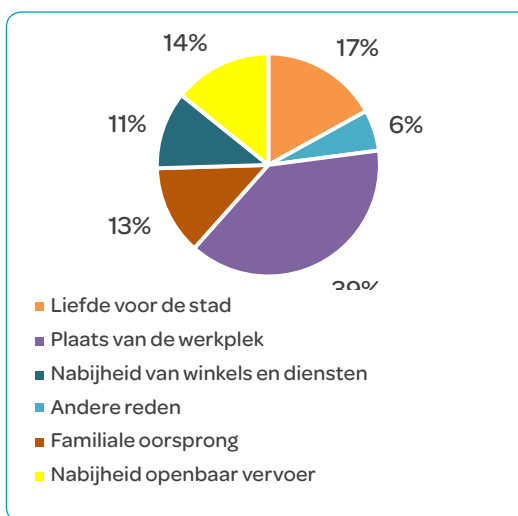


**Figuur 77 b – Kandidaat-eigenaars volgens geografische bestemming – Tussen drie en zes jaar**



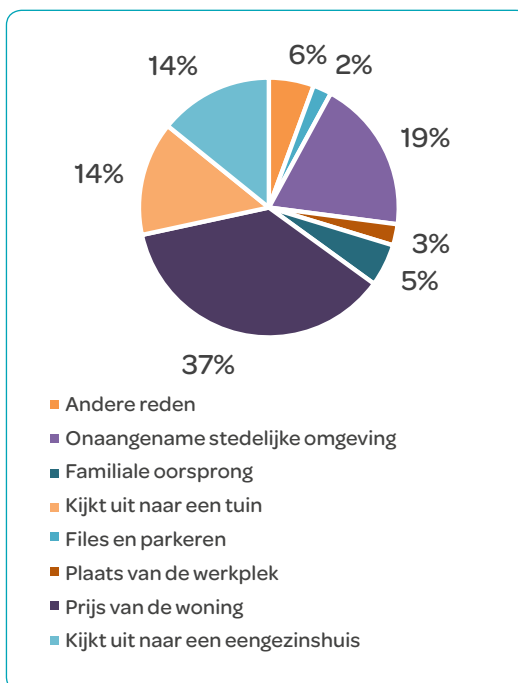
Als het de bedoeling is om onmiddellijk eigenaar te worden, neemt bijna de helft van de kandidaat-eigenaars die in Brussel willen wonen die beslissing om dicht bij hun werkplek te zijn en een derde omwille van hun gehechtheid aan de stad (17% voor de liefde van de stad en 13% vanwege de familiale oorsprong).

**Figuur 78 – Redenen om in Brussel eigenaar te willen worden**



De prijs van woningen weerhoudt bijna de helft van de kandidaat-eigenaars ervan om een woning in Brussel te zoeken. Voor een vijfde van hen is het de onaangename stedelijke omgeving en de fileproblemen die ontradende factoren zijn. Een derde van de kandidaat-eigenaars is op zoek naar een huis met een tuin en in het Brussels Gewest is dat voor een betaalbare prijs niet gemakkelijk te vinden.

**Figuur 79 – Redenen om buiten Brussel eigenaar te willen worden**



## Conclusies

In de afgelopen tien jaar was de Brusselse huurder gemiddeld bestendiger in zijn woning en overwoog hij minder om te verhuizen. Dit jaar lijkt het fenomeen af te nemen. De verhuisintenties van huurders nemen toe, voornamelijk bij jonge huurders die in kleinere en minder comfortabele woningen wonen.

75% van de huurders woonde al eerder in Brussel. Degenen die in Brussel aankomen, zijn vaak jong tot zeer jong en vestigen zich er tijdens hun studie of tijdens hun eerste arbeidsjaren. Huurders uit het buitenland komen naar Brussel om dicht bij hun werkplek te wonen of omwille van betere omgevingsfactoren van hun woning.

75% van de huurders die willen verhuizen, kijkt uit naar een woning in Brussel. Dat cijfer is al tien jaar relatief constant. De redenen om te verhuizen, hebben voornamelijk betrekking op de fasen van de levenscyclus en de kenmerken van de woning. Huurders die zich willen vestigen in de voorstedelijke gebieden van Vlaams en Waals Brabant zijn vaak tussen de 25 en 44 jaar oud en zijn op zoek naar deze ligging omwille van de omgevingsvoordelen en de mogelijkheid om eigenaar te worden. Huurders die naar het buitenland willen, zijn meestal jong en verlaten Brussel om professionele of persoonlijke redenen.

Kandidaat-eigenaars betalen meestal een hogere huurprijs dan huurders, meer bepaald voor grotere woningen met het beste comfort. Ze zijn tussen 25 en 44 jaar oud, wonen voornamelijk samen met of zonder kinderen en hebben twee arbeidsinkomens. In de helft van de gevallen wordt het feit om geen huur meer te moeten betalen als belangrijkste verklarende factor opgegeven om van woonstatuut te willen veranderen. Bij de huurders die niet van plan zijn eigenaar te worden, noemt de helft van hen het gebrek aan inkomen als een hindernis om eigenaar te worden en de andere helft is bang voor een onzekere toekomst.

Slechts 60% van de huurders wil eigenaar worden in het Brussels Gewest. Dat cijfer is iets lager dan de 75% van de huurders die een andere woning in Brussel overwegen, ongeacht hun woonstatuut. Dit lagere percentage wordt verklaard door de woonkeuzecriteria die kandidaat-eigenaars invoeren en die een woning met tuin zoeken voor de best mogelijke prijs-kwaliteitsverhouding. Het cijfer is ook lager dan de 70% van de kandidaat-eigenaars die in 2004 werden ondervraagd. De hoge woningprijzen in Brussel en de omgevings- en mobiliteitsomstandigheden blijven ontradende factoren om zich in het Stadsge- west te komen vestigen.



HOOFDSTUK 5

# Focus op de kleine woningen

<b>Inleiding</b>	<b>76</b>
<b>1. De huurprijs</b>	<b>76</b>
<b>2. Het huuraanbod</b>	<b>76</b>
<b>3. De huurvraag</b>	<b>77</b>
<b>4. De woonmobiliteit van de huurders</b>	<b>78</b>
<b>Conclusies</b>	<b>79</b>



# Hoofdstuk V – Focus op de kleine woningen

## Inleiding

7% van de huurwoningen bestaat uit studio's of kleine appartementen met een oppervlakte van minder dan 54 m<sup>2</sup>. In dit hoofdstuk gaan wij dieper in op de kenmerken van deze woningen en op de profielen van de huurders die er wonen. Aansluitend op de vorige hoofdstukken, lijkt het erop dat kwetsbare bevolkingsgroepen voor dit type woningen kiezen omdat ze minder duur zijn, terwijl ze het gebrek aan ruimte en comfort van deze kleine appartementen aanvaarden.

## 1. De huurprijs

De mediane en gemiddelde huurprijs vallen samen in een maandelijkse huurprijs van € 500 voor kleine woningen. De identieke waarde van de twee statistieken is een teken van een huurprijsverspreiding die dicht bij een normale regel ligt en die slechts enkele of zeer weinig hoge huurprijzen gedooft.

**Tabel 51 – Maandelijkse-huurprijsstatistieken van de kleine woningen**

HUURPRIJS-STATISTIEKEN	Kleine woningen	Alle woningen
Gemiddelde huurprijs	498 € Ecart-type = 99 €	700 € Écart-type = 265 €
Mediane huurprijs	500 €	660 €
1 <sup>e</sup> kwartiel	430 €	550 €
3 <sup>e</sup> kwartiel	560 €	800 €

65% van de kleine woningen is sinds minder dan drie jaar bewoond. De bestendigheid van de huurders is er lager dan voor alle woningen. Voor alle woningen bewoont slechts 44% van de huurders de woning sinds minder dan drie jaar. Voor deze nieuwe huurders wordt de gemiddelde maandelijkse huur op € 504 geraamd en dat is geen opmerkelijk verschil in vergelijking met alle huurprijzen die huurders van kleine woningen betalen, ongeacht wanneer zij in hun woning zijn getrokken.

Huurprijzen voor kleine woningen verschillen naar gelang het comfort ervan: minder dan € 500 met slecht of middelmatig comfort en meer dan € 500 als het comfort beter is..

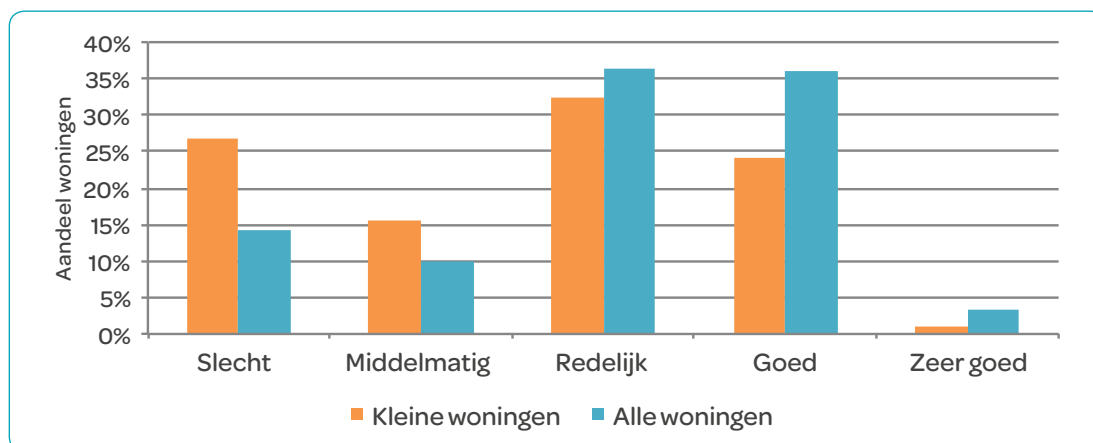
**Tabel 52 – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de kleine woningen volgens comfort**

COMFORT	Kleine woningen	Alle woningen
Slecht	476 €	641 €
Middelmatig	463 €	617 €
Tamelijk goed	516 €	688 €
Goed	514 €	763 €
Zeer goed	-	925 €

## 2. Het huuraanbod

Over het algemeen zijn de comfortomstandigheden van kleine woningen aanzienlijk slechter dan die van andere woningen: 42% van de woningen is van een slecht tot middelmatig niveau, terwijl slechts 24% van alle woningen zich in dezelfde omstandigheden bevindt.

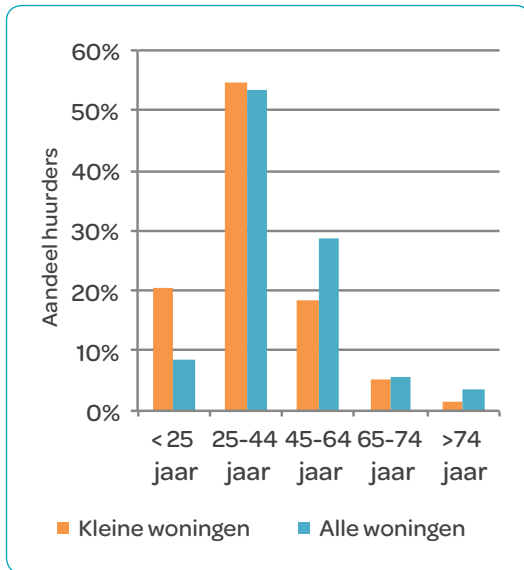
**Figuur 80 – Kleine woningen volgens comfort**



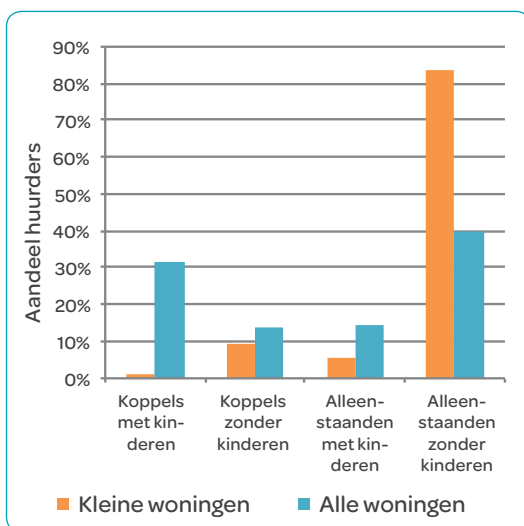
### 3. De huurvraag

Huurders van kleine woningen zijn gemiddeld jonger dan alle huurders samen. Ze wonen vaker alleen, hoewel 10% van de woningen bewoond wordt door koppels en 9% van de woningen kinderen huisvest. Deze huurders genieten meestal slechts één inkomen of een sociale uitkering en de helft ervan beschikt over een maandelijks besteedbaar inkomen van minder dan € 1.000.

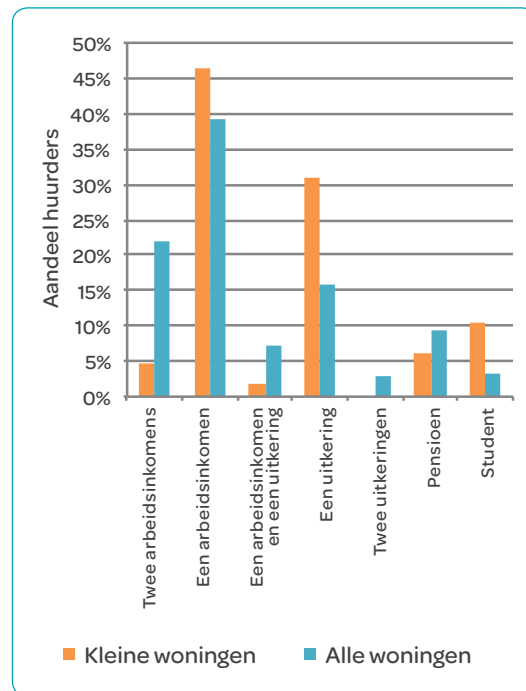
**Figuur 81 a – Profiel van de huurders van de kleine woningen – Leeftijd**



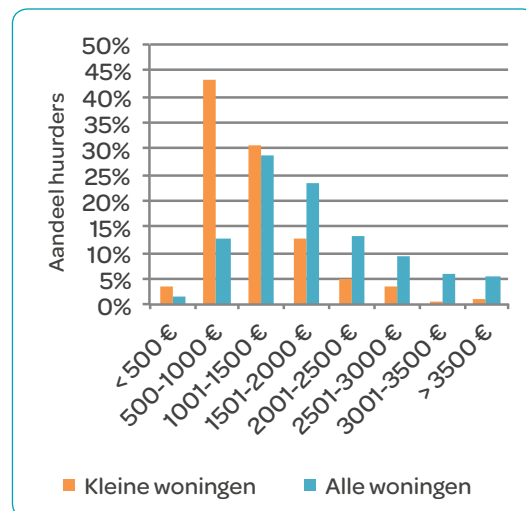
**Figuur 81 b – Profiel van de huurders van de kleine woningen – Gezins situatie**



**Figuur 81 c – Profiel van de huurders van de kleine woningen – Sociaal-professioneel statuut**

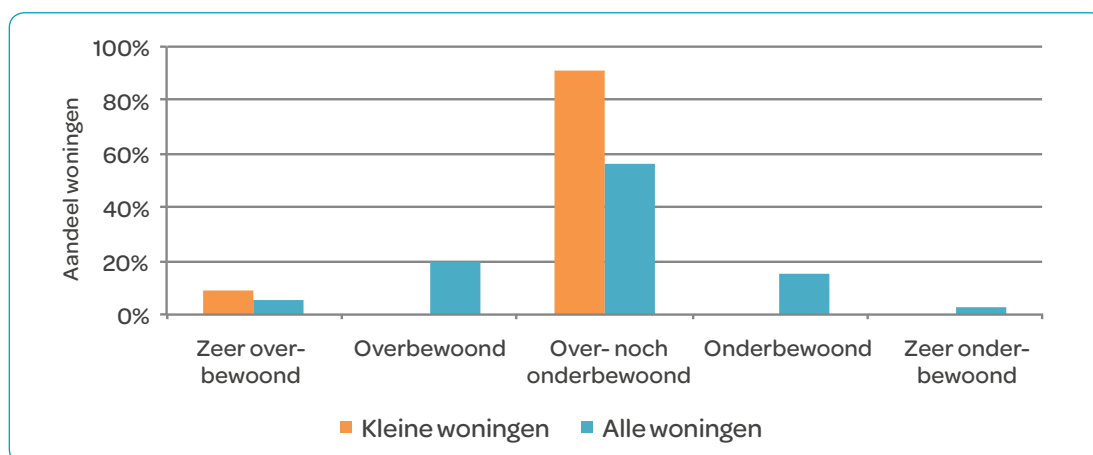


**Figuur 81 d – Profiel van de huurders van de kleine woningen – Beschikbaar inkomen**



90% van de kleine woningen is evenwichtig bewoond, 10% ervan is sterk overbewoond en dat betekent dat er in de woning twee slaapkamers ontbreken om te kunnen spreken van een woning die aan de gezinsamenstelling is aangepast. Dat resultaat wijst op de kwetsbaarheid van 10% van de huurdersbevolking die moet uitwijken naar woningen met een huurprijs van € 500 die duidelijk te klein zijn voor de gezinsgrootte.

**Figuur 82 – Bevolkingsgraad van de kleine woningen**



## 4. De woonmobiliteit van de huurders

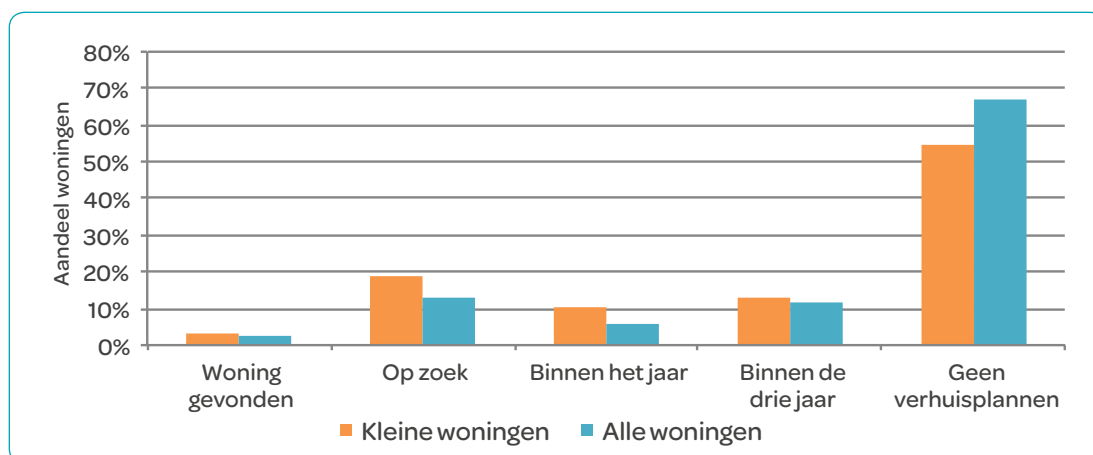
Gemiddeld blijven huurders van kleine woningen 3½ jaar in de woning. 50% van hen betreft de woning minder dan 2 jaar en een maand. Ze zijn veel minder woonbestendig dan alle andere Brusselse huurders.

**Tabel 53 – Bestendigheidstatistieken van de kleine woningen**

BESTENDIGHEIDSTATISTIEKEN	Kleine woningen	Alle woningen
<b>Gemiddelde stabiliteit</b>	3 jaar 6 maanden	5 jaar 10 maanden
<b>Mediane stabiliteit</b>	2 jaar 1 maanden	3 jaar 6 maanden

In vergelijking met alle huurders hebben zij ook minder verhuisplannen. 45% van hen hoopt om binnen de komende drie jaar te kunnen verhuizen.

**Figuur 83 – Kleine woningen volgens verhuisintenties**



## Conclusies

7% van de huurwoningen in het Brussels Gewest zijn kleine studio-woningen. De spreiding van de huurprijzen volgt een normale regel: de gemiddelde huurprijs en de mediane huurprijs worden op € 500 geraamd. Deze huurprijzen veranderden de afgelopen jaren niet: de gemiddelde huurprijs van pas betrokken woningen verschilt niet opmerkelijk van de gemiddelde huurprijs van alle kleine woningen.

90% van de huurders die in dit type woning wonen, is alleenstaande of woont samen zonder kinderen. Maar 10% van hen is een eenoudergezin, vaak met een sociale uitkering, die geen ander antwoord op de behoeften hebben gevonden vanwege de zeer hoge prijzen van grotere woningen. Deze huurders zijn meer van plan om te verhuizen dan alle huurders en hun bestendigheidsgraad in de woning is lager omdat ze op zoek zijn naar een woning die beter aangepast is aan de samenstelling van hun gezin.

## HOOFDSTUK 6

# Toezicht op de huurprijzen en de grond- gebieden

<b>Inleiding</b>	<b>82</b>
<b>1. Gemeentelijke structurering</b>	<b>83</b>
<b>2. Structurering centrum-rand</b>	<b>84</b>
2.1. De 118 wijken	84
2.2. Eerste kroon /tweede kroon	87
2.3. De Zone voor stedelijke herwaardering (ZSH)	89
<b>3. Multipolaire structurering van de stad</b>	<b>93</b>
<b>4. De structurerende assen</b>	<b>98</b>
4.1. Het Kanaal	98
4.2. De (voorheen) militaire lanen	101
<b>Conclusies</b>	<b>104</b>

# Hoofdstuk VI – Toezicht op de huurprijzen en de grondgebieden

## Inleiding

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.

Op basis van het verleden en de huidige planningsassen worden vier 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
  - rond de 118 door de Wijkmonitoring bepaalde wijken op basis van de stedenbouwkundige en sociaaleconomische kenmerken ervan.
  - op het niveau van de twee kronen rond de centrale wijken van de vijfhoek. De eerste bestrijkt de vijfhoek en de aanliggende wijken die allemaal dichtbevolkt zijn. 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.
  - rond de Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH) en dat is de ruimte waar de overheid de initiatieven inzake huisvesting en vernieuwing concentreert en sinds 2017 als vervanging geldt voor de Ruimte voor de Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR) die sinds het Gewestelijk Ontwikkelingsplan uit 1995 gedefinieerd wordt als het gebied met aftandse gebouwen en armoedegebied van het Brussels Gewest.

---

- de multipolaire structurering rondom de strategische wijken of Ontwikkelingspolen van het Brussels Gewest.

---

- de structurering rond twee structurerende assen:
  - de as van 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 structurerende as van de militaire lanen gaande van het Josaphatpark tot aan het voormalige Oefenplein, de huidige ULB-VUB-campus. Het betreft de ontwikkelingsas van de media, de cultuur en de universiteiten.

# 1. Gemeentelijke structurering

Er zijn vier gemeenten waar er sprake is van de hoogste gemiddelde en mediane huurprijzen. Het betreft Sint-Pieters-Woluwe, Ukkel, Sint-Lambrechts-Woluwe en Oudergem. Het zijn allemaal gemeenten die zich in de oostelijke tweede kroon van Brussel bevinden. Huurprijzen die hoger liggen dan het gewestelijk gemiddelde vinden wij ook terug in Watermaal-Bosvoorde, Etterbeek, Evere en Ganshoren. Gemiddelde huurprijswaarden die lager liggen dan het gewestelijk gemiddelde zijn terug te vinden in de gemeenten van het westelijk gedeelte van de tweede kroon, namelijk Sint-Agatha-Berchem, Brussel-Stad et Elsene. Tot slot worden de laagste huurprijzen opgetekend in de eerste kroon, namelijk in Sint-Joost-ten-Node, Sint-Gillis, Sint-Jans-Molenbeek, Anderlecht, Jette en in Koekelberg.

**Tabel 54 – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens gemeente**

GEMEENTEN	Gemiddelde Maandelijkse huurprijs	Index Brussels Gewest = 100
<b>Anderlecht</b>	663 €	95 €
<b>Oudergem</b>	772 €	110 €
<b>Sint-Agatha-Berchem</b>	674 €	96 €
<b>Brussel-Stad</b>	678 €	97 €
<b>Etterbeek</b>	723 €	103 €
<b>Evere</b>	725 €	104 €
<b>Vorst</b>	701 €	100 €
<b>Ganshoren</b>	739 €	106 €
<b>Elsene</b>	689 €	98 €
<b>Jette</b>	654 €	93 €
<b>Koekelberg</b>	653 €	93 €
<b>Sint-Jans-Molenbeek</b>	680 €	97 €
<b>Sint-Gillis</b>	649 €	93 €
<b>Sint-Joost-ten-Node</b>	601 €	86 €
<b>Schaarbeek</b>	664 €	95 €
<b>Ukkel</b>	823 €	118 €
<b>Watermaal-Bosvoorde</b>	717 €	102 €
<b>Sint-Lambrechts-Woluwe</b>	796 €	114 €
<b>Sint-Pieters-Woluwe</b>	878 €	125 €
<b>Brussels Gewest</b>	700 €	100 €

De gemeentelijke verdeling van de huurprijsverschillen van 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 gemeenten Elsene en Etterbeek waarbij er sprake is van hogere huurprijzen dan het gewestelijk gemiddelde.



**Tabel 55 – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de appartementen met één en twee slaapkamers volgens gemeente**

GEMEENTEN	Gemiddelde maandelijkse huurprijs App. 1 slpk	Index Brussels Gewest = 100	Gemiddelde maandelijkse huurprijs App. 2 slpk	Index Brussels Gewest = 100
Anderlecht	597 €	96	697 €	94
Oudergem	715 €	115	766 €	103
Sint-Agatha-Berchem	632 €	101	694 €	93
Brussel-Stad	601 €	96	723 €	97
Etterbeek	660 €	106	802 €	108
Evere	647 €	104	740 €	100
Vorst	601 €	96	724 €	97
Ganshoren	697 €	112	761 €	102
Elsene	676 €	108	830 €	112
Jette	589 €	94	710 €	96
Koekelberg	628 €	101	728 €	98
Sint-Jans-Molenbeek	592 €	95	726 €	98
Sint-Gillis	605 €	97	670 €	90
Sint-Joost-ten-Node	551 €	88	670 €	90
Schaarbeek	602 €	96	700 €	94
Ukkel	653 €	105	811 €	109
Watermaal-Bosvoorde	684 €	110	744 €	100
Sint-Lambrechts-Woluwe	720 €	115	917 €	123
Sint-Pieters-Woluwe	633 €	101	877 €	118
Brussels Gewest	624 €	100	743 €	100

## 2. Structurering centrum-rand

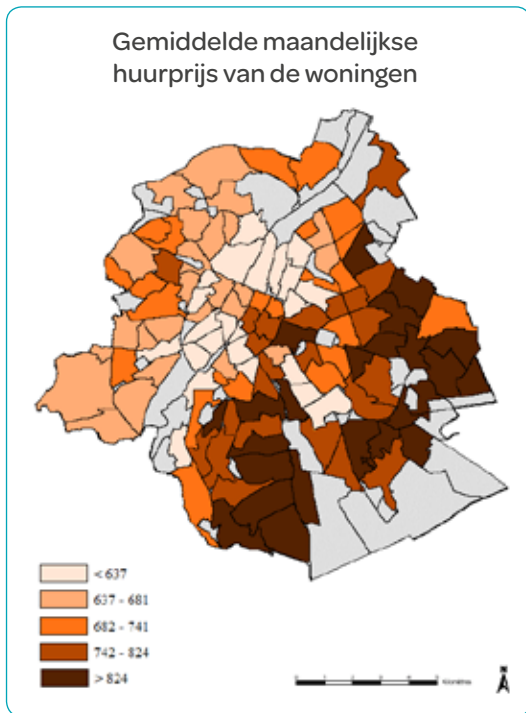
### 2.1. De 118 wijken

In het kader van de invoering van een toezichtstelsel voor de Brusselse wijken, de Wijkmonitoring, werd de Brusselse ruimte opgesplitst in 118 wijken, samen goed voor 722 statistische sectoren. Hierbij werden de stedenbouwkundige en sociaaleconomische variaties binnen de wijken gemaximaliseerd en de stedenbouwkundige en sociaaleconomische variaties tussen de wijken geminimaliseerd.

De gemiddelde huurprijs van de huurwoningen worden voor elk van de 118 wijken geraamd en de spreiding ervan op de Brusselse ruimte wijst naar het volgende model.

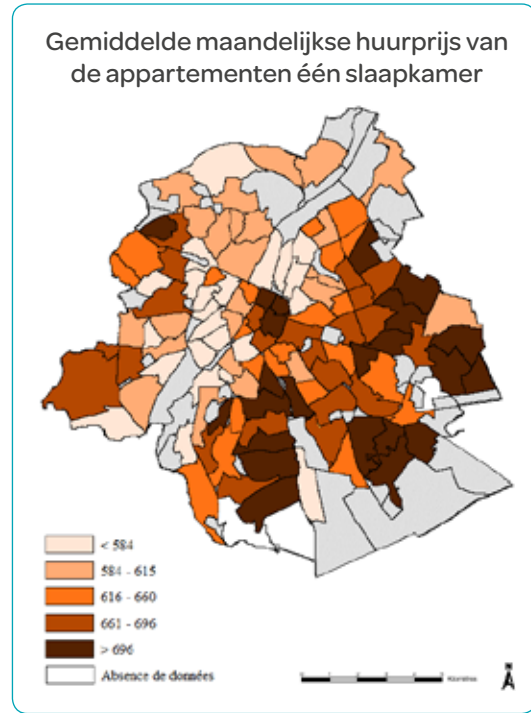
De hoogste huurprijzen zijn terug te vinden in de tweede kroon, in de zuidoostelijke sector van de stad die de gemeenten Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe, Oudergem, Watermaal-Bosvoorde en Ukkel bestrijkt. De huurprijzen liggen ook hoger in de wijken van de eerste zuidoostelijke kroon van de Vijvers van Elsene, de Europese instellingen en Montgomery. De laagste huurprijzen vinden wij vooral terug in de eerste kroon, in de wijken die een banaan vormen ten westen van de Vijfhoek: de oude wijken van Schaarbeek, Laken, Sint-Jans-Molenbeek, Anderlecht-Kuregem en Vorst. Tot slot vinden wij de tussenliggende huurprijzen in de wijken van de tweede oostelijke kroon terug, namelijk in Neder-over-Heembeek, Jette, Ganshoren, Sint-Agatha-Berchem, Sint-Jans-Molenbeek en Anderlecht. Deze huurprijsspreiding vindt zijn oorsprong in de verschillende ontwikkelingsfasen van de stad met gelijkaardige kenmerken in dezelfde richtingen.

**Figuur 84** – De gemiddelde maandelijkse huurprijs van alle woningen per wijk in het Brussels Gewest

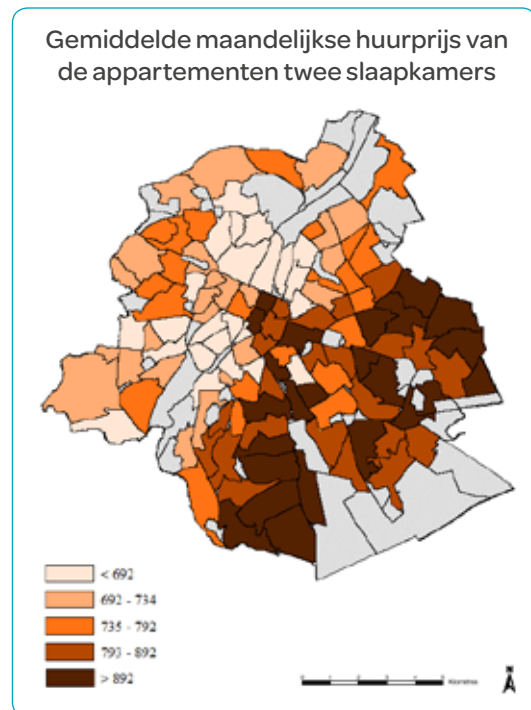


De segmentering van de huurmarkt in appartementen met één slaapkamer en appartementen met twee slaapkamers heeft geen merkbare veranderingen in de ruimtelijke spreiding van de huurprijzen op het Brusselse grondgebied tot gevolg. Voor beide segmenten zijn de huurprijzen hoger in de zuidoostelijke sector van de stad (gemeenten Sint-Gillis, Elsene en Etterbeek in de eerste kroon, de gemeenten Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Oudergem, Sint-Pieters-Woluwe en Sint-Lambrechts-Woluwe in de tweede kroon). De laagste huurprijzen zijn terug te vinden in een halve maan rond de Vijfhoek in het westen van de stad (centrum van Schaarbeek, Sint-Joost-ten-Node, Laken, centrum van Sint-Jans-Molenbeek en Anderlecht-Kuregem, centrum van Vorst). In de tweede oostelijke kroon merken wij tussenliggende huurprijzen op (Neder-over-Heembeek in het noorden, Jette, Ganshoren en Sint-Agatha-Berchem in het noordwesten, Molenbeek en Anderlecht in het westen).

**Figuur 85 a** – De gemiddelde maandelijkse huurprijs van de appartementen per wijk in het Brussels Gewest – één slaapkamer



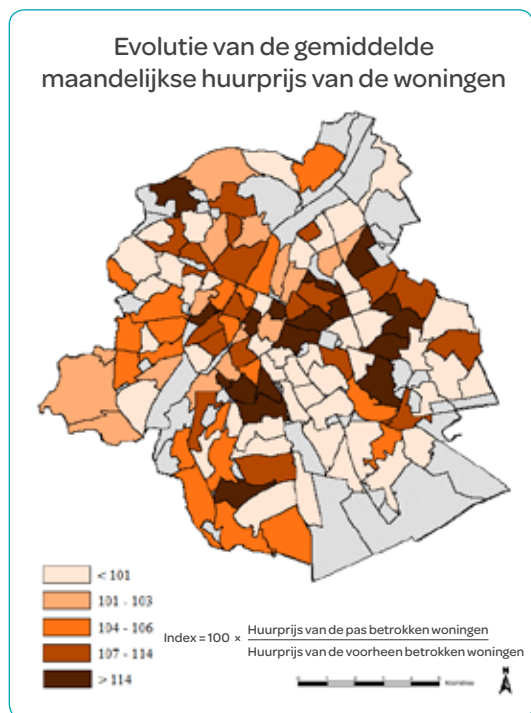
**Figuur 85 b** – De gemiddelde maandelijkse huurprijs van de appartementen per wijk in het Brussels Gewest – twee slaapkamers



De stijging van de huurprijs is vooral opmerkelijk in drie wijkgehelen: de wijken dichtbij de Europese instellingen, de Kasteleinwijk tussen Elsene en Sint-Gillis en een wijk in de eerste oostelijke kroon rond Montgomery.

Stijgende huurprijzen zijn ook terug te vinden in enkele wijken van de Kanaalzone rond Thurn en Taxis in het noorden en in het zuiden van de Vijfhoek. In de zuidoostelijke sector van de stad zijn er weinig wijken waar de huurprijzen stijgen: het zijn ofwel wijken met veel studentenverblijven (Elsene dichtbij de ULB) ofwel betreft het plaatsen met veel bejaarden die lang in hun woning blijven (Woluwe).

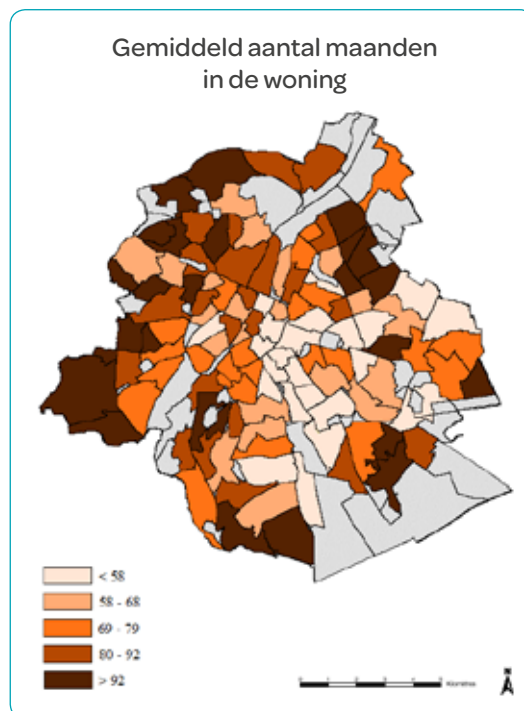
**Figuur 86 – Huurprijsevolutie in het Brussels Gewest. Vergelijking tussen de huurprijs van de pas betrokken woningen (vóór 2014) en de vroeger betrokken woningen.**



De meest woonbestendige huurders betrekken woningen in de tweede westelijke kroon in wijken gaande van Neder-over-Heembeek, Laken, Jette, Ganshoren, Sint-Agatha-Berchem, Koekelberg tot Sint-Jans-Molenbeek, Anderlecht en Vorst. Daarentegen verhuizen huurders vaak in de wijken van de eerste zuidoostelijke kroon dichtbij de Europese instellingen (Brussel, Elsene en Etterbeek), de Louizalaan en de ULB-VUB (Elsene en Sint-Gillis). Langs het Kanaal is er een mix van bestendige en minder bestendige huurders.

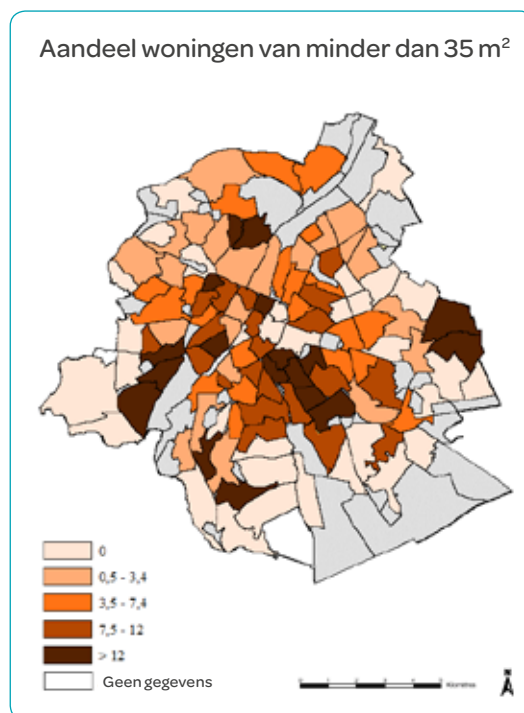
Die resultaten versterken de voorgaande resultaten: het gemis aan woonbestendigheid in een wijk ligt ook aan de basis van huurprijsevoluties aangezien de eigenaar bij elke nieuwe verhuur al dan niet na renovatiewerken een hogere huurprijs kan vragen.

**Figuur 87 – Bestendigheidspeil van de huurders per wijk in het Brussels Gewest (aantal maanden in de woning)**



Wij merken echter een stabiliteit van de huurprijzen in de wijken van Elsene dichtbij de ULB waar huurders nochtans vaak verhuizen. Uit de kaart blijkt dat vooral zeer kleine woningen (minder dan 35 m<sup>2</sup>) in die wijken voorkomen, die volgens de eerder opgetekende resultaten geen huurprijsstijging ondergaan.

**Figuur 88 – Aandeel kleine woningen (kleiner dan 35m<sup>2</sup>) per wijk in het Brussels Gewest**



## 2.2. Eerste kroon / tweede kroon

### De huurprijs

De volgende tabellen vergelijken huurstatistieken van woningen in de eerste en in de tweede kroon. Ze tekenen zowel de huurprijzen voor alle woningen als voor pas betrokken woningen op om veranderingen in de vastgoedkosten in beide kronen vast te leggen. De laatste twee kolommen tonen, voor alle woningen evenals voor de pas betrokken woningen, de verhouding vermenigvuldigd met 100 tussen de huurprijsstatistieken van de tweede kroon en die van de eerste kroon. Met deze index kan enerzijds het verschil in huurprijzen tussen de twee kronen worden opgetekend en anderzijds de evolutie van de situatie worden ingeschat.

Zo toont de vergelijking van de gemiddelde huurprijzen tussen woningen in de eerste en in de tweede kroon duidelijk hogere huurprijzen in de tweede kroon (ratio gelijk aan 107). Dat verschil tussen de twee kronen vertoont echter een dalende trend, aangezien de huurprijzen van de pas betrokken woningen iets lager zijn in vergelijking met die van de eerste kroon (ratio is gelijk aan 104). Hierdoor hebben de gemiddelde huurprijzen de neiging om in beide kronen naar elkaar toe te evolueren.

Over het algemeen neemt de huurkloof tussen de twee kronen af voor appartementen. Voor huizen ligt de prijs altijd hoger in de eerste kroon omdat het aanbod van dit type woning daar kleiner is.

**Tabel 56 – Statistieken van de maandelijkse huurprijs van de woningen**

MAANDELIJKSE HUURPRIJS	1 <sup>e</sup> kroon		2 <sup>e</sup> kroon		Index 1 <sup>e</sup> kroon = 100	
	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen
<b>Gemiddeld</b>	692 €	678 €	722 €	723 €	104	107
<b>Mediaan</b>	640 €	640 €	700 €	700 €	109	109

**Tabel 57 – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens type**

WONINGTYPE	1 <sup>e</sup> kroon		2 <sup>e</sup> kroon		Index 1 <sup>e</sup> kroon = 100	
	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen
<b>App. 0 slpk</b>	516 €	501 €	489 €	504 €	95	101
<b>App. 1 slpk</b>	641 €	616 €	654 €	638 €	102	104
<b>App. 2 slpk</b>	739 €	720 €	801 €	762 €	108	106
<b>App. 3 slpk</b>	906 €	875 €	915 €	892 €	101	102
<b>App. 4 slpk</b>	1003 €	925 €	1048 €	978 €	104	106
<b>Huis</b>	1408 €	1155 €	1076 €	1037 €	76	90

**Tabel 58 – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens oppervlakte**

OPPERVLAKTE VAN DE WONING	1 <sup>e</sup> kroon		2 <sup>e</sup> kroon		Index 1 <sup>e</sup> kroon = 100	
	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen
<b>&lt; 28 m<sup>2</sup></b>	437 €	438 €	444 €	453 €	102	103
<b>28-54 m<sup>2</sup></b>	548 €	550 €	563 €	572 €	103	104
<b>55-84 m<sup>2</sup></b>	688 €	663 €	710 €	696 €	103	105
<b>85-104 m<sup>2</sup></b>	839 €	796 €	884 €	813 €	105	102
<b>&gt; 104 m<sup>2</sup></b>	1152 €	1067 €	1062 €	1030 €	92	97

## Het huuraanbod

De volgende tabellen met betrekking tot het huuraanbod en de differentiatie ervan tussen de twee kronen zijn op dezelfde manier opgebouwd als de huurprijzevergelijkingstabellen. Over het algemeen zijn studio's en appartementen met één slaapkamer van minder dan 54m<sup>2</sup> minder vertegenwoordigd in de tweede kroon, terwijl appartementen met twee slaapkamers en huizen er sterker aanwezig zijn. Uit de analyse van de vertegenwoordiging van de pas betrokken woningen blijkt een daling van het verschil tussen het huuraanbod in beide kronen. Ten slotte worden woningen met meer comfortelementen vaker in de tweede kroon aangetroffen dan in de eerste kroon.

## De huurvraag

Traditioneel omvat de tweede kroon de thuisbasis van een oudere huurpopulatie, vaker koppels dan alleenstaanden, met twee arbeidsinkomens of een pensioen. De evolutie van de huurvraag volgt hetzelfde patroon, ook al zijn er kernen met woningen die door jonge mensen worden bewoond, waarschijnlijk kamers of huizen die in medehuur worden bewoond.

**Tabel 59 – Huurwoningen volgens type**

WONINGTYPE	1 <sup>e</sup> kroon		2 <sup>e</sup> kroon		Index 1 <sup>e</sup> kroon = 100	
	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen
<b>App. 0 slpk</b>	15%	11%	9%	6%	60	55
<b>App. 1 slpk</b>	39%	40%	37%	35%	95	88
<b>App. 2 slpk</b>	31%	35%	39%	43%	126	123
<b>App. 3 slpk</b>	9%	8%	8%	8%	89	100
<b>App. 4 slpk</b>	3%	2%	1%	1%	33	50
<b>Huis</b>	4%	4%	5%	7%	125	175

**Tabel 60 – Huurwoningen volgens oppervlakte**

OPPERVLAKTE VAN DE WONING	1 <sup>e</sup> kroon		2 <sup>e</sup> kroon		Index 1 <sup>e</sup> kroon = 100	
	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen
<b>&lt; 28 m<sup>2</sup></b>	10%	7%	9%	5%	90	71
<b>28-54 m<sup>2</sup></b>	23%	22%	16%	14%	70	64
<b>55-84 m<sup>2</sup></b>	43%	46%	48%	52%	112	113
<b>85-104 m<sup>2</sup></b>	13%	15%	17%	17%	131	113
<b>&gt; 104 m<sup>2</sup></b>	10%	10%	10%	11%	100	110

**Tabel 61 – Huurwoningen volgens comfort**

COMFORT	1 <sup>e</sup> kroon		2 <sup>e</sup> kroon		Index 1 <sup>e</sup> kroon = 100	
	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen
<b>Slecht</b>	17%	17%	11%	12%	65	71
<b>Middelmatig</b>	12%	12%	6%	6%	50	50
<b>Behoorlijk</b>	39%	41%	33%	33%	85	80
<b>Goed</b>	30%	27%	43%	45%	143	167
<b>Zeer goed</b>	2%	2%	6%	5%	300	250

**Tabel 62 – Huurders volgens leeftijd**

LEEF TIJDSCATEGORIEËN	1 <sup>e</sup> kroon		2 <sup>e</sup> kroon		Index 1 <sup>e</sup> kroon = 100	
	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen
< 25 jaar	16 %	9 %	18 %	8 %	113	89
25-44 jaar	66 %	57 %	56 %	50 %	85	88
45-64 jaar	16 %	27 %	22 %	30 %	138	111
65-74 jaar	2 %	5 %	3 %	6 %	150	120
>74 jaar	0 %	2 %	2 %	5 %	-	250

**Tabel 63 – Huurders volgens gezinssituatie**

GEZINSSITUATIE	1 <sup>e</sup> kroon		2 <sup>e</sup> kroon		Index 1 <sup>e</sup> kroon = 100	
	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen
Koppels met kinderen	22 %	30 %	27 %	32 %	123	107
Koppels zonder kinderen	15 %	13 %	16 %	14 %	107	108
Alleenstaanden met kinderen	14 %	14 %	14 %	16 %	100	114
Alleenstaanden zonder kinderen	49 %	43 %	43 %	38 %	88	88

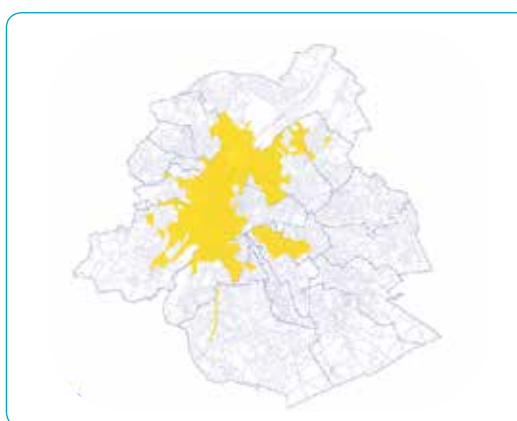
**Tabel 64 – Huurders volgens sociaal-professioneel statuut**

SOCIAAL- PROFESSIEEEL STATUUT	1 <sup>e</sup> kroon		2 <sup>e</sup> kroon		Index 1 <sup>e</sup> kroon = 100	
	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen
Twee inkomens	18 %	18 %	24 %	24 %	133	133
Eén inkomen	48 %	43 %	40 %	36 %	83	84
Een inkomen en een uitkering	5 %	7 %	6 %	7 %	120	100
Eén uitkering	17 %	18 %	14 %	14 %	82	78
Twee uitkeringen	3 %	4 %	2 %	2 %	67	50
Pensioen	2 %	7 %	5 %	12 %	250	171
Student	6 %	3 %	8 %	4 %	133	133

### 2.3. De Zone voor stedelijke herwaardering (ZSH)

De Zone voor stedelijke herwaardering (ZSH) is een perimeter die een deel van Brussel-Stad en de oude wijken van Anderlecht, Sint-Jans-Molenbeek, Koelberg, Jette, Schaarbeek, Sint-Joost, Elsene, Etterbeek, Sint-Gillis en Vorst bestrijkt. Die perimeter omvat de oude wijken waarvoor een stadsvernieuwing dynamiek noodzakelijk is en die door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in het kader van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP) in 1995 aangeduid werd als Ruimte voor de Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR) en in 2017 geactualiseerd werd als ZSH. Het gewestelijke beleid voor de herwaardering van de wijken wordt binnen die perimeter geconcentreerd.

**Figuur 89 – Zone voor stedelijke herwaardering (ZSH)**



Source: PRDD



## De huurprijs

De volgende tabellen vergelijken de huurstatistieken voor woningen in de ZSH en de rest van het Brusselse grondgebied. Ze registreren zowel de huurprijzen voor alle woningen als voor de pas betrokken woningen om te peilen naar veranderingen in vastgoedkosten in beide kronen. De laatste twee kolommen tonen voor alle woningen en voor de pas betrokken woningen de verhouding vermenigvuldigd met 100 tussen de huurstatistieken van het Brusselse grondgebied en die van de ZSH. Deze index maakt het enerzijds mogelijk om een inventaris op te maken van het verschil in huurprijzen tussen de twee territoria en anderzijds om de evolutie van de situatie in te schatten.

Zo toont de vergelijking van gemiddelde huurprijzen voor woningen duidelijk lagere huurkosten in de ZSH (verhouding gelijk aan 114).

Over het algemeen neemt de kloof in huurprijzen voor kleine woningen tussen de ZSH en de rest van Brussel in de loop van de tijd af. De huurprijs van huizen in de ZSH ligt altijd hoger omdat dit type woning daar zeldzamer is.

**Tabel 65 – Statistieken van de maandelijkse huurprijs van de woningen**

MAANDELIJKSE HUURPRIJS	ZSH		Buiten ZSH		Index ZSH = 100	
	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen
Gemiddelde huurprijs	663 €	658 €	752 €	753 €	113	114
Mediane huurprijs	630 €	630 €	700 €	700 €	111	111

**Tabel 66 – Maandelijkse huurprijs van de woningen volgens type**

WONINGTYPE	ZSH		Buiten ZSH		Index ZSH = 100	
	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen
App. 0 slpk	494 €	488 €	520 €	521 €	105	107
App. 1 slpk	616 €	594 €	683 €	666 €	111	112
App. 2 slpk	715 €	702 €	844 €	797 €	118	114
App. 3 slpk	828 €	808 €	1009 €	986 €	122	122
App. 4 slpk en +	954 €	904 €	1096 €	1011 €	115	112
Huis	1287 €	1016 €	1167 €	1108 €	91	109

**Tabel 67 – Maandelijkse huurprijs van de woningen volgens oppervlakte**

OPPERVLAKTE VAN DE WONING	ZSH		Buiten ZSH		Index ZSH = 100	
	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen
< 28 m <sup>2</sup>	437 €	438 €	444 €	453 €	102	103
28-54 m <sup>2</sup>	548 €	543 €	564 €	576 €	103	106
55-84 m <sup>2</sup>	671 €	654 €	731 €	716 €	109	109
85-104 m <sup>2</sup>	792 €	763 €	939 €	853 €	119	112
> 104 m <sup>2</sup>	1024 €	943 €	1155 €	1135 €	113	120

## Het huuraanbod

Het aandeel kleine woningen is groter in de ZSH. Het huizenaanbod ligt er echter lager.

**Tabel 68 – Huurwoningen volgens type**

WONINGTYPE	ZSH		Buiten ZSH		Index ZSH = 100	
	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen
App. 0 slpk	13%	9%	11%	8%	85	89
App. 1 slpk	39%	39%	37%	36%	95	92
App. 2 slpk	35%	39%	34%	39%	97	100
App. 3 slpk	8%	8%	9%	9%	113	113
App. 4 slpk en +	2%	2%	2%	2%	100	100
Huis	2%	4%	7%	7%	350	175

**Tabel 69 – Huurwoningen volgens oppervlakte**

OPPERVLAKTE VAN DE WONING	ZSH		Buiten ZSH		Index ZSH = 100	
	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen
< 28 m <sup>2</sup>	8%	5%	11%	7%	138	140
28-54 m <sup>2</sup>	25%	22%	16%	14%	64	64
55-84 m <sup>2</sup>	46%	50%	45%	49%	98	98
85-104 m <sup>2</sup>	14%	14%	16%	18%	114	129
> 104 m <sup>2</sup>	7%	8%	12%	12%	171	150

**Tabel 70 – Huurwoningen volgens comfort**

COMFORT	ZSH		Buiten ZSH		Index ZSH = 100	
	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen
Slecht	16%	17%	10%	10%	63	59
Middelmatig	14%	14%	5%	5%	36	36
Behoorlijk	37%	39%	35%	33%	95	85
Goed	30%	29%	43%	46%	143	159
Zeer goed	2%	2%	7%	5%	350	250



## De huurvraag

Huurders in een ZSH zijn vaker van middelbare leeftijd tussen 25 en 64 jaar oud. Het aandeel jongeren en ouderen ligt er lager en de trend zet zich in deze richting voort. Het gaat om veel koppels of alleenstaanden met kinderen. Ze hebben vaker een arbeidsinkomen en een uitkering of enkel een uitkering. Gepensioneerden zijn er verhoudingsgewijs minder talrijk dan in de rest van Brussel en dat verschil lijkt toe te nemen.

**Tabel 71 – Huurders volgens leeftijd**

LEEFTIJDSCATEGORIE	ZSH		Buiten ZSH		Index ZSH = 100	
	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen
< 25 jaar	13 %	7 %	20 %	10 %	154	143
25-44 jaar	64 %	55 %	58 %	51 %	91	93
45-64 jaar	20 %	30 %	17 %	27 %	85	90
65-74 jaar	2 %	5 %	3 %	6 %	150	120
>74 jaar	0 %	3 %	2 %	5 %	-	167

**Tabel 72 – Huurders volgens gezinssituatie**

GEZINSSITUATIE	ZSH		Buiten ZSH		Index ZSH = 100	
	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen
Koppels met kinderen	28 %	34 %	22 %	28 %	79	82
Koppels zonder kinderen	12 %	12 %	19 %	17 %	158	142
Alleenstaande zonder kinderen	16 %	16 %	12 %	13 %	75	81
Alleenstaanden zonder kinderen	45 %	38 %	46 %	42 %	102	111

**Tabel 73 – Locataires suivant le statut socioprofessionnel**

SOCIAAL-PROFESSIONEEL STATUUT	ZSH		Buiten ZSH		Index ZSH = 100	
	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen	Nieuwe woningen	Alle woningen
Twee inkomens	17 %	20 %	25 %	25 %	147	125
Eén inkomen	43 %	39 %	44 %	40 %	102	103
Een inkomen en een uitkering	7 %	8 %	5 %	6 %	71	75
Een uitkering	21 %	19 %	12 %	12 %	57	63
Twee uitkeringen	4 %	4 %	1 %	1 %	25	25
Pensioen	2 %	8 %	5 %	12 %	250	150
Student	5 %	2 %	9 %	5 %	180	250

### 3. Multipolaire structurering van de stad

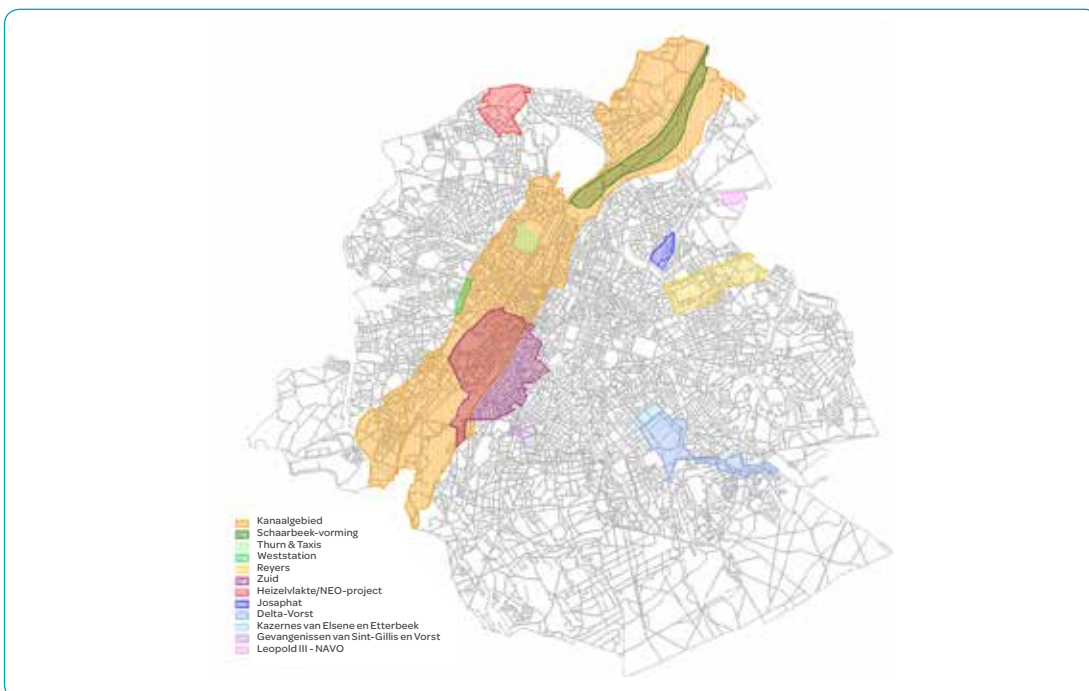
Sinds 2009 berust de ontwikkeling van een nieuw stadsproject op het ontwerp van ontwikkelingspolen. Volgens het Gewestelijk Plan voor Duurzame ontwikkeling (GPDO) uit 2016 en de Regeringsverklaring uit 2014 staat ontwikkelingspool voor « een hefboom voor een met het grondgebied verband houdende openbare 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 ;
- Heizelvlakte : 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 90 – Ligging van de strategische wijken



## De huurprijs

In drie strategische buurten worden voor alle woningen gemiddelde huurprijzen opgetekend die boven het regionale gemiddelde liggen. Dit zijn de buurten van Josaphat, Reyers en de Gevangenissen. Als we kijken naar volgens het type onderverdeelde woningen, zien we ook hogere huurprijzen voor studio's in de wijken van de Kazernes en van Delta-Vorst.

**Tabel 74 – Maandelijks huurprijs van de woningen**

STRATEGISCHE WIJKEN	Pas betrokken woningen	Alle woningen
<b>Kazernes Elsene en Etterbeek</b>	658 €	691 €
<b>Delta-Vorst</b>	636 €	683 €
<b>Weststation</b>	604 €	631 €
<b>Josaphat</b>	727 €	712 €
<b>Zuid</b>	653 €	627 €
<b>Heizelvlakte</b>	691 €	664 €
<b>Gevangenissen Sint-Gillis en Vorst</b>	845 €	799 €
<b>Schaarbeek- vorming</b>	677 €	676 €
<b>Thurn &amp; Taxis</b>	611 €	605 €
<b>Reyers</b>	750 €	754 €
<b>Kanaalzone</b>	634 €	633 €
<b>Brussels Gewest</b>	706 €	700 €

**Tabel 75 – Gemiddelde maandelijks huurprijs van de woningen volgens type**

STRATEGISCHE WIJKEN	App. 0 slpk	App. 1 slpk	App. 2 slpk	App. 3 slpk	Huis
<b>Kazernes Elsene en Etterbeek</b>	536 €	679 €	765 €	723 €	1070 €
<b>Delta-Vorst</b>	522 €	684 €	776 €	846 €	780 €
<b>Weststation</b>	439 €	586 €	679 €	708 €	-
<b>Josaphat</b>	-	649 €	732 €	870 €	758 €
<b>Zuid</b>	490 €	558 €	659 €	740 €	-
<b>Heizelvlakte</b>	-	610 €	714 €	752 €	-
<b>Gevangenissen Sint-Gillis en Vorst</b>	498 €	681 €	827 €	1122 €	2038 €
<b>Schaarbeek- vorming</b>	-	604 €	730 €	748 €	-
<b>Thurn &amp; Taxis</b>	483 €	568 €	633 €	723 €	-
<b>Reyers</b>	-	670 €	752 €	-	966 €
<b>Kanaalzone</b>	468 €	563 €	685 €	761 €	812 €
<b>Brussels Gewest</b>	502 €	624 €	743 €	890 €	1073 €

**Tabel 76 – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens oppervlakte**

STRATEGISCHE WIJKEN	< 28 m <sup>2</sup>	28-54 m <sup>2</sup>	55-84 m <sup>2</sup>	85-104 m <sup>2</sup>	> 104 m <sup>2</sup>
Kazernes Elsene en Etterbeek	457 €	551 €	701 €	862 €	961 €
Delta-Vorst	475 €	598 €	701 €	836 €	1044 €
Weststation	402 €	563 €	649 €	738 €	687 €
Josaphat	-	628 €	689 €	767 €	891 €
Zuid	411 €	531 €	630 €	703 €	829 €
Heizelvlakte	-	564 €	686 €	748 €	780 €
Gevangenissen Sint-Gillis en Vorst	-	546 €	698 €	930 €	1460 €
Schaarbeek- vorming	-	553 €	678 €	746 €	913 €
Thurn & Taxis	-	540 €	621 €	682 €	-
Reyers	-	622 €	713 €	790 €	1039 €
Kanaalzone	428 €	541 €	647 €	731 €	834 €
Brussels Gewest	446 €	554 €	682 €	808 €	1047 €

## Het huuraanbod

Het huuraanbod is niet identiek in alle buurten. Zo zijn de wijken van de Kazernes, Delta-Vorst en de Gevangenissen gespecialiseerder in het aanbod van

studio's dan de andere wijken. Appartementen met twee slaapkamers zijn dan weer sterker aanwezig in de wijken Josaphat, Heizel, Reyers en het Weststation dan op de rest van het grondgebied van het Brussels Gewest.

**Tabel 77 – Huurwoningen volgens type**

STRATEGISCHE WIJKEN	App. 0 slpk	App. 1 slpk	App. 2 slpk	App. 3 slpk	Huis
Kazernes Elsene en Etterbeek	16 %	37 %	26 %	10 %	12 %
Delta-Vorst	12 %	38 %	33 %	8 %	9 %
Weststation	11 %	26 %	50 %	9 %	4 %
Josaphat	3 %	34 %	45 %	8 %	10 %
Zuid	9 %	35 %	42 %	11 %	2 %
Heizelvlakte	4 %	40 %	47 %	6 %	4 %
Gevangenissen Sint-Gillis en Vorst	11 %	43 %	33 %	8 %	5 %
Schaarbeek- vorming	5 %	41 %	43 %	7 %	4 %
Thurn & Taxis	5 %	45 %	38 %	8 %	4 %
Reyers	2 %	36 %	47 %	5 %	11 %
Kanaalzone	8 %	37 %	42 %	9 %	3 %
Brussels Gewest	8 %	38 %	40 %	8 %	5 %

**Tabel 78 – Huurwoningen volgens oppervlakte**

STRATEGISCHE WIJKEN	< 28 m <sup>2</sup>	28-54 m <sup>2</sup>	55-84 m <sup>2</sup>	85-104 m <sup>2</sup>	> 104 m <sup>2</sup>
<b>Kazernes Elsene en Etterbeek</b>	14 %	21 %	40 %	9 %	16 %
<b>Delta-Vorst</b>	17 %	13 %	49 %	14 %	7 %
<b>Weststation</b>	10 %	12 %	47 %	18 %	13 %
<b>Josaphat</b>	2 %	17 %	50 %	23 %	9 %
<b>Zuid</b>	4 %	25 %	51 %	12 %	7 %
<b>Heizelvlakte</b>	2 %	20 %	59 %	14 %	6 %
<b>Gevangenissen Sint-Gillis en Vorst</b>	4 %	20 %	43 %	21 %	13 %
<b>Schaarbeek- vorming</b>	1 %	20 %	59 %	12 %	7 %
<b>Thurn &amp; Taxis</b>	4 %	32 %	49 %	11 %	4 %
<b>Reyers</b>	1 %	13 %	55 %	18 %	13 %
<b>Kanaalzone</b>	5 %	27 %	48 %	13 %	6 %
<b>Brussels Gewest</b>	6 %	19 %	49 %	16 %	10 %

**Tabel 79 – Huurwoningen volgens comfort**

STRATEGISCHE WIJKEN	Slecht	Middelmatig	Behoorlijk	Goed	Zeer goed
<b>Kazernes Elsene en Etterbeek</b>	14 %	13 %	40 %	32 %	0 %
<b>Delta-Vorst</b>	8 %	3 %	31 %	56 %	2 %
<b>Weststation</b>	15 %	15 %	48 %	22 %	0 %
<b>Josaphat</b>	15 %	2 %	34 %	46 %	3 %
<b>Zuid</b>	17 %	26 %	36 %	20 %	1 %
<b>Heizelvlakte</b>	9 %	5 %	39 %	45 %	2 %
<b>Gevangenissen Sint-Gillis en Vorst</b>	10 %	8 %	38 %	35 %	8 %
<b>Schaarbeek- vorming</b>	13 %	4 %	34 %	46 %	3 %
<b>Thurn &amp; Taxis</b>	26 %	22 %	37 %	15 %	0 %
<b>Reyers</b>	14 %	3 %	20 %	60 %	3 %
<b>Kanaalzone</b>	20 %	20 %	35 %	23 %	1 %
<b>Brussels Gewest</b>	14 %	10 %	36 %	36 %	3 %

## De huurvraag

Jongeren, alleenstaand en zonder kinderen en student, zijn vaker huurders van woningen in de wijken van de Kazernes, Delta-Vorst en de Gevangenissen. Dit stemt overeen met het grotere aanbod van studio's dat deze buurten kenmerkt. Ouderen, alleen of samenwonend die een pensioen ontvangen, zijn sterker vertegenwoordigd in de wijken Reyers, Schaarbeek-vorming, Heizel en de Gevangenissen.

**Tabel 80 – Huurders volgens leeftijd**

STRATEGISCHE WIJKEN	< 25 jaar	25-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	> 74 jaar
Kazernes Elsene en Etterbeek	13%	63%	21%	3%	0%
Delta-Vorst	21%	51%	18%	6%	4%
Weststation	12%	50%	30%	5%	3%
Josaphat	1%	54%	36%	5%	4%
Zuid	6%	56%	33%	4%	1%
Heizelvlakte	5%	47%	33%	9%	6%
Gevangenissen Sint-Gillis en Vorst	10%	50%	27%	8%	4%
Schaarbeek- vorming	4%	59%	22%	8%	7%
Thurn & Taxis	7%	57%	30%	6%	0%
Reyers	1%	50%	33%	7%	9%
Kanaalzone	8%	56%	30%	4%	2%
Brussels Gewest	9%	53%	29%	5%	4%

**Tabel 81 – Huurders volgens gezinssituatie**

STRATEGISCHE WIJKEN	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Kazernes Elsene en Etterbeek	22%	14%	9%	55%
Delta-Vorst	19%	14%	8%	60%
Weststation	39%	9%	19%	33%
Josaphat	46%	9%	21%	24%
Zuid	40%	9%	18%	34%
Heizelvlakte	30%	8%	19%	42%
Gevangenissen Sint-Gillis en Vorst	14%	21%	14%	50%
Schaarbeek- vorming	33%	14%	19%	34%
Thurn & Taxis	45%	10%	20%	24%
Reyers	39%	13%	16%	32%
Kanaalzone	41%	10%	16%	32%
Brussels Gewest	31%	14%	15%	40%

Tabel 82 – Huurders volgens beroepsstatuut

STRATEGISCHE WIJKEN	2 arbeidsink.	1 arbeidsink.	1 arbeidsink. + 1 uitk.	1 uitk.	2 uitk.	Pens.	Stud.
Kazernes Elsene en Etterbeek	22%	50%	4%	14%	2%	1%	7%
Delta-Vorst	24%	39%	5%	10%	0%	9%	12%
Weststation	15%	44%	5%	22%	5%	7%	1%
Josaphat	31%	30%	12%	17%	1%	9%	0%
Zuid	22%	36%	11%	20%	4%	7%	2%
Heizelvlakte	15%	38%	6%	21%	2%	17%	1%
Gevangenissen Sint-Gillis en Vorst	23%	40%	6%	14%	0%	15%	2%
Schaarbeek- vorming	22%	29%	10%	20%	3%	15%	1%
Thurn & Taxis	15%	33%	13%	24%	7%	6%	2%
Reyers	26%	34%	10%	15%	2%	14%	0%
Kanaalzone	19%	37%	10%	21%	5%	6%	2%
Brussels Gewest	22%	39%	7%	16%	3%	9%	3%

## 4. De structurerende assen

Vandaag de dag moeten twee assen het Stadsge-west structureren. Het gaat enerzijds om de as van het Kanaal en anderzijds om de as van de (voorheen) militaire lanen.

### 4.1. Het Kanaal

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 stadsvernieu-wingsbeleid en de Wijkcontracten pakken de woon-problematiek 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, woongelegenheid en cultuur.

## De huurprijs

Het huurprijsniveau, ongeacht het type woning dat wordt beschouwd, ligt 5% tot 7% lager dan de gemiddelde of mediane huurprijs die in het Brussels Gewest wordt opgetekend. Er is weinig verschil tussen de huurprijs die alle huurders betalen en de huurprijs die nieuwe huurders betalen.

**Tabel 83 – Statistieken van de maandelijkse huurprijzen van de woningen**

MAANDELIJKSE HUURPRIJS	Kanaal		Brussels Gewest		Index B.G. = 100	
	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen
Gemiddeld	657 €	647 €	706 €	700 €	93	92
Mediaan	630 €	626 €	660 €	660 €	95	95

**Tabel 84 – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens type**

WONINGTYPE	Kanaal		Brussels Gewest		Index B.G. = 100	
	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen
App.0 slpk	469 €	458 €	505 €	502 €	93	91
App.1 slpk	609 €	576 €	646 €	624 €	94	92
App.2 slpk	742 €	704 €	774 €	743 €	96	95
App.3 slpk	819 €	814 €	916 €	890 €	89	91
App.4 slpk	-	-	1015 €	950 €	-	-
Huis	-	799 €	1203 €	1073 €	-	74

**Tabel 85 – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens grootte**

TYPE DE LOGEMENT	Kanaal		Brussels Gewest		Index B.G. = 100	
	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen
< 28 m <sup>2</sup>	405 €	435 €	441 €	446 €	92	98
28 – 54 m <sup>2</sup>	541 €	545 €	554 €	554 €	98	98
55- 84 m <sup>2</sup>	693 €	650 €	699 €	682 €	99	95
85 – 104 m <sup>2</sup>	843 €	748 €	868 €	808 €	97	93
>104 m <sup>2</sup>	930 €	867 €	1104 €	1047 €	84	83



## Het huuraanbod

In vergelijking met het hele Brussels Gewest is het grondgebied van het Kanaal eerder gespecialiseerd in kleine woningen en grote appartementen. Op de huurmarkt worden er aldaar weinig huizen aangeboden. Studio's worden er vaker bewoond door nieuwe huurders.

**Tabel 86 – Huurwoningen volgens type**

WONINGTYPE	Kanaal		Brussels Gewest		Index B.G. = 100	
	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen
App. 0 slpk	19 %	8 %	12 %	8 %	158	100
App. 1 slpk	33 %	37 %	40 %	39 %	83	95
App. 2 slpk	35 %	41 %	34 %	39 %	103	105
App. 3 slpk	8 %	8 %	8 %	8 %	100	100
App. 4 slpk	3 %	2 %	2 %	1 %	150	200
Huis	2 %	4 %	4 %	5 %	50	80

**Tabel 87 – Huurwoningen volgens grootte**

GROOTTE VAN DE WONING	Kanaal		Brussels Gewest		Index B.G. = 100	
	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen
< 28 m <sup>2</sup>	12 %	5 %	10 %	6 %	120	83
28 – 54 m <sup>2</sup>	28 %	26 %	20 %	19 %	140	137
55- 84 m <sup>2</sup>	38 %	46 %	46 %	49 %	83	94
85 – 104m <sup>2</sup>	14 %	16 %	15 %	16 %	93	100
>104 m <sup>2</sup>	8 %	7 %	3 %	10 %	267	70

## De huurvraag

De huurdersbevolking is relatief jong en bestaat vooral uit koppels tussen 25 en 44 jaar met kinderen. Er is sprake van meer alleenstaanden met kinderen. Er zijn ook meer huurders die een sociale uitkering genieten dan in het gehele Brussels Gewest.

**Tabel 88 – Huurders volgens leeftijd**

CLASSES D'ÂGES	Kanaal		Brussels Gewest		Index B.G. = 100	
	Nieuwe huurders	Alle huurders	Nieuwe huurders	Alle huurders	Nieuwe huurders	Alle huurders
< 25 jaar	15 %	8 %	17 %	9 %	88 %	89 %
25-44 jaar	67 %	57 %	61 %	54 %	110 %	106 %
45-64 jaar	18 %	28 %	19 %	29 %	95 %	97 %
65-74 jaar	0 %	5 %	2 %	5 %	-	100 %
>75 jaar	0 %	1 %	1 %	3 %	-	33 %

**Tabel 89 – Huurders volgens gezinssituatie**

GEZINSSITUATIE	Kanaal		Brussels Gewest		Index B.G. = 100	
	Nieuwe huurders	Alle huurders	Nieuwe huurders	Alle huurders	Nieuwe huurders	Alle huurders
<b>Koppels met kinderen</b>	27 %	40 %	25 %	31 %	108	129
<b>Koppels zonder kinderen</b>	11 %	12 %	15 %	14 %	73	86
<b>Alleenstaanden met kinderen</b>	14 %	14 %	15 %	15 %	93	93
<b>Alleenstaanden zonder kinderen</b>	48 %	35 %	45 %	40 %	107	88

**Tabel 90 – Huurders volgens sociaal-professioneel statuut**

SOCIAAL-PROFESSIONEEL STATUUT	Kanaal		Brussels Gewest		Index B.G. = 100	
	Nieuwe huurders	Alle huurders	Nieuwe huurders	Alle huurders	Nieuwe huurders	Alle huurders
<b>Twee ink.</b>	14 %	21 %	21 %	22 %	67	95
<b>Een ink.</b>	39 %	37 %	42 %	39 %	93	95
<b>Een ink. en een uitkering</b>	6 %	8 %	7 %	8 %	86	100
<b>Een uitkering</b>	28 %	17 %	17 %	17 %	165	100
<b>Twee uitkeringen</b>	6 %	6 %	2 %	3 %	300	200
<b>Pensioen</b>	0 %	7 %	3 %	10 %	-	70
<b>Student</b>	7 %	3 %	8 %	2 %	88	150

## 4.2. De (voorheen) militaire lanen

Deze lanen maken deel uit van de grote ring rond Brussel, een ringweg rond de centrale wijken van Brussel.

Aan het einde van de XIXe eeuw werden het zuid-oosten van Elsene en een deel van Etterbeek die toen nog een grote landbouwzone met weiden en velden waren, omgevormd tot een kazernewijk door de bouw van talrijke militaire gebouwen. Er was de voertuigenkazerne (Arsenaal - 1901) die vandaag omgevormd is tot een bedrijventerrein, de artilleriekazerne (Rolinkazerne - 1877-1883) die in 1993 werd gesloopt en omgevormd werd tot woningen en kantoren, de cavaleriekazernes (Géruzet en de Witte de Haelen - 1875-1882), het militaire station (1906) dat gedeeltelijk gesloopt werd en het station van Etterbeek werd. Deze militaire gebouwen strekten zich uit langs de militaire laan die de Generaal Jacqueslaan en de Louis Schmidtlaan werden en de hele wijk werkelijk vorm gaven.

De huidige Pleinsite werden voorheen Oefenplein genoemd en werd door de militairen voor allerlei oefeningen gebruikt. De site werd in 1875 opgetrokken en in de jaren zestig van de vorige eeuw gratis aan de Université Libre de Bruxelles (ULB) en aan de Vrije Universiteit Brussel (VUB) overgedragen.

De bouw van het vandaag grotendeels gesloopte militair hospitaal van Elsene houdt verband met de installatie van de kazernes van Etterbeek en met de modernisering van de militaire infrastructuur aan het einde van de XIXe eeuw. Het militaire gebouw werd in 1888 ingewijd en werd met de verhuizing naar Neder-Over-Heembeek in 1974 verouderd en onbruikbaar beschouwd. De gebouwen werden gedurende 25 jaar verwaarloosd en uiteindelijk afgebroken om plaats te maken voor een groot op het initiatief van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tussen 1995 en 2005 opgetrokken woning- en kantoorcomplex.

De rijkswachtkazerne van Elsene vulde het geheel van militaire infrastructuur in 1909 aan. Sinds de afschaffing van de Rijkswacht in 2000 huisvesten de gebouwen sindsdien de diensten van de Federale Politie.

Op de site van 3,85 hectare die tot dan toe behoorde aan de Regie der Gebouwen besliste het Brussels Gewest na ruggenspraak met de twee op de Pleincampus gelegen universiteiten om een ruimtelijk structuurplan op te stellen. Het Usquare-project zal als toekomstige internationale universitaire wijk ongeveer 200 woningen tellen voor gezinnen en studentenkamers voor 600 studenten waarvan sommige worden bestemd voor jongeren die enkele maanden in Brussel komen studeren. Op 4.000 m<sup>2</sup> komen bovendien openbare ruimten en voor buurtbewoners, verenigingen en andere culturele stakeholders toegankelijke buurtuitrustingen.

Het is een immense site die de ontwikkeling van een kenniswijk zal mogelijk maken rond het eerste Brusselse Instituut voor voorgezet onderzoek. Dat project moet in 2025 het licht zien.

In Schaarbeek kwam in 1859 een eerste nationale schietbaancomplex tot stand aan het Daillyplein. Het complex werd vervolgens rond 1886 door de overheden verlaten omdat het door de modernisering van de bewapening in onbruik was geraakt. De schutters van de Burgerwacht moesten immers op langere afstanden kunnen oefenen. Een nieuw complex werd zodoende in 1889 ingehuldigd op een terrein van 20 hectare langs de Auguste Reyerslaan. Het werd tot in 1920 door de Burgerwacht gebruikt. De Duitse bezetter nam er vervolgens bezit van als oefensite en uiteindelijk werd het een huldeplaats voor de Belgische helden uit de twee wereldoorlogen. Het grootste deel van de site van de voormalige Nationale schietbaan wordt thans gebruikt door de wijk

van de Belgische openbare omroep waaraan de Belgische staat de site in 1962 verkocht. Achteraan de gebouwen is de ruimte bestemd voor een uitbreiding van de audiovisuele activiteiten en de oprichting van een Mediawijk.

Gezien de diverse projecten rond dat deel van de Lanen van de grote ring, dat deel dat strekt van de Nationale Schietbaan tot aan het Oefenplein en dat hier Militaire laan worden genoemd, neemt de vorm aan van een centrum voor de culture ontwikkeling in de stad.

## De huurprijs

De gemiddelde en mediane huurprijs van de woningen die langs de lanen liggen, doen, ongeacht grootte en type, lichtjes hogere huurprijzen optekenen in vergelijking met de huurprijzen in het gehele Brussels Gewest.

**Tabel 91 – Statistieken van de maandelijkse huurprijs van de woningen**

MAANDELIJKSE HUURPRIJS	Lanen		Brussels Gewest		B.G. = 100	
	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen
Gemiddeld	665 €	697 €	706 €	700 €	94	100
Mediaan	650 €	680 €	660 €	660 €	98	103

**Tabel 92 – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens type**

WONINGTYPE	Lanen		Brussels Gewest		B.G. = 100	
	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen
App. 0 slpk	512 €	503 €	505 €	502 €	101	100
App. 1 slpk	685 €	665 €	646 €	624 €	106	107
App. 2 slpk	788 €	776 €	774 €	743 €	102	104
App. 3 slpk	860 €	922 €	916 €	890 €	94	104
App. 4 slpk	-	870 €	1015 €	950 €	-	92
Huis	769 €	970 €	1203 €	1073 €	64	90

**Tabel 93 – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens grootte**

WONINGTYPE	Lanen		Brussels Gewest		B.G. = 100	
	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen
< 28 m <sup>2</sup>	469 €	458 €	441 €	446 €	106	103
28 – 54 m <sup>2</sup>	581 €	573 €	554 €	554 €	105	103
55- 84 m <sup>2</sup>	706 €	700 €	699 €	682 €	101	103
85 – 104m <sup>2</sup>	907 €	881 €	868 €	808 €	104	109
>104 m <sup>2</sup>	879 €	972 €	1104 €	1047 €	80	93

## Het huuraanbod

In de zones rond de lanen komen vooral kleine woningen voor waarvan de woondichtheid toeneemt. Traditioneel zijn er ook grotere appartementen en huizen aanwezig dan in het gehele Brussels Gewest.

**Tabel 94 – Huurwoningen volgens type**

WONINGTYPE	Lanen		Brussels Gewest		B.G. = 100	
	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen
App. 0 slpk	16%	12%	12%	8%	133	150
App. 1 slpk	42%	41%	40%	39%	105	105
App. 2 slpk	26%	31%	34%	39%	76	79
App. 3 slpk	7%	8%	8%	8%	88	100
App. 4 slpk	3%	2%	2%	1%	150	200
Huis	6%	7%	4%	5%	150	140

**Tabel 95 – Huurwoningen volgens grootte**

GROOTTE VAN DE WONING	Lanen		Brussels Gewest		B.G. = 100	
	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen	Pas betrokken	Alle woningen
< 28 m <sup>2</sup>	21%	13%	10%	6%	210	217
28 – 54 m <sup>2</sup>	16%	16%	20%	19%	80	84
55- 84 m <sup>2</sup>	44%	48%	46%	49%	96	98
85 – 104 m <sup>2</sup>	9%	12%	15%	16%	60	75
>104 m <sup>2</sup>	10%	10%	9%	10%	111	100

## Het huuraanbod

In de zones langs de lanen wonen vooral jongeren. Wij vinden er hoofdzakelijk ook koppels of alleenstaanden zonder kinderen terug. Huurders beschikken er over een arbeidsinkomen of zijn nog student.

**Tabel 96 – Huurders volgens leeftijd**

LEEFTIJDSCATEGORIEËN	Lanen		Brussels Gewest		B.G. = 100	
	Nieuwe huurders	Alle huurders	Nieuwe huurders	Alle huurders	Nieuwe huurders	Alle huurders
< 25 jaar	24%	14%	17%	9%	141	156
25-44 jaar	61%	58%	61%	54%	100	107
45-64 jaar	13%	20%	19%	29%	68	69
65-74 jaar	2%	4%	2%	5%	100	80
>75 jaar	0%	4%	1%	3%	-	133

**Tabel 97 – Huurders volgens gezinssituatie**

GEZINSSITUATIE	Lanen		Brussels Gewest		B.G. = 100	
	Nieuwe huurders	Alle huurders	Nieuwe huurders	Alle huurders	Nieuwe huurders	Alle huurders
<b>Koppels met kinderen</b>	17%	22%	25%	31%	68	71
<b>Koppels zonder kinderen</b>	18%	14%	15%	14%	120	100
<b>Alleenstaanden met kinderen</b>	11%	10%	15%	15%	73	67
<b>Alleenstaanden zonder kinderen</b>	54%	53%	45%	40%	120	133

**Tabel 98 – Huurders volgens sociaal-professioneel statuut**

SOCIAAL-PROFESSIONEEL STATUUT	Lanen		Brussels Gewest		R.B. = 100	
	Nieuwe huurders	Alle huurders	Nieuwe huurders	Alle huurders	Nieuwe huurders	Alle huurders
<b>Twee inkomens</b>	23%	23%	21%	22%	110	105
<b>Een ink.</b>	46%	45%	42%	39%	110	115
<b>Een ink. en een uitkering</b>	4%	5%	7%	8%	57	63
<b>Een uitkering</b>	12%	12%	17%	17%	71	71
<b>Twee uitkeringen</b>	1%	1%	2%	3%	50	33
<b>Pensioen</b>	2%	8%	3%	10%	67	80
<b>Student</b>	11%	7%	8%	2%	138	350

## Conclusies

Het klassieke patroon van ruimtelijke spreiding van de huurprijzen wordt in dezelfde richtingen bestendigd. Lagere gemiddelde huurprijzen in de eerste kroon in vergelijking met de tweede kroon en een verdeling in huurprijzsectoren op basis van het niveau ervan. De hoogste huurprijzen zijn dus vooral te vinden in een zuidoostelijke sector met een huurgradiënt van het centrum naar de periferie. De laagste huren bevinden zich in een halve maan rond de westelijke kant van de Vijfhoek. Ten slotte worden tussenliggende huurprijzen waargenomen in alle wijken van de westelijke tweede kroon. De huurprijsstijging boven het Brusselse gemiddelde is over het algemeen te vinden in de wijken van de eerste kroon, vooral rond de Louizalaan in het zuiden, in de nabijheid van de Europese instellingen in het oosten en langs het kanaal in het westen.

De redenen voor die prijsstijging zijn tweevoudig: enerzijds de gentrificatie van goedgelegen centrale wijken met positieve voorzieningen voor de inwoners, en anderzijds overheidsinvesteringen die gericht zijn op het herstel en de herwaardering van de minder gegeerde centrale wijken. In die wijken in beweging wonen ook zeer woonmobiele jonge mensen. Dit heeft opwaartse prijsaanpassingen bij elke nieuwe verhuur tot gevolg.

Onder de nieuwe wijken die vandaag als strategisch worden beschouwd, moet er gefocust worden op de structurerende op kennis en media gerichte wijken die op voormalige militaire sites liggen. De veranderingen betreffen voornamelijk het aanbod van kleinere voor studenten of jonge werknemers bestemde woningen.



CONCLUSIE

# Wat de enquête 2017 ons leert

<b>Conclusie – Wat de enquête 2017 ons leert</b>	<b>108</b>
1.1. De huurprijs	108
1.2. Het huuraanbod	108
1.3. De huurder en zijn woning	108
1.4. Huurprijs en territoriale herstructurering	109
<b>Bijlage 1 – Steekproefstrategie</b>	<b>110</b>
1.5. Steekproefplan	110
1.6. Verloop van de enquête	110
1.7. Vragenlijst	111
1.8. Historisch overzicht	111
<b>Bijlage 2 – Samenstelling van een wooncomfortpeilindicator</b>	<b>112</b>
<b>Bijlage 3 – Afbakening van de strategische wijken</b>	<b>113</b>



# Conclusie – Wat de enquête 2017 ons leert

## 1. De huurprijs

De gemiddelde maandelijkse huurprijs voor op het grondgebied van het Brussels Gewest gelegen woningen wordt geraamd op € 700. 50% van de huurders betaalt een huurprijs van minder dan € 660. Deze huurprijs kan worden beschouwd als de prijs die moet worden betaald om een aantal eigenschappen van een woning te kunnen genieten. De huurprijs hangt dus af van het type woning, het aantal slaapkamers en de bewoonbare oppervlakte van de woning en varieert volgens deze intrinsieke kenmerken van het goed.

Na een algemene prijsstijging van vijftien jaar, met afwisselend jaren van meer uitgesproken huurprijzen en stagnatie, lijkt het erop dat in 2017, na drie jaar van vertraging, de prijzen gemiddeld genomen stagneren. De gemiddelde huurprijs van 2016 geactualiseerd aan prijzen van 2017, gelijk aan € 725, ligt hoger dan de gemiddelde huurprijs die op basis van de enquêtegegevens van 2017 op € 700 geraamd wordt.

De simulaties van het theoretische deel van de huurwoningenbestand dat toegankelijk is voor elk inkomensdecil, met dien verstande dat het aandeel van de huurprijs in het huishoudbudget niet meer dan 25% of 30% mag zijn, bevestigen deze trend. Een groter deel van de huurbevolking in Brussel zou toegang kunnen hebben tot de huurwoningenmarkt, terwijl dit aandeel huishoudens sinds 2004 alleen maar vermindert.

De enquête aan de hand van een steekproef van huurwoningen op het grondgebied van Brussel is dit jaar gekoppeld aan een reeks vastgoedadvertenties op Immoweb. De op basis van deze reeks geraamde gemiddelde huurprijs is gelijk aan € 1059, wat 50% meer is dan de gemiddelde huurprijs van € 700, geraamd op basis van de enquêtegegevens van het Observatiecentrum van de huurprijzen. Als we de twee steekproeven in segmenten van de huurmarkt verdelen, verschillen de gemiddelde huurprijzen voor elk segment aanzienlijk. De verdeling van woningtypes in het aanbod van de twee steekproeven is relatief vergelijkbaar.

In feite zijn de twee populaties op basis waarvan de steekproef zijn genomen niet hetzelfde. Enerzijds hebben de vastgoedadvertenties betrekking op verwachte huurprijzen, dat wil zeggen huurprijzen die verhuurders aan huurders vragen. De gegevens van het Observatiecentrum van de huurprijzen heeft betrekking op huurprijzen die daadwerkelijk door huurders zijn betaald, ongeacht de datum waarop zij in de woning zijn getrokken. Anderzijds ligt het percentage hoge huurprijzen (de staart van de huurprijssprei-

ding) hoger voor de verwachte huurprijzen dan voor de daadwerkelijk betaalde huurprijzen. Deze hoge huurprijzen zullen waarschijnlijk oververtegenwoordigd zijn in de steekproef omdat de tehuurstelling van de betreffende woningen langer duurt. Bovendien worden veel gewone, goedkopere woningen verhuurd via raamaffiches in plaats van via een website.

De indeling in segmenten van de huurmarkt is niet fijn genoeg om verschillen in standing tussen de woningen te belichten. Deze verschillen blijken uit de gemeentelijke opsplitsing, aangezien sommige gemeenten meer gediversifieerde woningen bieden dan andere. In deze gemeenten, gekenmerkt door een aanbod van meer standingvolle woningen, ligt het verschil tussen de verwachte en de werkelijk betaalde huurprijzen aanzienlijk hoger.

## 2. Het huuraanbod

Hoewel de meeste woningkenmerken van de huurwoningen stabiel blijven, is de woningoppervlakte sinds enkele jaren gemiddeld afgenomen. Dit blijft het geval tussen 2016 en 2017. In 2016 beliep de gemiddelde oppervlakte 76m<sup>2</sup> en momenteel is dat 73m<sup>2</sup>. Het comfort van de woningen is de afgelopen twintig jaar aanzienlijk verbeterd. Zo is 96% van de woningen bijvoorbeeld uitgerust met een badkamer en/of een cv-installatie. De energieprestatiekenmerken van woningen zijn sinds 2008 verbeterd. Meer woningen hebben dubbele beglazing, zijn uitgerust met thermische regelsystemen en worden verwarmd met aardgas.

## 3. De huurder en zijn woning

De gemiddelde leeftijd van de huurders ligt dit jaar iets lager. We zien een groter aandeel jonge huurders. Vooral in die groep woont 9% in het kader van medehuur en 10% in gemeubelde woningen. Terwijl medehuurders meestal in huizen of grotere appartementen wonen, met meer comfort en tegen huurprijzen boven het gemiddelde, zijn gemeubelde woningen gemiddeld kleiner en minder comfortabel.

Het verschil in geslacht is niet opmerkelijk als er geen kinderen zijn. 75% van de eenoudergezinnen heeft een vrouwelijk gezinshoofd. Van deze vrouwen ontvangt 42% een sociale uitkering, terwijl dit het geval is voor slechts 22% van de mannen in dezelfde situatie. Alleenstaande gepensioneerde vrouwen zijn op de huurmarkt ook sterker aanwezig vanwege de lange levensverwachting van vrouwen. Vrouwen wonen in middelgrote huizen met middelmatig comfort. In

het geval van mannen zijn er twee categorieën: zij die grote comfortabele woningen betrekken en zij die in te kleine woningen met ontoereikend comfort wonen.

Vooraf kleine tot zeer kleine woningen van slechte kwaliteit zijn overbewoond. 90% van de studio's wordt betrokken door alleenstaanden of koppels en 10% door één- of tweeloudergezinnen met kinderen. Die woningen zijn daarom overbewoond. Deze huurders hebben vaak een sociale uitkering en vonden geen ander antwoord op hun woonbehoeften vanwege de zeer hoge prijzen van grotere woningen. Deze huurders hebben meer verhuisintenties dan alle huurders en zij zijn minder bestendig in hun woning omdat ze op zoek zijn naar woningen die beter aan de samenstelling van hun gezin aangepast zijn.

In de afgelopen tien jaar was de Brusselse huurder gemiddeld stabiel in zijn woning en had hij minder verhuisplannen. Dit jaar lijkt het fenomeen af te nemen. De verhuisintenties van huurders nemen toe, voornamelijk bij jonge huurders die in kleinere en minder comfortabele woningen wonen.

75% van de huurders woonde al eerder in Brussel. Degenen die in Brussel aankomen, zijn vaak jong tot zeer jong en vestigen zich tijdens hun studie of tijdens hun eerste arbeidsjaren. Huurders uit het buitenland komen naar Brussel om dicht bij hun werkplek te wonen of omwille van betere omgevingsomstandigheden van hun woning.

75% van de huurders die willen verhuizen, kijkt uit naar een woning in Brussel. Dat cijfer is de afgelopen tien jaar relatief constant. De redenen voor verandering hebben voornamelijk betrekking op de fasen van de levenscyclus en de kenmerken van de woning. Huurders die zich willen vestigen in de randstedelijke gebieden van Vlaams en Waals Brabant zijn vaak tussen de 25 en 44 jaar oud en zijn op zoek naar deze ligging voor de voordelen van de omgeving en de mogelijkheid om eigenaar te worden. Huurders die naar het buitenland willen verhuizen, zijn meestal jong en verlaten Brussel omwille van professionele of persoonlijke redenen.

Kandidaat-eigenaars betalen meestal een hogere huur dan huurders. Zij huren grotere woningen met het best mogelijke comfort. Ze zijn 25 tot 44 jaar oud, wonen vooral samen met of zonder kinderen en hebben twee arbeidsinkomens. De belangrijkste verklarende factor voor deze verandering in woonstatuut is in de helft van de gevallen om geen huur meer te hoeven betalen. De helft van de huurders die niet van plan zijn huiseigenaar te worden, wijst erop dat inkomsten een beperking vormen om eigenaar te worden. De andere helft is bang voor een onzekere toekomst.

Meer dan 60% van de huurders kijkt uit naar een eigen woning in het Brussels Gewest. Dat cijfer ligt iets lager dan de 75% van de huurders die een andere woning in Brussel overwegen, ongeacht hun woon-

statuut. Dat lagere percentage wordt verklaard door de woonkeuzecriteria die kandidaat-eigenaars inroepen en die uitkijken naar een huis met tuin tegen de best mogelijke prijs-kwaliteitsverhouding. Dat cijfer ligt ook lager dan de 70% van de kandidaat-eigenaars die in 2004 werden ondervraagd. De prijs van woningen te Brussel en de omgevings- en mobiliteitsomstandigheden blijven ontradende factoren om zich in het Stadsgewest te vestigen.

## 4. Huurprijs en territoriale herstructurering

De ruimtelijke spreiding van de huurprijzen in het Brussels Gewest volgt een algemeen organisatie-model van de stad. We kunnen stellen dat de wijktypologie zich in dezelfde richting voortzet: lagere gemiddelde huurprijzen in de eerste kroon in vergelijking met de tweede kroon en een verdeling in huurprijssectoren volgens het niveau ervan. De hoogste huurprijzen zijn dus vooral te vinden in een zuidoostelijke sector met een huurgradiënt van het centrum naar de periferie. De laagste huurprijzen bevinden zich in een halve maan rond het westen van de Vijfhoek. Tot slot worden tussenliggende huurprijzen waargenomen in alle buurten van de westelijke tweede kroon. De prijsstijging boven het Brusselse gemiddelde is over het algemeen te vinden in de wijken van de eerste kroon, vooral rond de Louizalaan in het zuiden, nabij de Europese instellingen in het oosten en langs het kanaal in het westen. De redenen voor deze prijsstijging zijn tweevoudig: enerzijds de gentrificatie van goedgelegen centrale wijken met positieve voorzieningen voor de inwoners, en anderzijds overheidsinvesteringen die gericht zijn op het herstel en herwaardering van de minder gegeerde centrale wijken. In die wijken in beweging wonen ook zeer woonmobiele jonge mensen. Dit heeft opwaartse prijsaanpassingen bij elke nieuwe verhuuring tot gevolg.

# 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 tachtig 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 2017 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 2017 en 30 november 2017 plaats. Er werden 4.500 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 comfort, de staat en de energieprestaties ervan. In het tweede deel wordt de aandacht gericht op de huurder, zijn sociaal-demografische kenmerken, de bestendigheid in de woning, zijn verhuisintenties 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 huurprijsenquête 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 huurprijsreferentierooster 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 referentiehuurprijsrooster te kunnen samenstellen. Voor dit jaar 2017 had de steekproef betrekking op 4.500 op het Brusselse grondgebied verhuurde woningen.

## Bijlage 2 – 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
<b>Sanitair</b>	Geen toilet binnen of geen badkamer	Eén toilet binnen en minstens één badkamer
<b>Bewoning</b>	Zeer overbewoond	Niet overbewoond
<b>Tekortkomingen van de woning</b>	Minstens 5 op 17	Geen
<b>Troeven van de woning</b>	Geen	Minstens 3 troeven op 6
<b>Ruimte</b>	Geen	Van elk type één
<b>Globale staat</b>	Cijfer 1 of 2	Cijfer 4 of 5
<b>Tekortkomingen van de wijk</b>	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**

COMFORTPEIL	Kenmerken
<b>Slechte omstandigheden</b>	Zeer overbewoond of geen toilet of geen badkamer of ten minste vier oncomfortabele situaties en tussen geen en drie ideale situaties.
<b>Middelmatige omstandigheden</b>	Ten minste twee oncomfortabele situaties en tussen geen en vijf ideale situaties.
<b>Behoorlijke omstandigheden</b>	Hoogstens één oncomfortabele situatie en hoogstens drie ideale situaties.
<b>Goede omstandigheden</b>	Hoogstens één oncomfortabele situatie en ten minste vier ideale situaties.
<b>Zeer goede omstandigheden</b>	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
    - Over- noch onderbewoning: 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 3 – 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:**

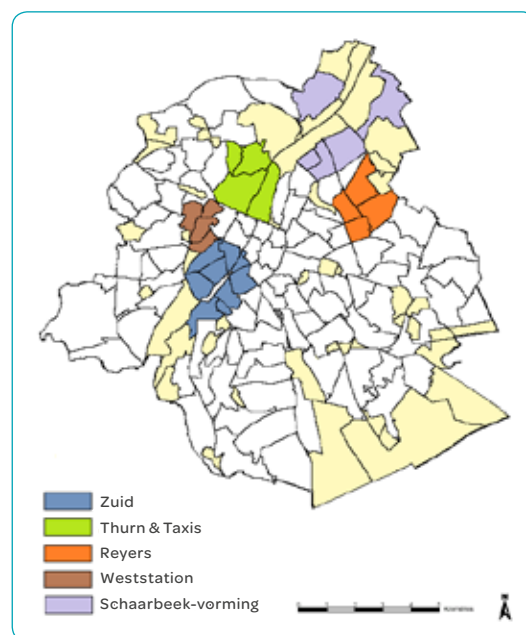
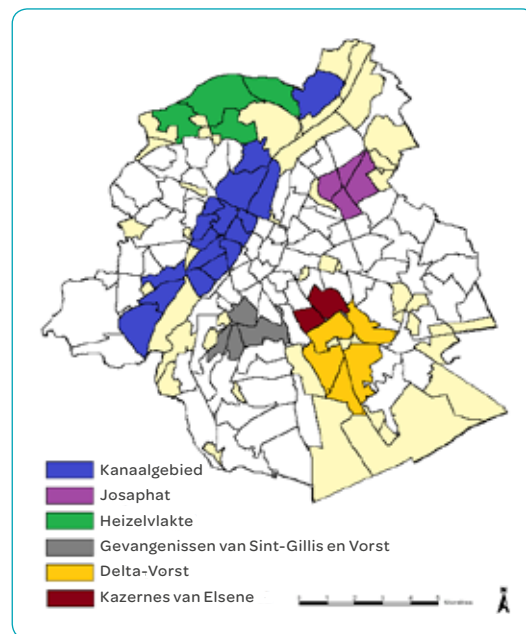
- Voordelen: nauwkeurigheid van de wijkgrenzen.
- Nadelen: bepaalde wijken zijn niet zeer omvangrijk, sommige wijken zijn niet of amper bebouwd, klein aantal bemonsterde woningen, het steekproefpeil moet in die wijken worden opgevoerd en dat gaat ten koste van de naburige wijken.

→ **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.

**Figuur 91 – Ligging van de strategische wijken uitgebreid naar de wijken van de Wijkmonitoring**











**slrb-bghm.brussels**   
logement social - sociale huisvesting

**Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij**

Jourdanstraat 45-55 | 1060 Brussel | [www.bghm.brussels](http://www.bghm.brussels) | T +32 2533 19 11 | F +32 2533 19 00 | [bghm@bghm.brussels](mailto:bghm@bghm.brussels)