

Observatie- centrum van de huurprijzen

Enquête 2018

Marie-Laurence De Keersmaecker
in samenwerking met Sonecom



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

Observatie- centrum van de huurprijzen

Enquête 2018

Marie-Laurence De Keersmaecker
in samenwerking met Sonecom

Observatiecentrum voor de huisvesting
Brussels Hoofdstedelijk Gewest



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Glossarium	6
Steekproefstrategie van de huurwoningen in het Brussels Gewest	8
1 ^e deel - Het huurwoningenbestand Huurprijzen, vraag en aanbod van alle huurwoningen in 2018	10
Hoofdstuk 1 Huurprijs en evolutie	12
Hoofdstuk 2 Huuraanbod	28
Hoofdstuk 3 De huurvraag	38
Hoofdstuk 4 De bestendigheid van de huurders in hun woning	48
Hoofdstuk 5 De woonmobiliteit van de huurders	54
Hoofdstuk 6 Kandidaat-eigenaars	68
2 ^e deel - De markt Huurprijzen, vraag en aanbod van de pas betrokken woningen	74
Hoofdstuk 1 De huurprijs	76
Hoofdstuk 2 Het huuraanbod	80
Hoofdstuk 3 De huurvraag	82
Hoofdstuk 4 De woonbestendigheid van de huurders	85
Hoofdstuk 5 De woonmobiliteit van de nieuwe huurders	86
Hoofdstuk 6 Kandidaat-eigenaars	91
Conclusies	94
Wat deze nieuwe enquête ons leert	96
Bijlage De huurprijs van de woningen	98



RITS

BESTE BAY, JAZZ, SOUP, CLASSICS

l'atelier

eden
02 647.14.00

Inleiding

Hierbij vindt u de resultaten van de nieuwe enquête 2018 over de huurprijzen van de Brusselse woningen die werd uitgevoerd in het kader van het Observatiecentrum van de huurprijzen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het doel van deze publicatie is een inzicht te geven in de Brusselse verhuurmarkt op basis van de enquêtegegevens van het Observatiecentrum van de Huurprijzen van 2018. Net als de twee voorgaande jaren bestrijkt deze enquête een steekproef van 5.000 huurwoningen in het Brussels Gewest, d.w.z. 1,5% van alle huurwoningen in Brussel. De enquête werd uitgevoerd tussen 1 mei en 31 december 2018 en verwezenlijkt aan de hand van een steekproef van huurwoningen in Brussel, ongeacht wanneer de huurder zijn woning betreft. De steekproef is zuiver ruimtelijk, aangezien ze bestaat uit een lukraak staal van huurwoningen binnen vooraf bepaalde ruimtelijke eenheden in het Brussels Gewest, verdeeld volgens de dichtheid van huurwoningen ervan.

Uit deze steekproef kunnen twee soorten statistieken over de huurprijzen in Brussel worden afgeleid. De eerste statistieken hebben betrekking op de huurwoningen in Brussel, d.w.z. de huurwoningen die op de privémarkt worden gehuurd, ongeacht de datum waarop de huurder zijn woning betreft. Deze tweede worden geraamd op de huidige markt voor huurwoningen in Brussel, d.w.z. op de pas betrokken woningen. In dit geval worden deze huurwoningen beschouwd als verhuurd in de afgelopen drie jaar en vertegenwoordigen ze in de steekproef 2500 units.

Op deze twee steekproeven worden de huurprijzen van de woningen geschat op basis van de intrinsieke

kenmerken en ligging ervan. De huur kan immers worden beschouwd als de prijs die moet worden betaald voor het genot van bepaalde eigenschappen zoals het type woning, de grootte van de woning (aantal kamers en oppervlakte), het comfort en de uitrusting van de woning en het gebouw, de woonruimte (omgeving en bereikbaarheid) en de tijd dat de huurder in zijn woning heeft gewoond. Het staat inderdaad vast dat, in een gespannen markt, hoe recenter de huurder zijn woning heeft betrokken, hoe meer huur hij voor eenzelfde woning betaalt. Daarom is het belangrijk om enerzijds de evolutie van de huurprijzen in het woningenbestand in kaart te brengen en anderzijds de huurprijzen van een steekproef van pas betrokken woningen te ramen.

Een tweede doelstelling van deze studie is de analyse van de verhuizingen van de huurders, zowel om ze te kwantificeren als om de oorzaken ervan te onderzoeken. De herkomst van de huurders wordt bestudeerd, evenals hun bestemming wanneer zij willen verhuizen of een nieuwe woonstatus betrachten.

De tekst is verdeeld in twee grote delen: het ene deel heeft betrekking op het woningenbestand en het andere op de markt. Elk deel is verdeeld in zes hoofdstukken die enerzijds betrekking hebben op de raming van de huidige huurprijs en de evolutie ervan sinds 2004, en anderzijds op het huuraanbod, en vervolgens op het profiel van de huurder, met inbegrip van dat van de medehuurlers, het woonbestendigheidsspeil van de huurders en hun woonmobiliteit, en hiermee bedoelen wij zowel de oorsprong en de bestemming van de verhuizingen als de factoren die deze laatste verklaren.

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/m²/jaar. De waarden worden in zeven klassen onderverdeeld: A, B, C, D, E, F en G.

Geactualiseerde huurprijs aan prijzen van 2018: 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 (samenwonderend/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.

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 wedersamenengesteld 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).

Steekproefstrategie van de huurwoningen in het Brussels Gewest

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 betreft dus de huurprijzen van huurwoningenbestand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het zijn dus niet de huurprijzen die bij de te huurstelling van een goed werden gevraagd en evenmin alleen de huurprijzen van de woningen die gedurende een beschouwd jaar pas werden betrokken.

Het aantal woningen in de steekproef werd bepaald op basis van een beperking van de kostprijs van de enquête. In 2018 heeft de steekproef betrekking op 5000 woningen, een steekproefpeil van 1,5% van het Brusselse huurwoningenbestand.

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 spreiding 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 2018 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 mei 2018 en 31 december 2018 plaats. Er werden 5.004 enquêtes afgenomen bij huurders van op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verhuurde woningen.

3. Vragenlijst

Naargelang de aanvragen ter observatie van de Brusselse huurmarkt evolueerde de vragenlijst van de enquête in de loop der jaren.

De vragenlijst is steeds in twee delen opgesplitst.

Het eerste deel richt zich op de woning, de ligging, de huurprijs, de grootte, het 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.

4. Historisch overzicht

Nadat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest begin jaren 1990 tot de vaststelling was gekomen bitter weinig over de huurwoningenmarkt af te weten, vond een eerste enquête in 1992 plaats. Hierbij was een representatief staal van 3.000 woningen betrokken. Toen een tweede enquête in 1993 plaatsvond, kon het staal worden uitgebreid tot 4.000 woningen. Tijdens de eerste regeerperiode werden nog twee enquêtes uitgevoerd, met name in 1994 en in 1995. Deze hadden respectievelijk betrekking op 1.500 woningen en op slechts 500 woningen. Aan de hand van deze vier opeenvolgende enquêtes kon een inzicht worden verkregen van de privé huurmarkt en konden tevens indicatoren met betrekking tot de huurwoningenmarkt worden voorgesteld voor de evaluatie van het Brusselse huisvestingsbeleid. Tijdens de winter van 1997-1998 vond een vijfde enquête plaats. Dit keer was het de bedoeling een inzicht te krijgen in de verschillen tussen de Brusselse wijken met betrekking tot zowel huurwoningen als woningen die door de eigenaar waren bewoond. De steekproef telde

2.200 huurwoningen. Door de relatieve stabiliteit op de huurmarkt raakte het peilingsinstrument een aantal jaren in de koelkast.

Ingevolge de aanhoudende geruchten over stijgende vastgoedprijzen hees de Gewestregering het Observatiecentrum van de huurprijzen opnieuw in het zadel. Eerst door zijn voorlichtingsrol met betrekking tot de Brusselse huurmarkt in de Huisvestingscode in 2003 op te nemen en vervolgens door de realisatie van een nieuwe enquête in 2004. Die enquête van 2004 werd gevoerd volgens hetzelfde steekproefplan als in de jaren 1990. Het ging meer bepaald om een staal van 3.000 in een bepaald jaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te huur gestelde woningen. De daaropvolgende enquête van 2005 moest zorgen voor een beter inzicht in de huurmarkt van de tweede kroon. Die enquête had betrekking op een staal van 1.800 woningen met een aanzienlijk hoger steekproefpercentage in de tweede kroon. In 2006 en 2008 werden twee traditionele enquêtes gevoerd die telkens op een staal van 3.000 woningen betrekking hadden.

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

Na de installatie van de nieuwe Brusselse Hoofdstedelijke Regering in 2014, in het kader van de uitwerking en goedkeuring van een referentierooster van de huurprijzen, werd begin 2015 een nieuwe enquête van het Observatiecentrum van de Huurprijzen gestart die opnieuw betrekking had op 3.000 huurwoningen. Vanaf 2016 besliste de Regering om de steekproef op te drijven naar 5.000 huurwoningen om de statistieken betrouwbaarder te maken. Vandaar dat de steekproef van de recentste enquêtes uit 2016, 2017 en 2018 betrekking heeft op 5.000 woningen die op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te huur worden gesteld.

**1^e DEEL –
HET HUURWONINGEN-
BESTAND**

**Huurprijzen,
vraag en
aanbod van
alle huur-
woningen
in 2018**

HOOFDSTUK 1	
Huurprijs en evolutie	12
HOOFDSTUK 2	
Huuraanbod	28
HOOFDSTUK 3	
De huurvraag	38
HOOFDSTUK 4	
De bestendigheid van de huurders in hun woning	48
HOOFDSTUK 5	
De woonmobiliteit van de huurders	54
HOOFDSTUK 6	
Kandidaat-eigenaars	68

HOOFDSTUK 1

Huurprijs en evolutie

1. 1. De huurprijs van alle woningen	14
1.1. Situatie in 2018	14
1.2. Huurprijs-evolutie 2004-2018	15
1.3. Factoren die de huurprijsvorming verklaren	16
2. Huurprijs van de woningen volgens grootte	18
2.1. Aantal slaapkamers	18
2.2. De bewoonbare oppervlakte	19
2.3. Aantal slaapkamers en oppervlakte van de woning	20
3. Huurprijs van de woning volgens bouwperiode	21
4. Huurprijs van de woningen volgens grootte en aantal badkamers	21
5. De huurprijs van de woningen volgens grootte en staat	22
6. Huurprijs van de gemeubelde woningen	22
7. De huurprijs van de woningen in medehuur	23
8. Huurprijs volgens ligging	24
8.1. De bestuurlijke indeling: de gemeente	24
8.2. Opsplitsing in wijken	25
8.3. Kronen en kwadranten	26
9. Conclusies	27

Hoofdstuk 1 – Huurprijs en evolutie

Het doel van dit eerste hoofdstuk is een opname te maken van de Brusselse huurmarkt: een raming van de huurprijzen die in 2018 daadwerkelijk door alle huurders zijn betaald, ongeacht de datum waarop zij de woning betrekken. De huurprijs wordt beschouwd als de prijs die de huurder moet betalen om de eigenschappen van de woning die hij of zij huurt te genieten. Hierdoor kan de huurprijsvorming worden verklaard door de intrinsieke kenmerken van de woning (type en grootte van de woning, comfort en uitrusting van de woning en het gebouw) en de ligging ervan. De statistieken worden daarom geraamd voor verschillende segmenten van het Brusselse huurwoningenbestand.

Een tweede doelstelling van dit hoofdstuk is de evolutie van de huurprijzen sinds 2004 in kaart te brengen. De gebruikte methode bestaat erin de gemiddelde en de mediaanhuur die de huurders in 2018 daadwerkelijk hebben betaald, ongeacht de datum waarop zij de woning hebben betrokken, te vergelijken met de gemiddelde en de mediaanhuurprijzen die eerder sinds 2004 werden opgetekend en die zijn geactualiseerd aan de prijzen van 2018. Hierdoor kunnen de werkelijk door de huurders betaalde huurprijzen over de verschillende jaren worden vergeleken zonder rekening te houden met de indexering van de huurprijzen, die afhankelijk is van de ontwikkeling van de gezondheidsindex. Dit biedt een snel inzicht in de huurprijsevolutie in de beschouwde periode.

1. De huurprijs van alle woningen

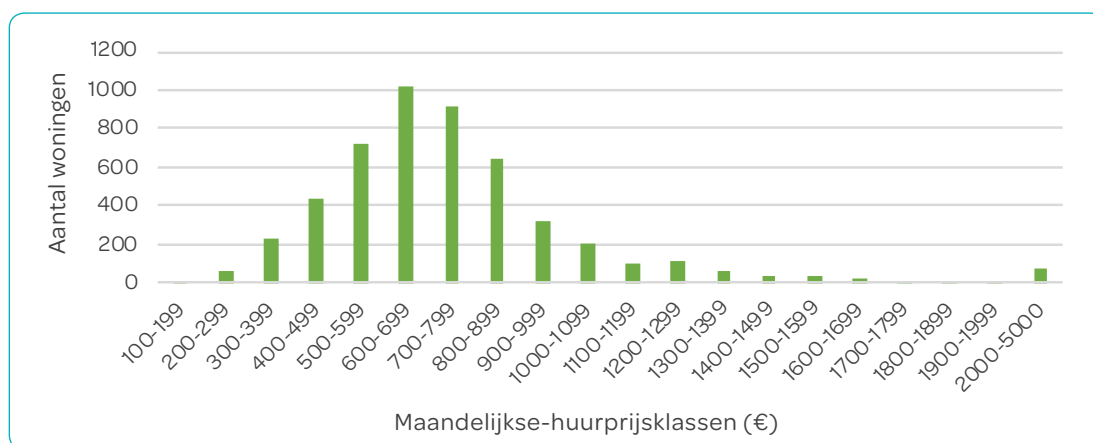
1.1. Situatie in 2018

De maandelijkse huurprijzen van de gehuurde woningen in Brussel volgen een spreiding waarvan de maximale frequentie (modus) € 700 bedraagt. Gemiddeld betalen de Brusselse huurders een geschatte huurprijs van € 739. 50% van de huurders betaalt een huurprijs onder € 700 (mediaan). Een kwart van de huurders huurt zijn woning voor minder dan € 550 per maand (1e kwartiel) en een kwart ervan (3e kwartiel) voor meer dan € 830 per maand. De gemiddelde huurprijs is hoger dan de mediane huurprijs als gevolg van de asymmetrische spreiding van de in de steekproef verkregen huurprijzen. De aanwezigheid van enkele hoge tot zeer hoge huurprijzen verhoogt de gemiddelde waarde terwijl dit weinig invloed heeft op de mediaan. De twee statistieken vullen elkaar dus aan om te zorgen voor gedifferentieerde indicatoren voor de spreiding van de huurprijzen.

Tabel 1 – Spreiding van de maandelijkse huurprijzen van de woningen (2018)

STATISTIEKEN VAN MAANDELIJKE HUURPRIJZEN	
Gemiddelde huurprijs	739 €
1 ^e kwartiel	550 €
Mediane huurprijs	700 €
3 ^e kwartiel	830 €
Modale huurprijs	700 €

Figuur 1 – Spreiding van de maandelijkse huurprijzen van de woningen (2018)



1.2. Huurprijsevolutie 2004-2018

Om de prijsverschillen tussen de verschillende jaren te kwantificeren, worden de gemiddelde en mediane huurprijzen die alle huurders in 2018 hebben betaald, ongeacht de datum waarop zij de woning hebben betrokken, vergeleken met de huurprijzen die in eerdere enquêtes zijn geraamd en die geactualiseerd werden tegen de prijzen van 2018. Daarom houden we niet alleen rekening met het fenomeen van de huurprijs-indexering, die afhankelijk is van de evolutie van de gezondheidsindex. Een eventuele stijging van de geactualiseerde huurprijzen, indien statistisch relevant, is dan te wijten aan een prijsstijging die losstaat van de index. Een eventuele stagnatie van de geactualiseerde huurprijzen is uitsluitend te wijten aan de wettelijke indexering van de prijzen. Een eventuele daling van de geactualiseerde huurprijzen, indien statistisch relevant, komt overeen met een daling van de prijzen.

De tabel bevat dus de geschatte geactualiseerde gemiddelde en mediane huurprijzen op basis van enquêtegegevens tussen 2004 en 2018. Tussen 2004 en 2015, met uitzondering van 2008, stegen de huurprijzen gestaag in een hoger tempo dan de indexering. Vanaf 2015 dalen de huurprijzen. De geactualiseerde gemiddelde huurprijs voor woningen in 2017 wordt geschat op € 714, wat lager is dan de geactualiseerde gemiddelde huurprijs in 2016, gelijk aan € 738, die zelf ook lager is dan de geactualiseerde gemiddelde huurprijs in 2015, gelijk aan € 752. Het verschil tussen deze gemiddelde huurwaarden is significant als wij uitgaan van een foutdrempel van 5%. In 2018 stijgt de huur aanzienlijk en bereikt gemiddeld € 739 en € 700 op de mediaan. De huurprijs is echter nog steeds lager dan de geactualiseerde huurprijs van 2015.

Ten opzichte van 2004 stegen de huurprijzen met ongeveer 20%, bovenop de wettelijk vastgestelde indexering.

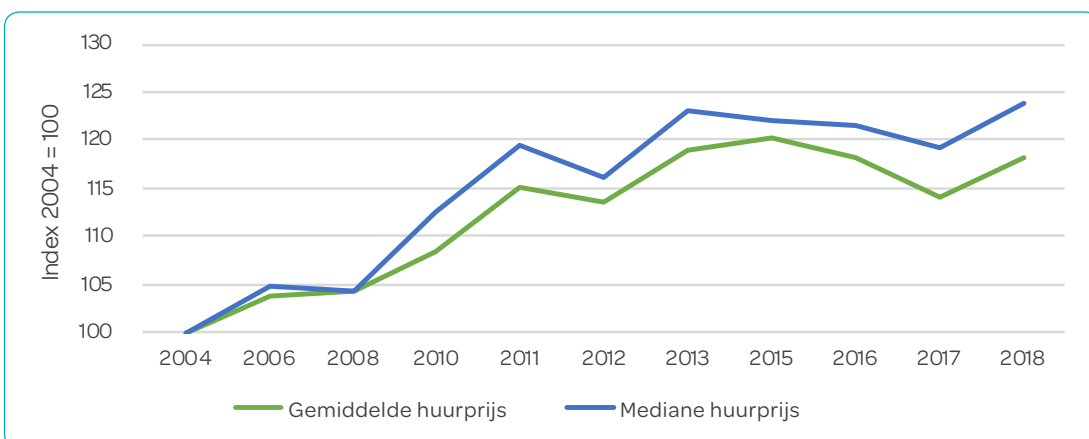
Er is een grotere stijging van de mediane huurprijs dan de gemiddelde huurprijs. Er weze aan herinnerd dat de raming van de gemiddelde huurprijs meer rekening houdt met de zeer hoge huurprijzen. Als gevolg

hiervan kunnen twee hypothesen worden aangevoerd om dit verschil te verklaren. Enerzijds hebben kleinere woningen met lagere huurprijzen een hogere doorverhuur dan grotere woningen met hogere huurprijzen, waardoor de huurprijzen van kleinere woningen met lagere huurprijzen vaker stijgen bij elke nieuwe huurovereenkomst. Anderzijds zijn de meeste woningen gerenoveerd, wat des te signifikanter is omdat ze in slechte staat verkeerden en daarom gekenmerkt werden door lagere huurprijzen en relevanter waren voor de raming van de mediane huurprijs dan van de gemiddelde huurprijs.

Tabel 2 – Statistieken van de aan de prijzen van 2018 geactualiseerde maandelijkse huurprijzen

Jaren	AAN DE PRIJZEN VAN 2018 GEACTUALISEERDE MAANDELIJKSE HUURPRIJS (€)		AAN DE PRIJZEN VAN 2018 GEACTUALISEERDE HUURPRIJSINDEX (INDEX 2004 = 100)	
	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs
2004	625€	565€	100	100
2006	649€	593€	104	105
2008	653€	590€	104	104
2010	678€	635€	108	113
2011	720€	675€	115	119
2012	710€	656€	113	116
2013	744€	696€	119	123
2015	752€	690€	120	122
2016	738€	686€	118	122
2017	714€	673€	114	119
2018	739€	700€	118	124

Figuur 2 – Evolutie van aan de prijzen van 2018 geactualiseerde maandelijkse huurprijzen (2004-2018).



1.3. Factoren die de huurprijsvorming verklaren

De huurprijs kan worden beschouwd als de prijs die de huurder moet betalen om bepaalde kenmerken van de woning te genieten. Deze kunnen worden gegroepeerd in vijf categorieën:

- het type woning (appartement of huis, bouwperiode, dichtheid);
- de grootte van de woning (aantal kamers of slaapkamers, bewoonbare oppervlakte, aanwezigheid van een badkamer of keuken groter dan 4 m², beschikbaarheid van een garage);
- het comfort en de uitrusting van de woning en het gebouw (centrale verwarming, energieprestatie, alarm, videofoon, aanwezigheid van huishoudtoestellen in de keuken);
- de ligging van de woning;
- de tijd die de huurder in zijn woning doorbrengt, een essentiële factor die in een gespannen huurmarkt in aanmerking moet worden genomen.

Het hedonische model

Er wordt dus van uitgegaan dat huurschommelingen een functie zijn van de intrinsieke en extrinsieke kenmerken van de woning. De voorgestelde methode om deze hypothese te toetsen staat bekend als de hedonische analyse, die vaak in de economie wordt gebruikt, op basis van de veronderstelling dat goederen worden gevormd door een heterogeen geheel van eigenschappen of kenmerken van het goed en dat, wanneer een goed door een individu wordt verworven, de prijs die hij bereid is te betalen, gelijk is aan de som van de voor elk van de kenmerken betaalde prijzen.

S. Rosen¹ bood een adequaat analytisch kader om inzicht te krijgen in het mechanisme van de prijsvorming van de goederen in relatie tot de kenmerken die de prijzen ervan bepalen en bepaalde aldus de theoretische voorwaarden voor de toepassing van het hedonische prijsmodel.

Hoewel dit model niet specifiek voor de vastgoedmarkt is ontwikkeld, vonden er veel toepassingen plaats in het kader van de prijsvorming van woningen. Het model gaat uit van het bestaan van een hedonistische functie die de prijs van woningen koppelt aan de eigenschappen ervan door middel van de overeenkomst tussen verkopers en kopers, of tussen eigenaars-verhuurders en huurders. Het hedonische model kan worden gezien als een uitbreiding van de modellen van ruimtelijke economie, waarbij de ver-

schillen in woningprijzen verklaard worden door de bereikbaarheid van het arbeidsbureau. In dit geval worden veranderingen in de woningprijzen verklaard door de fysieke of intrinsieke kenmerken van de woning en door ruimtelijke of extrinsieke kenmerken.

- Fysieke kenmerken: de woning is een goed met meerdere kenmerken, de prijs ervan wordt bepaald door een reeks variabelen: de grootte, de ouderdom van de woning, het comfortniveau, ... Sommige variabelen kunnen kwantificeerbaar zijn, andere zijn categorisch. De regressie van de waarden van de woningen op de karakteristieken ervan maakt het mogelijk om de waardestijging van de woning na een eenheidsvariatie van een kenmerk ervan te beoordelen en dus de voorkeur van consumenten te beoordelen in termen van verbruik van woningkenmerken.
- Ruimtelijke kenmerken: de ruimtelijke kenmerken van een plaats kunnen de prijsvariatie voor een goed met dezelfde kenmerken verklaren. Het is een bron van heterogeniteit die een fundamentele eigenschap is die in elke analyse van de huizenprijzen moet worden ingepast. Deze ruimtelijke kenmerken zijn onderverdeeld in twee categorieën: attributen van bereikbaarheid en attributen gerelateerd aan de kwaliteit van de woonomgeving.

Het geconstrueerde model dat bekend staat als het hedonische prijsmodel wordt geschat op basis van alle gegevens uit de enquête van 2018 door middel van statistische regressieanalyse, wat resulteert in de evaluatie van de weging van elke woningeigenschap in de huurprijsvorming.

De factoren die de verandering in de huurprijzen verklaren zijn voornamelijk de bewoonbare oppervlakte, het aantal slaapkamers, het aantal badkamers, het aantal garages, het aantal huishoudtoestellen in de keuken, de aanwezigheid van ontspanningsruimten en de staat waarin de woning verkeert. In een gespannen markt is de anciënniteit van de huurder in zijn of haar woning een teken van lagere huurprijzen en helpt ook om de huurprijsvorming te verklaren. Op basis van bovenstaande resultaten wordt de aanwezigheid van twee deelmarkten in het oosten en westen van de stad in het model ingevoegd. Het percentage van de verklaring van de huurprijsvariatie door de gegeven functie is gelijk aan 65%.

Waarschijnlijk vanwege het geringe aantal gegevens lijkt de bouwperiode van het gebouw geen betekenisvolle factor te zijn voor de verklaring van de huurprijsvariatie.

¹ Rosen S., 1974, Hedonic prices and explicit markets: production differentiation in pure competition, *Journal of Political Economy*, 82, 34-55.

Tabel 3 – Hedonische functie van de huurprijs

VARIABLEN	Wegings-coëfficiënt	Standaard-afwijking	Statistiek t	Type variabele
Constante	162	21,86	7,43**	
Bewoonbare oppervlakte	1,55	0,11	13,95**	Per m ² bewoonbare oppervlakte
Aantal slaapkamers	102	5,31	19,26**	Per slaapkamer
Aantal badkamers	93	13,02	7,11**	Per badkamer
Aantal garages	41	9,06	4,48**	Per garage
Aantal huishoudtoestellen in de keuken	30	2,67	11,20**	Per huishoudtoestel
Aantal ontspanningsruimten	26	6,27	4,14**	Per ontspanningsruimte
Staat van de woning	15	4,67	3,23**	Per categorie staat van de woning (5 categorieën)
Oriëntatie	90	9,72	9,31**	Als de woning ten oosten van het Kanaal gelegen is.
Aantal jaren in de woning	-4,57	0,64	-7,14**	Per jaar in de woning

Categorieën staat : 1 = slecht ; 2 = middelmatig ; 3 = gemiddeld ; 4 = goed en 5 = zeer goed

** Significatiepeil van de aan drempel $\alpha = 1\%$ beschouwde variabele; in dat geval moet de statistiek t van Student hoger liggen dan 2,58.

Integratie deel- of submarkten in het model

De stedelijke economie gaat ervan uit dat de stedelijke woningmarkt volledig geïntegreerd is. Vandaag blijkt duidelijk dat het concept van de unieke markt ongeschikt is om de complexe situatie van de stedelijke woningmarkt te beschrijven. De stedelijke woningmarkt moet worden beschouwd als een groep van min of meer onderling verbonden deelmarkten, die gekenmerkt worden door aanzienlijke prijsverschillen voor een standaardwoning. Het is binnen deze deelmarkten dat de verschillende eigenschappen van invloed zijn op de woning en dat woningen onderling substitueerbaar kunnen zijn. Er is nu een overvloedige literatuur over het bestaan van sub-woningmarkten.² Er wordt ook veel van mening gewisseld over de oorzaken van de vorming van deze deel- of submarkten. De meest gebruikte segmentatiecriteria zijn ligging, woonkwaliteit, woningtype en sociaaleconomische kenmerken van huishoudens. De rechtvaardiging ervan vloeit voort uit de economische analyse van vraag en aanbod: de eerste fac-

tor die de totstandkoming van woningmarkten verklaart, is de financiële draagkracht van de vraag en de tweede factor houdt verband met de kenmerken van het aanbod.

De hypothese is dat de grondkosten een afnemende exponentiële functie van de afstand tot het stadscentrum volgen. In het model worden twee aanvullende variabelen geïntroduceerd: het aantal beschikbare slaapkamers in de woning, een indicator van de grootte van de woning die een significante correlatie vertoont met de waarde van de huurprijs en de tijd dat de huurder zijn woning betreft, wat ook leidt tot een variatie in de huurprijzen op een gespannen markt zoals de Brusselse markt.

Het model wordt geraamd door regressieanalyse op twee deelmarkten: de woningmarkt ten westen van de Zennevallei en de woningmarkt ten oosten van de Zennevallei. De hypothese van marktdifferentiatie aan weerszijden van de Zenne is gebaseerd op de historische omstandigheden van de ontwikkeling van de stad. Sinds haar oprichting heeft de stad Brussel aan weerszijden van de vallei een asymmetrische groei doorgemaakt, wat kenmerkend is voor de ontwikkeling die zich in de loop van de volgende eeuwen heeft voortgezet.

De resultaten van de regressieanalyse zijn in de volgende tabel opgenomen. 54% van de huurprijsvariatie wordt verklaard door de afstand tot het centrum, de grootte van de woning en de tijdsduur waarin de huurder de woning betreft, rekening houdend met twee deelmarkten in het oosten en westen van de

² Toepassing onder andere op het geval van verschillende Spaanse steden door Bover O. en Velilla P., 2002, Hedonic house prices without characteristics : the case of new multiunit housing, European central bank, working paper, 117; toepassing op het geval van de verschillende Parijse wijken door Laferrère A., 2002, hedonic housing price indexes: the French experience, BIS Papers, 21; toepassing op het geval van Dallas door Goodman A. en Thibodeau T.G., 2003, Housing market segmentation and hedonic prediction accuracy, *Journal of Housing Economics*.

stad. De afstand tot het centrum is positief gewogen: de huurprijs voor woningen stijgt van het centrum naar de periferie en dat is in strijd met de traditionele wet, die ervan uitgaat dat de grondprijs van het centrum naar de stadsrand daalt. Deze uitzondering op het algemene model wordt verklaard door het studiegebied, dat alleen de centrale wijken omvat en niet de voorstedelijke of landelijke gebieden, waar onroerend goed goedkoper is. De huurgradiënt van het centrum naar de periferie is sneller ten oosten van de stad dan in het westelijke deel, dat nochtans een minder uitgesproken ruimtelijke uitbreiding kent. De toename van de woninggrootte uitgedrukt door de marginale kosten van een extra slaapkamer in de woning is ook hoger aan de oostzijde van de stad.

Tabel 4 – Negatieve exponentiële functie van de afstand

	Coëfficiënt	Standaardafwijking	Statistiek t
A. OOSTELIJK DEEL VAN DE STAD			
Constante	6.205	0.018	343.81**
Afstand van het centrum	0.034	0.004	9.46**
Aantal maanden in de woning	-0.001	0.000	-10.09**
Aantal slaapkamers	0.178	0.006	30.91**
B. WESTELIJK DEEL VAN DE STAD			
	Coëfficiënt	Standaardafwijking	Statistiek t
Constante	6.209	0.021	290.93**
Afstand van het centrum	0.017	0.005	3.73**
Aantal maanden in de woning	-0.001	0.000	-7.75**
Aantal slaapkamers	0.163	0.007	23.30**

** Significatiepeil van de aan drempel $\alpha = 1\%$ beschouwde variabele; in dat geval moet de statistiek t van Student hoger liggen dan 2,58.

2. Huurprijs van de woningen volgens grootte

De grootte van de woning speelt een belangrijke rol bij de huurprijsvorming. De grootte kan worden geschat aan de hand van twee indicatoren: het aantal beschikbare slaapkamers in de woning en de woonbare oppervlakte uitgedrukt in m².

2.1. Aantal slaapkamers

In het geval van een appartement, hoe meer slaapkamers er zijn, hoe hoger de huurprijs. Zo wordt de gemiddelde huurprijs van een éénslaapkamerappartement geschat op €647, terwijl deze voor een tweeslaapkamerappartement €770 bedraagt. De gemiddelde huurprijs voor een studioappartement wordt geschat op €520 en voor een drieslaapkamerappartement op €969. Gemiddeld is de huur van huizen hoger dan die van appartementen, maar dit gemiddelde verbergt verschillende realiteiten van huizen op basis van hun grootte, aantal slaapkamers, comfortniveau en de aanwezigheid van een tuin.

De gemiddelde huurprijs en de mediane huurprijs convergeren naar een identieke waarde, wat wijst op een normale spreiding van de huurprijzen voor woningen volgens het aantal slaapkamers.

Tabel 5 – Maandelijks huurprijzen van de woningen volgens aantal slaapkamers (2018)

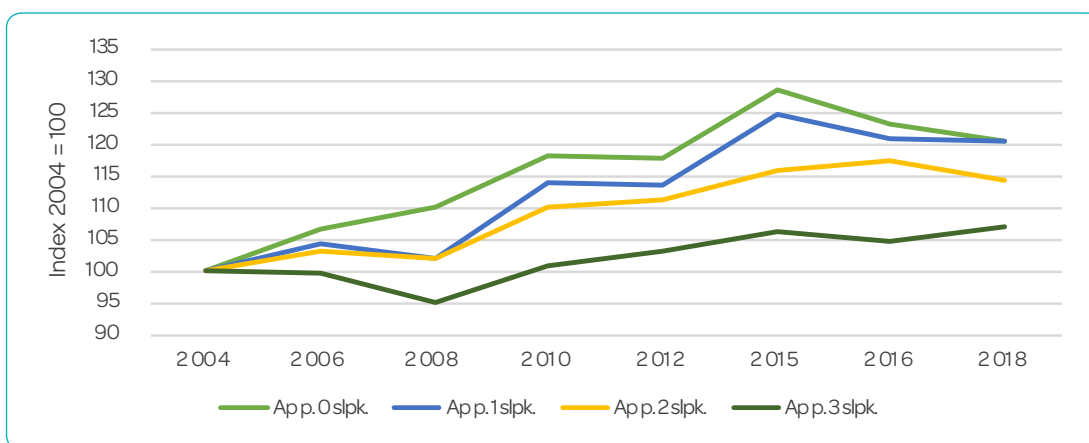
WONINGTYPE	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs
App. 0 slpk.	520 €	500 €
App. 1 slpk.	647 €	650 €
App. 2 slpk.	770 €	750 €
App. 3 slpk.	969 €	900 €
App. 4 slpk. en meer	1052 €	950 €
Huis	1071 €	900 €

Ongeacht het woningtype is de huurprijs de afgelopen veertien jaar aanzienlijk meer gestegen dan de gezondheidsindex.

Tabel 6 – Evolutie van de gemiddelde maandelijkse huurprijzen van de woningen volgens grootte (2004-2018)

AAN DE PRIJZEN VAN 2018 GEACTUALISEERDE GEMIDDELDE MAANDELIJKE HUURPRIJS VOLGENS TYPE WONING

Jaren	App. 0 slpk.	App. 1 slpk.	App. 2 slpk.	App. 3 slpk.
2004	431 €	538 €	674 €	908 €
2006	459 €	560 €	695 €	904 €
2008	474 €	548 €	687 €	864 €
2010	510 €	612 €	743 €	914 €
2012	508 €	610 €	749 €	937 €
2015	554 €	669 €	781 €	963 €
2016	530 €	649 €	792 €	951 €
2018	520 €	647 €	770 €	969 €



Figuur 3 – Evolutie van de aan de prijzen van 2018 geactualiseerde gemiddelde maandelijkse huurprijzen volgens grootte van de woning (2004-2018)

2.2. De bewoonbare oppervlakte

De huurprijs van een woning stijgt met de bewoonbare oppervlakte. De gemiddelde maandelijkse huurprijs voor een woning tussen 28 en 54 m² beloopt 587 en dat is lager dan de geraamde huurprijs van € 849 voor een woning tussen 85 en 104 m².

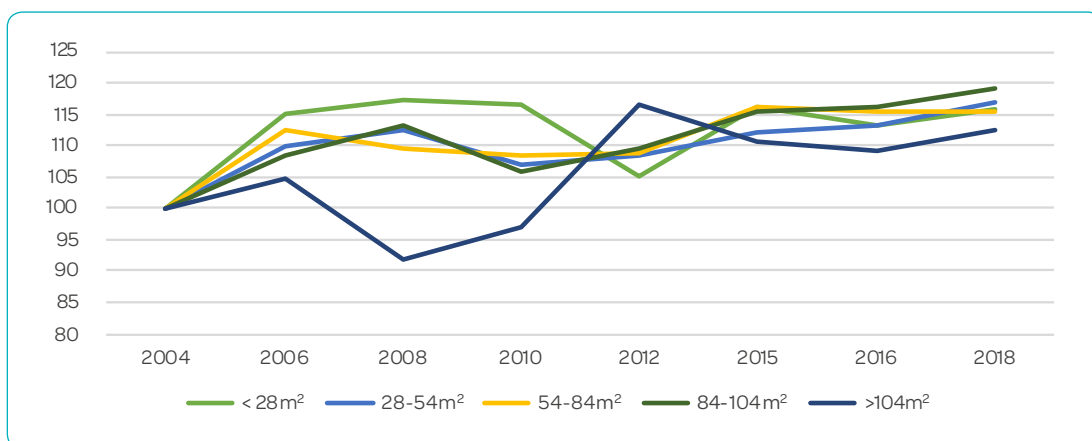
Afgezien van woningen van meer dan 104 m² die onderdak bieden aan verschillende situaties, vertonen woningen van een bepaalde grootte een normale spreiding van de huurprijzen ervan. De mediane en de gemiddelde huurprijzen verschillen weinig.

Tabel 7 – Maandelijkse huurprijzen van de woningen volgens grootte (2018)

OPPERVLAKTE VAN DE WONING	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs
< 28 m ²	461 €	430 €
28-54 m ²	587 €	580 €
55-84 m ²	698 €	690 €
85-104 m ²	849 €	800 €
> 104 m ²	1121 €	1000 €

Ook al is de stijging van de huurprijzen per oppervlakteklasse niet constant in de loop der jaren, de evolutie van de geactualiseerde prijzen, d.w.z. rekening houdend met de inflatie, beloopt 20% tussen 2004 en 2018.

Figuur 4 - Evolutie van de aan de prijzen van 2018 geactualiseerde gemiddelde maandelijkse huurprijzen volgens grootte (2004-2018)



Tabel 8 – Evolutie van de gemiddelde maandelijkse huurprijzen volgens grootte (2004-2018)

**AAN DE PRIJZEN VAN 2018
GEACTUALISEERDE GEMIDDELDE
MAANDELIJKSE HUURPRIJS VOLGENS DE
OPPERVLAKTE VAN DE WONING**

Jaren	< 28 m²	28 – 54 m²	55 – 84 m²	85 – 104 m²	> 104 m²
2004	398 €	503 €	605 €	712 €	998 €
2006	504 €	553 €	681 €	773 €	1.043 €
2008	466 €	565 €	662 €	806 €	899 €
2010	463 €	538 €	655 €	754 €	818 €
2012	418 €	546 €	658 €	779 €	1.163 €
2015	462 €	563 €	702 €	821 €	1.104 €
2016	450 €	570 €	699 €	828 €	1.090 €
2018	461 €	587 €	698 €	849 €	1.121 €

2.3. Aantal slaapkamers en oppervlakte van de woning

Hoewel er een significante correlatie bestaat tussen woningtype en grootte, zijn niet alle woningen van hetzelfde type even groot. Daarom worden in de volgende tabel de maandelijkse huurprijzen van de woningen volgens type en grootte ervan vermeld. Voor elk type woning stijgt de huurprijs naar gelang van de bewoonbare oppervlakte van het gehuurde goed. De gemiddelde huurprijs en de mediane huurprijs liggen voor alle appartementen van hetzelfde type en dezelfde grootte dicht bij elkaar, wat wijst op een symmetrische spreiding van de huurprijzen in elke klasse. Dit is niet het geval voor de huizen, die nog steeds een zeer grote diversiteit binnen elke categorie vertonen.

Tabel 9 – Maandelijkse huurprijzen van de woningen volgens aantal slaapkamers en oppervlakte (2018)

WONINGTYPE	Oppervlakte	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs
Appartement 0 slaapkamers	< 28 m²	464 €	450 €
	28-54 m²	533 €	520 €
	55-84 m²	639 €	600 €
Appartement 1 slaapkamer	< 28 m²	515 €	500 €
	28-54 m²	589 €	600 €
	55-84 m²	667 €	650 €
	85-104 m²	724 €	721 €
Appartement 2 slaapkamers	> 104 m²	895 €	750 €
	< 28 m²	624 €	650 €
	28-54 m²	655 €	660 €
	55-84 m²	721 €	700 €
Appartement 3 slaapkamers	85-104 m²	838 €	800 €
	> 104 m²	948 €	900 €
	28-54 m²	899 €	900 €
	55-84 m²	815 €	750 €
Appartement 4 slaapkamers en meer	85-104 m²	932 €	890 €
	> 104 m²	1142 €	1100 €
	> 104 m²	1184 €	1050 €
Huis	85-104 m²	932 €	890 €
	> 104 m²	1184 €	1050 €
	28-54 m²	536 €	500 €
	55-84 m²	749 €	691 €
	85-104 m²	942 €	870 €
	> 104 m²	1258 €	1050 €

3.3. Huurprijs van de woning volgens bouwperiode

Het verband is duidelijk: hoe recenter de woning is gebouwd, hoe hoger de huurprijs, ongeacht het type woning. Zo wordt de gemiddelde huurprijs voor een tweeslaapkamerappartement geraamd op 775 als het voor 1945 werd gebouwd, € 796 als het werd gebouwd tussen 1946 en 1999, en € 886 als het dateert uit de jaren na 2000. Deze prijsvariatie is sterk gekoppeld aan de bouwperiode, ongeacht de uitgevoerde renovaties.

Tabel 10 – Maandelijks huurprijzen van de woningen volgens type en bouwperiode (2018)

WONING-TYPE	Bouw-periode	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs
App. 0 slpk.	<1945	537 €	510 €
	1945-1999	522 €	520 €
	>1999	519 €	500 €
App. 1 slpk.	<1945	661 €	650 €
	1945-1999	667 €	650 €
	>1999	722 €	705 €
App. 2 slpk.	<1945	775 €	750 €
	1945-1999	796 €	798 €
	>1999	886 €	850 €
App. 3 slpk.	<1945	1091 €	971 €
	1945-1999	991 €	950 €
	>1999	1066 €	1050 €
App. 4 slpk. en meer	<1945	1302 €	1250 €
	1945-1999	1024 €	1025 €
	>1999	941 €	925 €
Huis	<1945	1190 €	900 €
	1945-1999	1203 €	1000 €
	>1999	1127 €	1040 €

Hetzelfde geldt voor woningen die gedifferentieerd worden volgens oppervlakte: hoe recenter de woningen zijn gebouwd, hoe hoger de huurprijs van de woning. Zo wordt bijvoorbeeld een woning met een oppervlakte tussen 85 en 104 m² gemiddeld € 859 per maand gehuurd bij de bouw vóór 1945 en € 980 per maand in het geval van een recentere bouwdatum. Er is een zeer duidelijk verband tussen de bouwperiode van een woning en de huurprijs ervan.

Tabel 11 – Maandelijks huurprijzen van de woningen volgens grootte en bouwperiode (2018)

OPPER-VLAKTE	Bouw-periode	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs
< 28 m ²	<1945	462 €	450 €
	1945-1999	475 €	443 €
	>1999	474 €	477 €
28-54 m ²	<1945	594 €	600 €
	1945-1999	592 €	587 €
	>1999	616 €	580 €
55-84 m ²	<1945	710 €	681 €
	1945-1999	717 €	700 €
	>1999	747 €	750 €
85-104 m ²	<1945	859 €	800 €
	1945-1999	871 €	850 €
	>1999	980 €	900 €
> 104 m ²	<1945	1310 €	1150 €
	1945-1999	1149 €	1000 €
	>1999	1113 €	1038 €

4. Huurprijs van de woningen volgens grootte en aantal badkamers

De aanwezigheid van een tweede badkamer heeft een aanzienlijke invloed op de huurprijs van de woning. In het geval van een woning met twee slaapkamers, bijvoorbeeld, wordt de huurprijs geraamd op € 756 als er slechts één badkamer is en beloopt € 998 als de woning over een extra badkamer beschikt.

Toch moet worden opgemerkt dat de aanwezigheid van een tweede badkamer een teken is van enerzijds een recentere bouwdatum en anderzijds een voortzetting van de verwezenlijking van de woning, van een hoger niveau van algemeen comfort.

Tabel 12 – Maandelijks huurprijs van de woningen volgens aantal slaapkamers en aantal badkamers (2018)

AANTAL SLAAP-KAMERS	Aantal badkamers	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs
0 slpk.	0 badkamers	481 €	400 €
	1 badkamer	525 €	510 €
1 slpk.	0 badkamers	590 €	650 €
	1 badkamer	646 €	650 €
2 slpk.	1 badkamer	756 €	750 €
	2 badkamers	998 €	900 €
3 slpk.	1 badkamer	916 €	870 €
	2 badkamers	1160 €	1100 €
4 slpk.	1 badkamer	997 €	850 €
	2 badkamers	1388 €	1100 €

5. De huurprijs van de woningen volgens grootte en staat

Over het algemeen stijgt de maandelijkse huurprijs voor hetzelfde woningtype met de kwaliteit van de woning. Dat geldt niet voor studio's waarvan het verband tussen prijs en staat niet significant is. Eerder uitgevoerde studies gericht op kleine woningen hebben het willekeurige karakter van de prijsvorming ervan aangetoond.

Tabel 13 – Maandelijkse huurprijs van de woningen volgens aantal slaapkamers en de staat van de woning (2018)

Aantal slaapkamers	Staat	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs
0 slpk.	slecht	531 €	510 €
	middelmatig	474 €	500 €
	gemiddeld	509 €	500 €
	goed	542 €	520 €
	uitstekend	518 €	550 €
1 slpk.	slecht	589 €	600 €
	middelmatig	608 €	600 €
	gemiddeld	614 €	600 €
	goed	662 €	650 €
	uitstekend	716 €	690 €
2 slpk.	slecht	654 €	650 €
	middelmatig	699 €	685 €
	gemiddeld	737 €	720 €
	goed	784 €	775 €
	uitstekend	851 €	800 €
3 slpk.	slecht	-	700 €
	middelmatig	893 €	836 €
	gemiddeld	927 €	875 €
	goed	993 €	950 €
	uitstekend	1082 €	1000 €
4 slpk. en meer	slecht	-	-
	middelmatig	1224 €	795 €
	gemiddeld	1242 €	900 €
	goed	1255 €	1050 €
	uitstekend	1257 €	1000 €

6. Huurprijs van de gemeubelde woningen

De gemiddelde huurprijs voor een gemeubelde woning wordt geraamd op € 757 per maand, wat niet significant afwijkt van de gemiddelde huurprijs voor alle woningen. Het gemeubelde huurwoningenbestand is echter grotendeels kleiner dan het totale huurwoningenbestand.

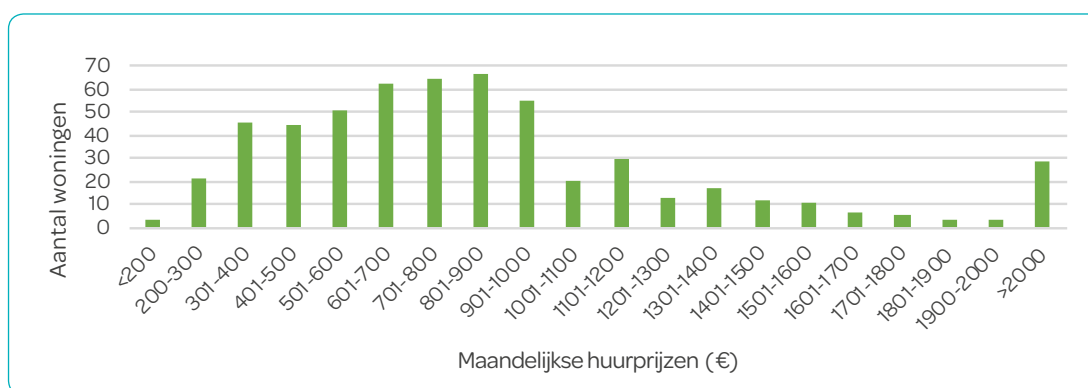
Tabel 14 – Huurprijsstatistieken van de gemeubelde huurwoningen (2018)

HUURPRIJS-STATISTIEKEN	Gemeubelde woningen	Alle woningen
Gemiddelde huurprijs	757 €	739 €
1^e kwartiel	514 €	550 €
Mediane huurprijs	680 €	700 €
3^e kwartiel	850 €	830 €

7. De huurprijs van de woningen in medehuur

11% van de Brusselse woningen wordt gedeeld gehuurd. De gemiddelde huurprijs wordt geraamd op €921, hoger dan de huurprijs voor alle Brusselse woningen. 50% van de woningen in medehuur wordt gehuurd voor meer dan €800; de mediane huurprijs wordt geraamd op €700 voor alle woningen en dat is dus lager..

Figuur 5 – Spreiding van de huurprijzen van woningen in medehuur (2018)



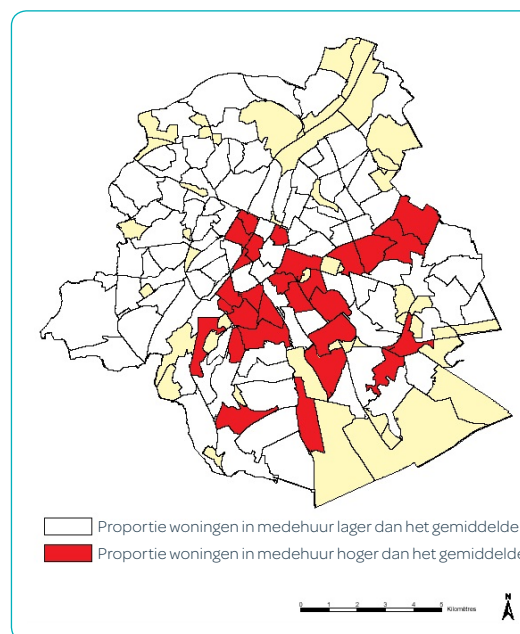
Tabel 15 – Huurprijsstatistieken van de woningen in medehuur (2018)

HUURPRIJS-STATISTIEKEN	Woningen in medehuur	Alle woningen
Gemiddelde huurprijs	921 €	739 €
1° kwartiel	580 €	550 €
Mediane huurprijs	800 €	700 €
3° kwartiel	1100 €	830 €

Een factor die de hogere huurprijzen van woningen in medehuur verklaart, is ook de ligging ervan. De bovengemiddelde percentages van woningen in medehuur bevinden zich in de dure wijken van de Vijfhoek en het zuidoostelijke kwadrant van Brussel: de wijken van Elsene en Etterbeek in de buurt van de Europese instellingen, de wijken rond de ULB en de VUB, de wijken van Elsene en Sint-Gillis in de buurt van de Kasteleinwijk en de wijken van Sint-Lambrechts-Woluwe waar bereikbaarheid en leefomgeving gecombineerd worden.

Voor dezelfde grootte wordt de woning in medehuur tegen een aanzienlijk hogere prijs dan die van een woning die aan een individueel huishouden wordt verhuurd. Om dit huurverschil te verklaren, kan worden aangenomen dat medehuurders niet op zoek zijn naar de beste prijs-kwaliteitverhouding, enerzijds omdat elkeen slechts een deel van de huur betaalt en een mogelijk prijsverschil minder invloed heeft op elk van hen, en anderzijds omdat ze weten dat de verhuurder een hogere prijs vraagt om het intensievere gebruik van de woning door een groter aantal mensen dan het gebruik door één gezin op te vangen.

Figuur 6 – De woningen in medehuur (2018)



Tabel 16 – Huurprijzen van de woningen in medehuur volgens het aantal slaapkamers (2018)

GEMIDDELDE MAANDELIJKE HUURPRIJS	Woningen in medehuur	Alle woningen
0 slpk.	488 €	520 €
1 slpk.	756 €	647 €
2 slpk.	797 €	770 €
3 slpk.	1057 €	969 €
4 slpk. en meer	1470 €	1060 €

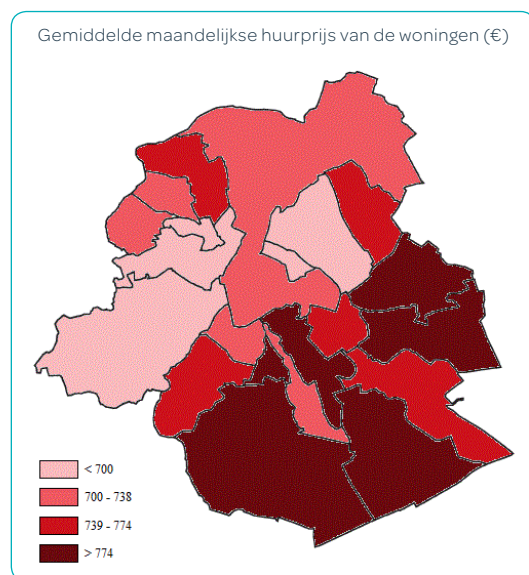
8. Huurprijs volgens ligging

8.1. De bestuurlijke indeling: de gemeente

De hoogste huurprijzen worden opgetekend in de gemeenten van de zuidoostelijke tweede kroon, namelijk Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe en Oudergem. Recenter is Elsene aan deze gemeenten toegevoegd. De afgelopen jaren is de huurprijs in sommige van de wijken aldaar aanzienlijk gestegen. Dat is ook het geval voor de gemeente Etterbeek, gelegen in de oostelijke eerste kroon, die geleidelijk aan de huurprijzen van de tweede kroon aan het inhalen is. De laagste huurprijzen zijn daarentegen terug te vinden in de gemeenten in West-Brussel zoals Anderlecht en Sint-Jans-Molenbeek en in de gemeenten in Noord-Brussel zoals Sint-Joost-ten-Node, Schaarbeek en Laken.

De ruimtelijke spreiding van de huurprijzen blijft relatief gelijk als de markt wordt opgedeeld in één- of tweeslaapkamerappartementen. De gemeenten in de oostelijke tweede kroon hebben echter lagere huurprijzen voor dit soort woningen dan de gemeenten Etterbeek en Elsene.

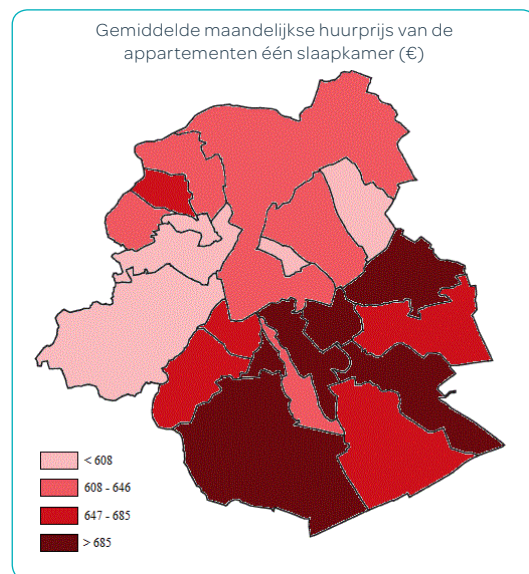
Figuur 7 - Variatie maandelijkse huurprijzen van de woningen (2018)



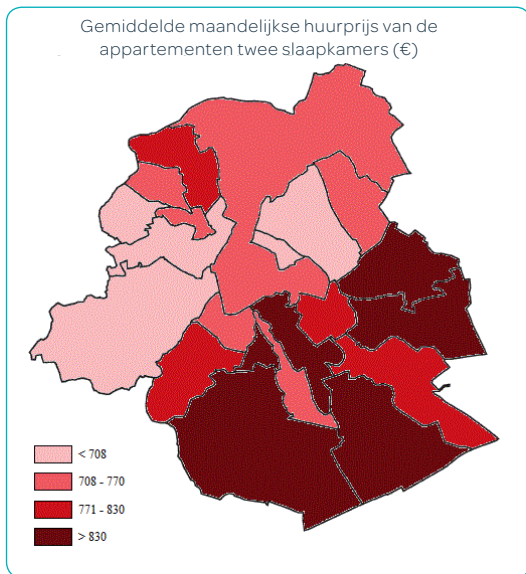
Tabel 17 – Gemiddelde maandelijkse huurprijzen van alle woningen, van de éénslaapkamerappartementen en tweeslaapkamerappartementen per gemeente

GEMIDDELTE MAANDELIJKSE HUURPRIJZEN	Alle woningen	Appartementen één slaapkamer	Appartements deux chambres
Anderlecht	647 €	604 €	702 €
Oudergem	760 €	731 €	808 €
Sint-Agatha-Berchem	726 €	634 €	683 €
Brussel-Stad	733 €	643 €	760 €
Etterbeek	769 €	696 €	824 €
Evere	752 €	592 €	732 €
Vorst	751 €	649 €	799 €
Ganshoren	714 €	658 €	718 €
Elsene	780 €	691 €	869 €
Jette	743 €	617 €	783 €
Koekelberg	685 €	575 €	714 €
Sint-Jans-Molenbeek	673 €	598 €	682 €
Sint-Gillis	729 €	665 €	718 €
Sint-Joost-ten-Node	638 €	601 €	659 €
Schaarbeek	685 €	611 €	701 €
Ukkel	862 €	691 €	836 €
Watermaal-Bosvoorde	866 €	662 €	846 €
Sint-Lambrechts-Woluwe	778 €	722 €	951 €
Sint-Pieters-Woluwe	938 €	678 €	974 €
Brussels Gewest	739 €	647 €	770 €

Figuur 8A – Variatie maandelijkse huurprijzen van de woningen – Éénslaapkamerappartementen (2018)



Figuur 8B – Variatie maandelijkse huurprijzen van de woningen – Tweeslaapkamerappartementen (2018)

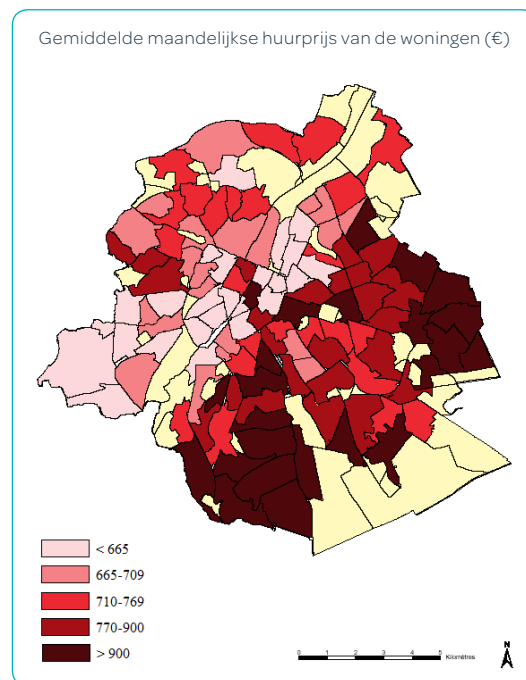


8.2. Opsplitsing in wijken

De hoogste gemiddelde huurprijzen worden opgetekend in de wijken van de zuidoostelijke tweede kroon, namelijk van Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe, Oudergem, Watermaal-Bosvoorde en Ukkel, alsook in enkele wijken van de zuidoostelijke eerste kroon, rond de Europese instellingen in Etterbeek en Elsene en rond de Kasteleinwijk bij de Louizalaan in Elsene. De laagste huurprijzen zijn daarentegen terug te vinden in de Vijfhoek en de aangrenzende wijken in het noorden richting Sint-Joost-ten-Node en Schaarbeek en in het westen in Sint-Jans-Molenbeek en Anderlecht.

De huurgradiënt van het centrum naar de rand is aan weerszijden van het kanaal, tussen het westen en oosten van de stad, anders. In het westen liggen de huurprijzen het laagst in het centrum en bereiken ze gemiddelde waarden in de gemeenten van de westelijke tweede kroon, terwijl in het oosten de huurprijzen al hoger liggen dan het gewestelijke gemiddelde in het centrum en in de tweede kroon maximale waarden bereiken.

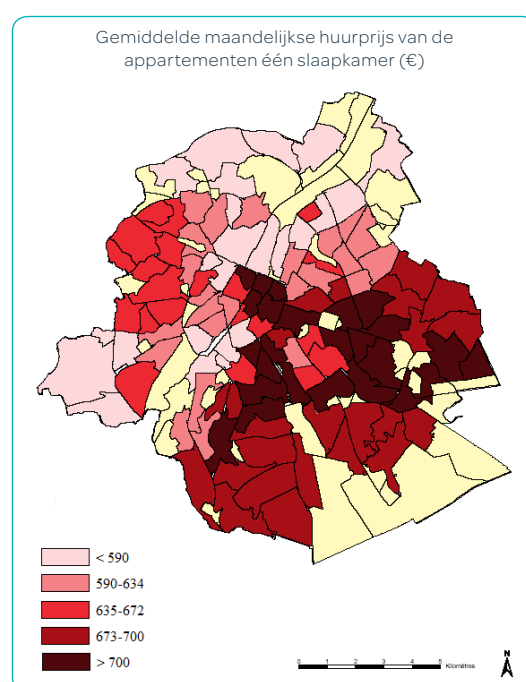
Figuur 9 – Variatie maandelijkse huurprijzen van de woningen (2018)



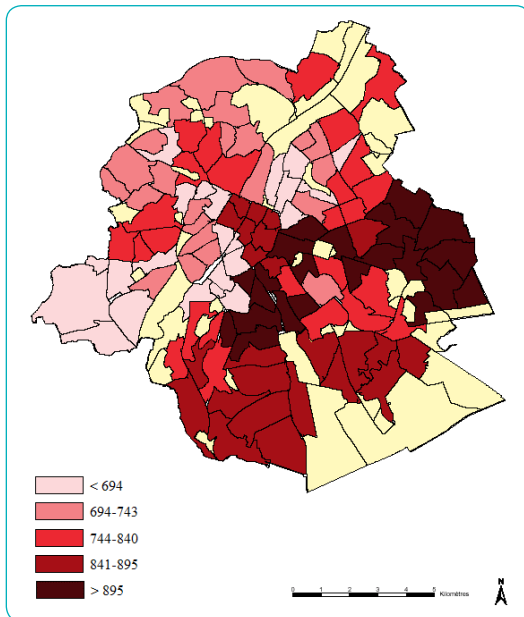
De huurprijzen van de éénslaapkamerappartementen, die meer voorkomen in de eerste dan in de tweede kroon, liggen het hoogst in de wijken van de oostelijke eerste kroon, nog steeds rond de Europese instellingen in Etterbeek en Elsene en rond de Kasteleinwijk in Elsene en verder richting Sint-Gillis.

Hetzelfde geldt voor de huurprijzen voor tweeslaapkamerappartementen, die ook hoger liggen in de oostelijke tweede kroon.

Figuur 10A – Variatie maandelijkse huurprijzen van de woningen- Éénslaapkamerappartementen (2018)

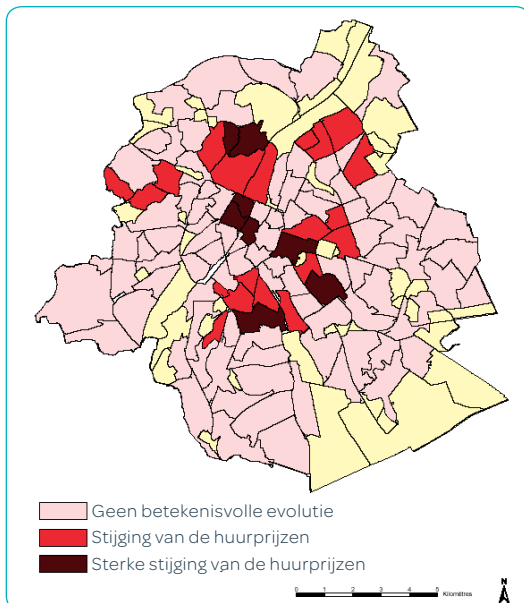


Figuur 10B – Variatie maandelijkse huurprijzen van de woningen – Tweeslaapkamerappartementen (2018)



Tussen 2004 en 2018 situeren de stijgingen boven het gewestelijk gemiddelde zich vooral in het stadscentrum, in de buurten nabij het vroegere Turn-en-Taxis-station, in de buurten nabij de Europese instellingen, zowel in Etterbeek en Elsene als in Brussel-Stad en Schaarbeek, in de wijken van Elsene en Sint-Gillis nabij de Louizalaan, in de buurten nabij het station van Schaarbeek en in de wijken van de tweede kroon van Sint-Agatha-Berchem. Over het algemeen zijn de betrokken wijken gelegen in de buurt van plaatsen die worden gerenoveerd (centrum van Brussel, Turn-en-Taxis, Station Schaarbeek), in de buurt van trendy plaatsen (Kastelein in Elsene of Europese instellingen).

Figuur 11 – Evolutie van de gemiddelde maandelijkse huurprijzen van de woningen (2004-2018)



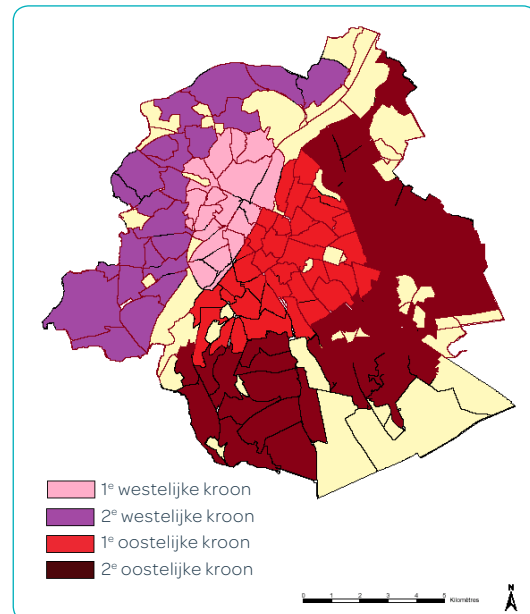
De stijging van de huurprijzen wordt in verhouding tot het gemiddelde van de gewestelijke evolutie van de huurprijzen in lopende € geraamd op 13%. De huurprijzen worden geacht te stijgen wanneer de stijging tussen de 50% en 70% ligt. Er is een sterke stijging van de huurprijzen wanneer deze hoger is dan 70%.

8.3. Kronen en kwadranten

In de volgende tabellen worden de maandelijkse huurprijzen van de woningen vermeld naar gelang de ligging ervan in de eerste of tweede kroon en de oriëntatie van de woningen ten opzichte van het kanaal, d.w.z. ten oosten of ten westen van de Zennevallei.

De volgende kaart toont de wijken in de eerste en tweede kroon, in het oosten (oostelijk kwadrant) of westen (westelijk kwadrant) van de Zennevallei.

Figuur 12 – Kronen en kwadranten van het Brussels Gewest



De maandelijkse huurprijs voor woningen in de eerste kroon blijft lager dan voor woningen in de tweede kroon. Als we echter alleen appartementen met één slaapkamer in aanmerking nemen, vervaagt het verschil en is het niet langer relevant. Voor grotere en vaak meer voorkomende woningen in de tweede kroon blijft het verschil tussen de huurprijzen aanzienlijk. Daardoor kunnen we spreken van een inhaalbeweging tussen de prijzen van de eerste en de tweede kroon.

Ongeacht het type woning is de maandelijkse huur gemiddeld het laagst in de westelijke eerste kroon en het hoogst in de oostelijke tweede kroon. De huurprijzen in de oostelijke eerste kroon, voornamelijk appartementen met één slaapkamer, halen de prijzen in de oostelijke tweede kroon geleidelijk aan en gemiddeld in. De verschillen tussen de twee kronen ten oosten van Brussel worden steeds meer ver-

klaard door de specifieke kenmerken van het huurwoningenbestand (grotere, recentere woningen in de tweede kroon).

Tabel 18 – Maandelijks huurprijzen van de verhuurde woningen volgens de ligging in een kroon (2018)

LIGGING	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs
1 ^e kroon	724 €	670 €
2 ^e kroon	760 €	700 €

Tabel 19 – Maandelijks huurprijzen van de verhuurde woningen volgens het aantal slaapkamers en de ligging in een kroon (2018)

GEMIDDELDE MAANDELIJKSE HUURPRIJS	Appartementen één slaapkamer	Appartementen twee slaapkamers
1 ^e kroon	646 €	761 €
2 ^e kroon	650 €	783 €

Tabel 20 – Maandelijks huurprijzen van de verhuurde woningen volgens de ligging in een kroon en de oriëntatie ten opzichte van het Kanaal (2018)

LIGGING	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs
1 ^e kroon oostelijk kwadrant	740 €	660 €
1 ^e kroon westelijk kwadrant	670 €	650 €
2 ^e kroon oostelijk kwadrant	805 €	750 €
2 ^e kroon westelijk kwadrant	703 €	675 €

Tabel 21 – Maandelijks huurprijzen van de verhuurde woningen volgens het aantal slaapkamers, de ligging in een kroon en de oriëntatie ten opzichte van het Kanaal (2018)

GEMIDDELDE MAANDELIJKSE HUURPRIJS	Appartementen één slaapkamer	Appartementen twee slaapkamers
1 ^e kroon oostelijk kwadrant	658 €	777 €
1 ^e kroon westelijk kwadrant	596 €	718 €
2 ^e kroon oostelijk kwadrant	678 €	828 €
2 ^e kroon westelijk kwadrant	612 €	723 €

9. Conclusies

De gemiddelde maandelijks huurprijs van het huurwoningenbestand in 2018 wordt geraamd op € 739. 50% van de huurders huurt een woning voor minder dan € 700. De huurprijsvorming wordt verklaard door de bewoonbare oppervlakte van de woning, het aantal slaapkamers, het aantal badkamers, de bouwperiode van de woning, de staat van de woning, de ligging en de tijd dat de huurder zijn woning betreft.

Ondanks de wettelijke indexering van de huurprijzen per jaar, zijn de huurprijzen van de Brusselse woningen sinds 2004 met bijna 20% gestegen. Deze prijsstijging is hoger in sommige wijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: we zien een inhaalbeweging van de hoogste prijzen in het stadsgewest door woningen in de wijken van de eerste kroon, voornamelijk rond de Europese instellingen in Etterbeek, Elsene en Schaarbeek en rond de Louizalaan en de Elsense Kasteleinwijk en in Sint-Gillis.

Tot slot wordt 11% van de woningen in medehuur bewoond, een percentage dat de afgelopen tien jaar is toegenomen. De gemiddelde maandelijks huurprijs voor een woning in medehuur ligt hoger voor dezelfde grootte dan de huurprijs voor een gemiddelde woning.

HOOFDSTUK 2

Huuraanbod

1. Het type woning	30
2. De grootte van de woning	30
2.1. Bewoonbare oppervlakte	30
2.2. De bijbehorende oppervlakten	30
3. Het comfort van de woningen	31
3.1. Comfortindicatoren	31
3.2. De kwaliteit van de installaties en uitrustingen	32
4. De bouwperiode van de woning	33
5. De energieprestatie van de woningen	34
5.1. De prestatie wat isolatie en ramen betreft	34
5.2. De prestatie wat verwarming betreft	35
5.3. De prestatie wat warmteregeling betreft	35
6. De gemeubelde woningen	36
7. De huurwoningen in medehuur	36
8. Conclusies	37

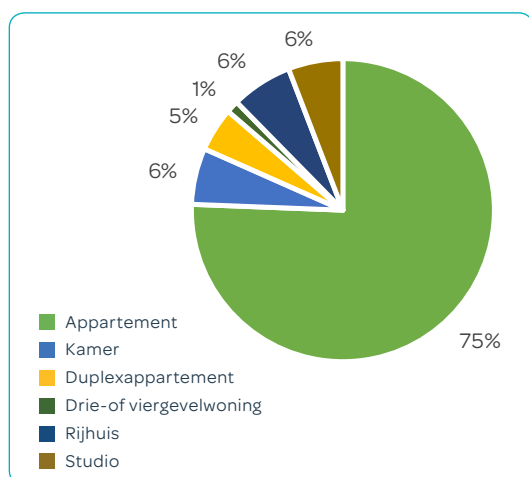
Hoofdstuk 2 – Huuraanbod

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de intrinsieke kenmerken van de woningen: het type woning, de grootte van de woning, het comfortniveau van de woning, de bouwperiode van het gebouw en de energieprestatie van de woning. Het omvat, enerzijds, gemeubelde woningen en, anderzijds, de woningen die thans in medehuur worden gehuurd.

1. Het type woning

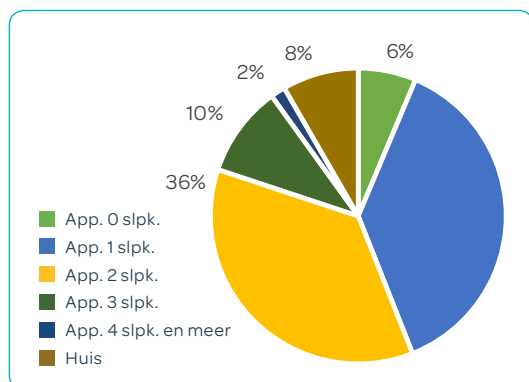
87% van de woningen in het Brusselse huurwoningenbestand zijn appartementen (klassieke appartementen, duplexen of studio's). 7% zijn huizen en 6% zijn kamers die gehuurd worden bij de bewoner van het pand of in opbrengsthuizen.

Figuur 13 – Verhuurde woningen volgens type (2018)



De meest voorkomende appartementen in het huurwoningenbestand zijn appartementen met één slaapkamer (38% van het bestand) en appartementen met twee slaapkamers (36% van het bestand). Studio's vertegenwoordigen 6% van het huurwoningenbestand en drieslaapkamerappartementen 10%. Huizen zijn minder aanwezig op de Brusselse huurmarkt, maar vertegenwoordigen toch 8% van de steekproef.

Figuur 14 – Verhuurde woningen volgens type en grootte (2018)

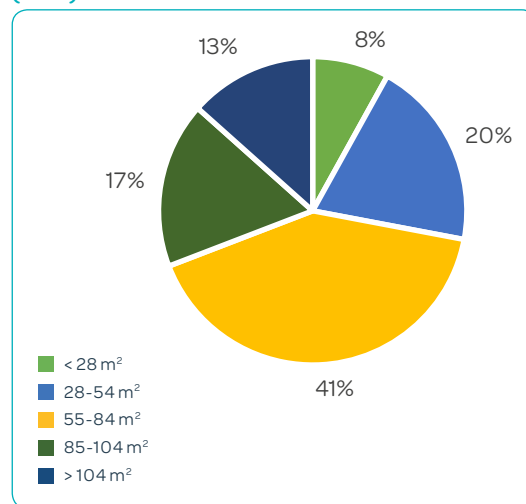


2. De grootte van de woning

2.1. Bewoonbare oppervlakte

De gemiddelde oppervlakte van een huurwoning wordt geschat op 77 m². 50% van de woningen is kleiner dan 70 m². 25% van de woningen is kleiner dan 50 m² en 25% groter dan 90 m². Deze statistieken weerspiegelen een vermindering van de oppervlakte van de woningen in het Brussels Gewest. In 2015 bedroeg de gemiddelde grootte van een woning immers 80 m². Dat was 76 m² in 2016 en 77 m² in 2018.

Figuur 15 – Verhuurde woningen volgens grootte (2018)



Tabel 22 – Statistieken bewoonbare oppervlakte van de woningen

OPPERVLAKTE STATISTIEKEN

Gemiddelde oppervlakte	77 m ²
1 ^e kwartiel	50 m ²
Mediane oppervlakte	70 m ²
3 ^e kwartiel	90 m ²

2.2. De bijbehorende oppervlakten

Onder bijbehorende oppervlakten of ruimten verstaan wij de badkamer, de garage, de bergingen (kelder en/of zolder), de keuken van meer dan 4 m², de ontspanningsruimten (balkon, terras, binnenplaats en/of tuin en het zwembad).

98% van de woningen heeft ten minste één badkamer; daarvan heeft 9% twee badkamers; een cijfer dat de afgelopen jaren voortdurend is veranderd.

65% van de woningen heeft minstens één opslagruimte, hetzij een kelder of een zolder.

14% van de woningen heeft een garage.

82% van de woningen beschikt over een ontspanningsruimte, of het nu een balkon, een terras, een binnenplaats of een tuin is.

Met uitzondering van de tweede badkamer, waarvan de aanwezigheid groeit, bleven al deze cijfers constant gedurende het laatste decennium.

Tabel 23 – Bijbehorende ruimten in de woningen (2018)

BIJBEHORENDE RUIMTEN	Aandeel woningen
Eén badkamer	89 %
Twee badkamers en meer	9 %
Kelder	55 %
Zolder	10 %
Eén garage en meer	14 %
Beschermde ruimte voor fietsen	0 %
Keuken groter dan 4 m ²	36 %
Zwembad	24 %
Balkon	8 %
Terras	14 %

3. Het comfort van de woningen

Er worden twee reeksen alternatieve indicatoren overwogen om het comfortpeil van de woningen in kaart te brengen :

- indicatoren met betrekking tot de verschillende comfortelementen in de woning: de kenmerken van de keuken, de kenmerken van de badkamer, het type vloerbekleding van de woonkamer en bepaalde accessoires of uitrusting in de woning;
- indicatoren met betrekking tot de kwaliteit van de uitrusting en installaties die in de woning aanwezig zijn.

3.1. Comfortindicatoren

77% van de woningen heeft een keuken van meer dan 4 m². 59% van de keukens is afgesloten van de woonkamer en 41% is in de woonkamer geïntegreerd als een open keuken. De installatie van Amerikaanse keukens groeit al tien jaar. 77% van de keukens is uit-

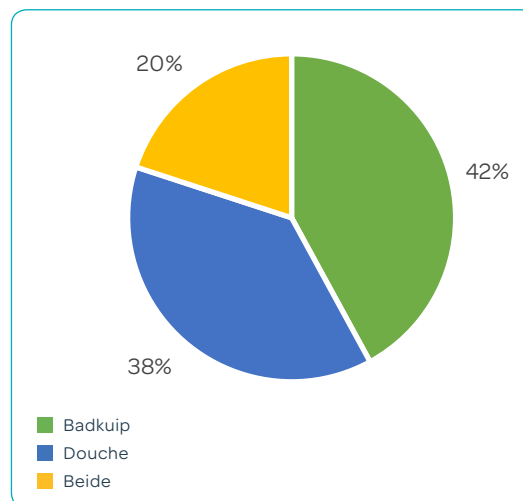
gerust met meubilair. Bij de verhuur van de woning is er elektrische apparatuur aanwezig. In de helft van de gevallen is er een koelkast aanwezig; oven, afzuigkap en fornuis zijn beschikbaar in meer dan 60% van de gevallen en de vaatwasser in een derde van de gevallen.

Tabel 24 – Kenmerken van de keuken (2018)

KENMERKEN VAN DE KEUKEN	
Keuken groter dan 4 m ²	77 %
Gesloten keuken	59 %
Open keuken	41 %
Inbouwkasten	77 %
Huishoudtoestellen aanwezig bij verhuur	
Oven	61 %
Fornuis of kookplaat	72 %
Koelkast	50 %
Vaatwasmachine	37 %
Dampkap	70 %

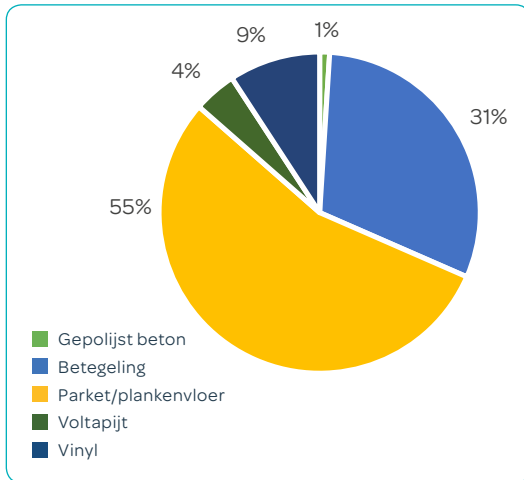
20% van de woningen heeft een bad en douche in de badkamer. De ene helft van de andere woningen heeft een bad en de andere helft een douche.

Figuur 16 – Verhuurde woningen volgens de kenmerken van de badkamer (2018)



55% van de woningen heeft een houten vloerbekleding in de woonkamer. 31% van de vloeren is betegeld. Tot slot is 13% van de woonkamers voorzien van een vinylbekleding of kamerbreed tapijt.

Figuur 17 – Verhuurde woningen volgens de vloerbekleding van de woonkamer (2018)



Een open haard is te vinden in 8% van de woningen en een pelletkachel in slechts 3% van de woningen. 87% van de woningen beschikt over een deurtelefoon, terwijl een videofoon in slechts 11% van de woningen is geïnstalleerd. Slechts 20% van de woningen heeft een lift en 14% van de woningen heeft een alarmsysteem.

Tabel 25 – Aanvullend comfort in de huurwoningen (2018)

AANVULLEND COMFORT	Aandeel woningen
Open haard	8%
Hout- of pelletkachel	3%
Parlofoon	87%
Videofoon	11%
Conciërge	12%
Lift	20%
Alarm	14%

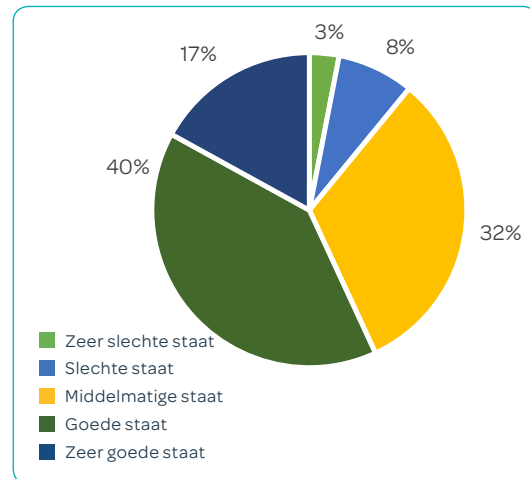
3.2. De kwaliteit van de installaties en uitrustingen

Om het kwaliteitsniveau van de woningen en de installaties en uitrustingen te bepalen, worden drie variabelen in aanmerking genomen:

- de perceptie van huurders van de toestand van hun woning; deze wordt beoordeeld op een schaal van 1 (slechte staat), 2 (middelmatige staat), 3 (gemiddelde staat) tot 4 (goede staat) en 5 (zeer goede staat);
- de aanwezigheid van vocht in één, twee of drie vertrekken van de woning;
- de staat waarin de verschillende uitrustingen en installaties die in de woning aanwezig zijn zich volgens de huurder bevinden. Deze staat wordt ook gewaardeerd op een schaal van 1 (slechte staat) tot 5 (zeer goede staat).

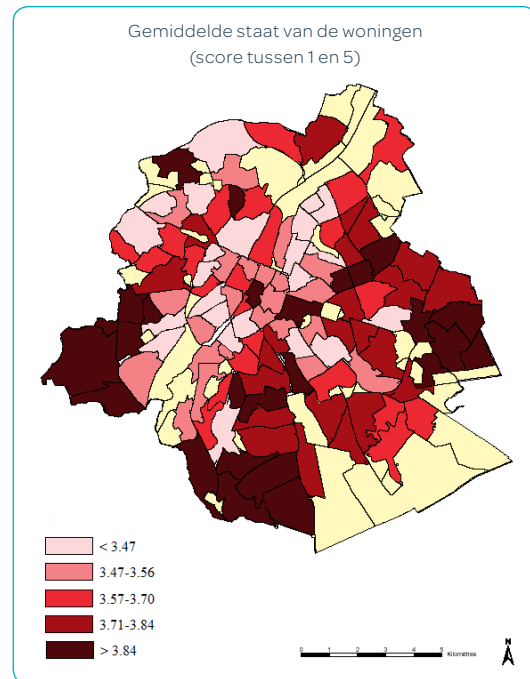
11% van de huurders vindt dat hun woning zich in zeer slechte of in slechte staat bevindt; 57% van de huurders daarentegen beoordeelt de toestand van hun woning als goed tot zeer goed. Deze cijfers zijn tussen 2016 en 2018 weinig veranderd, maar sinds 2010 is de perceptie van de staat veranderd want op dat moment beoordeelde slechts 52% van de huurders de staat van hun woning als goed tot zeer goed.

Figuur 18 – Verhuurde woningen volgens de beoordeelde algemene staat (2018)



Met uitzondering van een paar buurten in de eerste kroon, vinden bewoners in de tweede kroon dat de staat van hun woning beter is. In die tweede kroon zijn woningen ook recentier.

Figuur 19 – Ruimtelijke spreiding van de staat van de huurwoningen (2018)

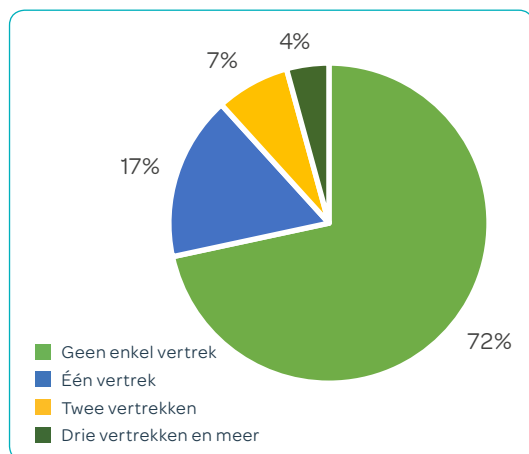


De staat van de woning wordt door de huurder beoordeeld aan de hand van het volgende rooster: 1 = slecht; 2 = middelmatig; 3 = gemiddeld; 4 = goed en 5 = zeer goed. Voor elke wijk wordt een gemiddelde waarde

(tussen 1 en 5) berekend op basis van de waarden van de staat waarin de woningen zich daar bevinden.

In 72% van de woningen is er geen vocht in de vertrekken. In 17% van gevallen zijn er in één vertrek sporen van vochtigheid aanwezig, in 7% van de gevallen is er vocht in twee vertrekken en in 4% geval is er sprake van vocht in drie vertrekken.

Figuur 20 – Verhuurde woningen volgens de aanwezigheid van vocht (2018)



Om de inschatting van de huurder van de staat van zijn woning te objectiveren, wordt hij gevraagd om op een schaal van 1 (slechte staat) tot 5 (zeer goede staat) de staat van de verschillende uitrustingen en installaties in zijn woning te evalueren. Gemiddeld worden alle uitrustingen en installaties in de woningen beoordeeld tussen gemiddeld en goed. Het is de geluidsisolatie, zowel tussen vertrekken in de woning zelf als tussen woningen in hetzelfde gebouw en ten opzichte van de straat, die in gehuurde woningen het minst toereikend blijft en altijd al als ontoereikend werd beschouwd.

Tabel 26 – Beoordeelde gemiddelde staat van de installaties en de uitrustingen in de woning (2018)

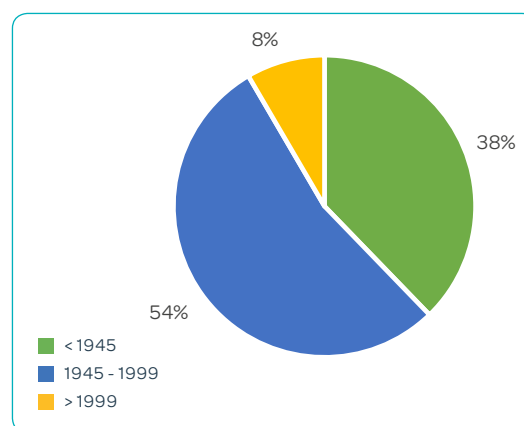
INSTALLATIES EN UITRUSTINGEN	Beoordeelde staat
Elektriciteitsinstallatie	3,83 / 5
Gasinstallatie	3,93 / 5
Rookgasafvoer	3,90 / 5
Geiser	3,90 / 5
Loodgieterij	3,73 / 5
Ramen	3,76 / 5
Warmte-isolatie	3,55 / 5
Geluidsisolatie	3,49 / 5
Geluidsisolatie tussen de vertrekken van de woning	3,46 / 5
Geluidsisolatie tussen de woningen van hetzelfde gebouw	3,45 / 5

Geluidsisolatie ten opzichte van de straat	3,55 / 5
Verwarming	3,84 / 5
Trap	3,80 / 5
Vloerbekleding	3,81 / 5
Schilderwerk binnen	3,79 / 5
Keuken	3,76 / 5
Sanitair	3,77 / 5
Gemeenschappelijke ruimten	3,78 / 5

4. De bouwperiode van de woning

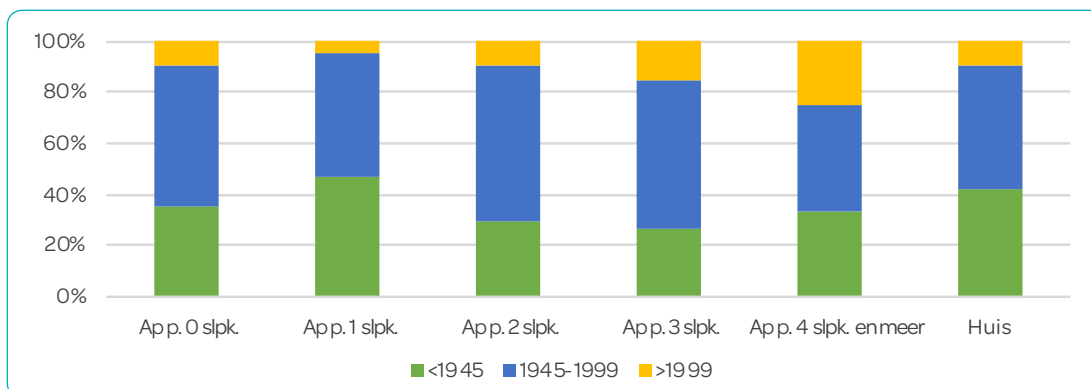
De helft van de woningen bevindt zich in gebouwen die tussen 1945 en 1999 gebouwd zijn. Bijna 40% van de woningen bevindt zich in gebouwen van vóór 1945 en 8% van de woningen in gebouwen die sinds het begin van het vorige millennium zijn gebouwd.

Figuur 21 – Verhuurde woningen volgens de bouwperiode (2018)

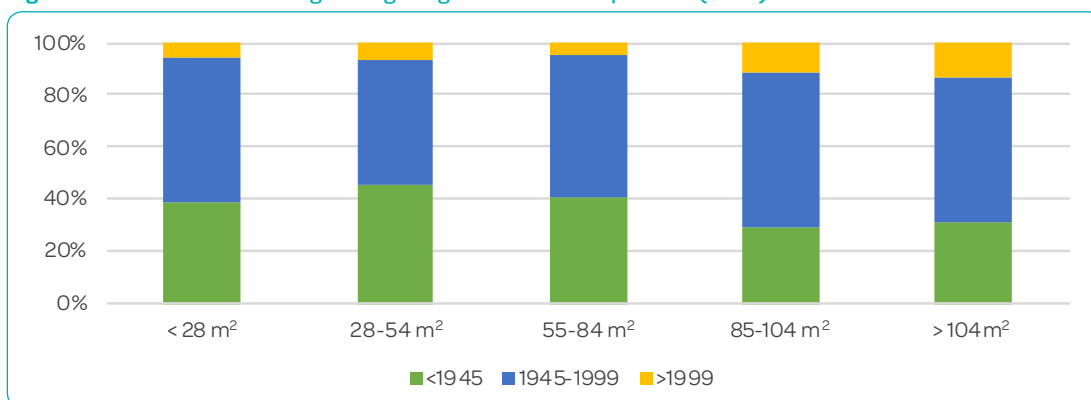


De grootte van de woningen verschilt naar gelang van de bouwperiode. Zo zijn de woningen van vóór 1945 vaker klein, studio's of éénslaapkamerappartementen. In de jaren vanaf de naoorlogse periode tot het jaar 2000 werden vaker tweeslaapkamerappartementen gebouwd. De laatste jaren zijn er steeds vaker grote woningen, drie- tot vierslaapkamerappartementen gebouwd.

Figuur 22 – Verhuurde woningen volgens type en bouwperiode (2018)



Figuur 23 – Verhuurde woningen volgens grootte en bouwperiode (2018)



5. De energieprestatie van de woningen

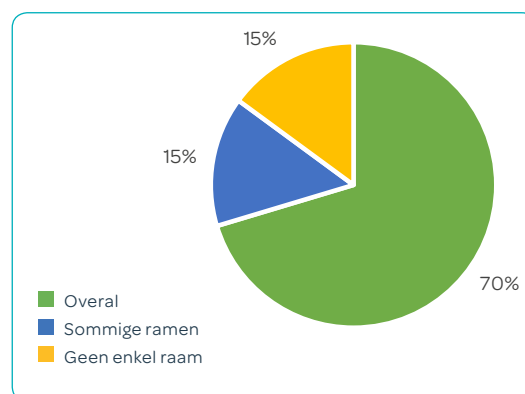
De energieprestatie van woningen wordt gemeten aan de hand van drie criteria: prestaties inzake isolatie en ramen, prestaties van de centrale verwarmingsinstallatie en instrumenten voor energieregeling (thermostaten en thermostaatkranen).

Sinds vijf jaar wordt de huurder gevraagd naar de waarde van het energieprestatiecertificaat van zijn woning (EPB), waarvan de raming nu verplicht is bij de ondertekening van een huurcontract. Slechts 3% van de huurders zegt de waarde van het EPB-certificaat voor hun woning te kennen en dit percentage stijgt niet doorheen de jaren. Uit de vergelijking van de resultaten met de energieprestatiedatabank van het Brussels Gewest blijkt dat de klassen A en B oververtegenwoordigd zijn in de resultaten van de enquête in vergelijking met de realiteit in Brussel. Daarom worden deze gegevens niet als bruikbaar beschouwd.

5.1. De prestatie wat isolatie en ramen betreft

In 2008 beschikte 55% van de woningen in alle ramen over dubbele beglazing, momenteel is dat voor 70% van de woningen het geval. In 14% van de woningen hebben sommige ramen dubbel glas. In 2016 was slechts 15% van de woningen niet voorzien van dubbele beglazing, tegenover 21% in 2008. In de loop der jaren werden steeds meer Brusselse huurwoningen van dubbele beglazing voorzien.

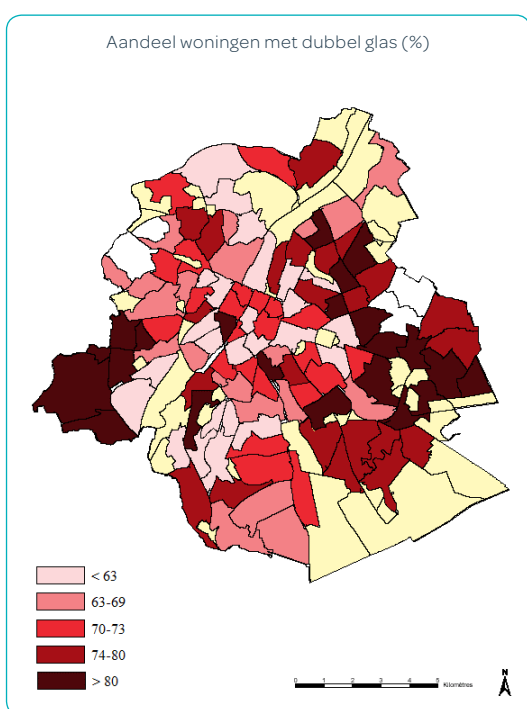
Figure 24 – Verhuurde woningen volgens de aanwezigheid van ramen met dubbel glas (2018)



Tabel 27 – Evolutie van de aanwezigheid van dubbele beglazing in de woningen (2008-2018)

DUBBEL GLAS	Alle ramen	Sommige ramen
2008	55 %	21 %
2010	58 %	20 %
2013	66 %	19 %
2015	71 %	14 %
2016	72 %	14 %
2018	70 %	15 %

Figuur 25 – Ruimtelijke spreiding van de verhuurde woningen die overal over dubbel glas beschikken (2018)



5.2. De prestatie wat verwarming betreft

93% van de woningen is voorzien van een centrale verwarming. Dit aandeel is in de loop van de jaren 2000 sterk gestegen tot meer dan 90% sinds begin van de jaren 2010.

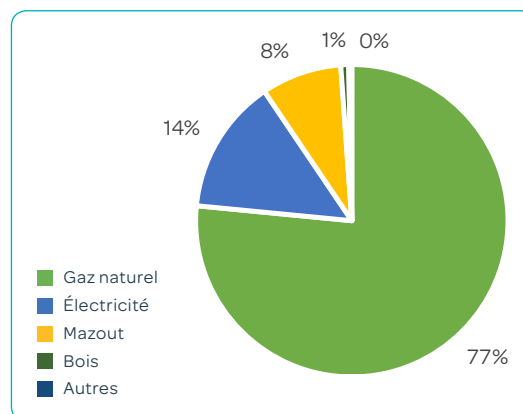
WARMTEREGELINGSSYSTEMEN	2018	2016	2015	2013	2010	2008
Thermostaat	50 %	49 %	49 %	48 %	45 %	40 %
Thermostaatkranen	79 %	72 %	70 %	56 %	55 %	52 %

Tabel 28 – Evolutie van de aanwezigheid van centrale verwarming in de verhuurde woningen (2008-2018)

TYPE VERWARMINGS-INSTALLATIE	Centrale verwarming	Convectoren	Passief-of lage-energie-woning
2008	75 %	22 %	-
2010	79 %	-	-
2013	94 %	4 %	0,7 %
2015	94 %	6 %	1,3 %
2016	94 %	5 %	1 %
2018	93 %	6 %	2 %

77% van de woningen wordt verwarmd met aardgas en 8% met stookolie. 14% van de woningen wordt verwarmd met elektriciteit. Hout en andere brandstoffen zoals steenkool en butaan-propaangas worden slechts in 1% van de woningen gebruikt.

Figuur 26 – In de woningen gebruikt brandstoftype (2018)



5.3. De prestatie wat warmteregeling betreft

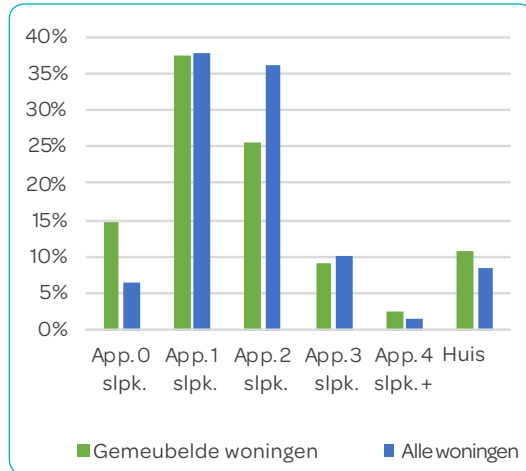
50% van de woningen is uitgerust met een thermostaat en 79% van de woningen heeft thermostaatkranen op de radiatoren. Deze percentages zijn sinds 2008 voortdurend aan het veranderen, een teken van de groeiende belangstelling voor de energieproblematiek.

Tabel 29 – Evolutie van de aanwezigheid van warmteregelingssystemen in de verhuurde woningen (2008-2018)

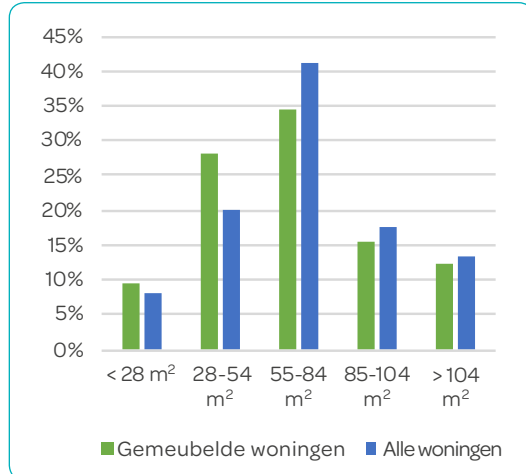
6. De gemeubelde woningen

10% van de huurwoningen in het Brussels Gewest is gemeubeld. Deze woningen zijn gemiddeld kleiner dan andere woningen door het grotere aandeel van één-slaapkamerappartementen en studio's. De meeste appartementen en studio's hebben een eigen badkamer met douche en toilet. Anderzijds zijn het comfortniveau en de energieprestaties ervan relatief vergelijkbaar met wat er voor alle woningen wordt opgetekend.

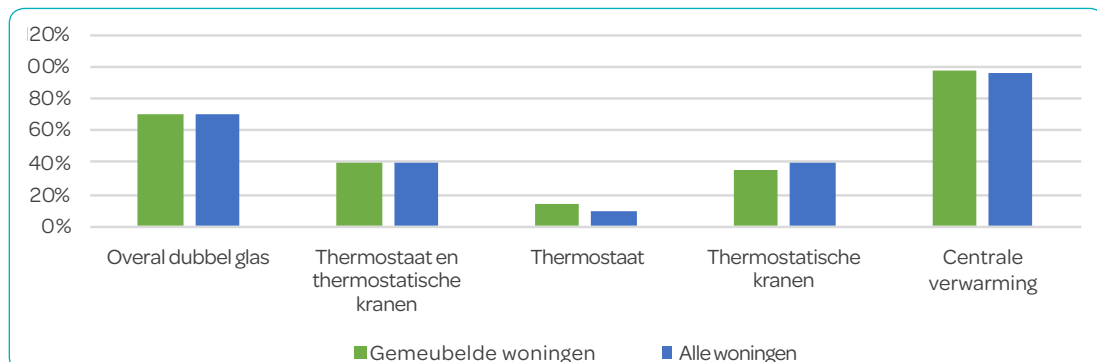
Figuur 27A – Type van de gemeubelde huurwoningen



Figuur 27B – Grootte van de gemeubelde huurwoningen



Figuur 28 – Energieprestaties van de gemeubelde huurwoningen (2018)



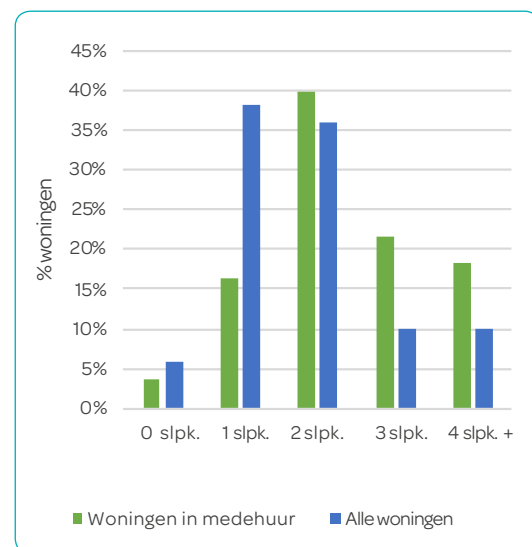
7. De huurwoningen in medehuur

11% van de woningen wordt in medehuur gehuurd. Dat aandeel was in 2012 slechts 6% en is de afgelopen jaren geleidelijk gestegen.

De woningen in medehuur zijn groter dan alle huurwoningen in het Brussels Gewest. 50% van de woningen in medehuur is groter dan 90 m². 56% van de woningen heeft meer dan twee slaapkamers en slechts 6% van de woningen is een studio. Anderzijds is 21% van de woningen in medehuur een huis, terwijl ze gemiddeld slechts 6% van het huurwoningenbestand vertegenwoordigen. De tendens om een tweede badkamer in de woning in te richten is ook hoger. Gezien de grotere vertegenwoordiging van huizen vinden wij meer opslag- en ontspanningsruimten in de woningen in medehuur terug.

Anderzijds zijn het comfort, de staat van de woning en de energieprestatie van de woning niet opmerkelijk verschillend in woningen in medehuur.

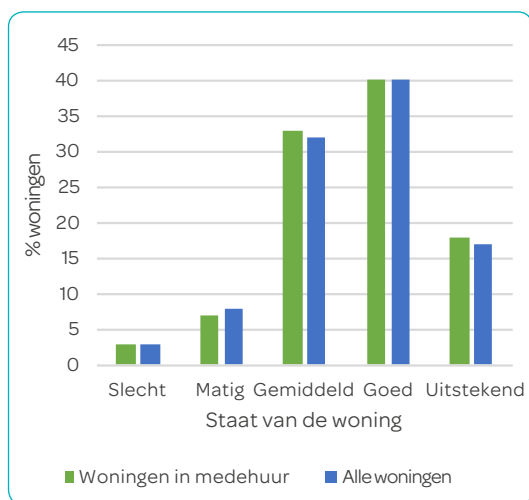
Figuur 29 – Grootte van de woningen in medehuur



Tabel 30 – Kenmerken van de woningen in mede-huur (2018)

ITEM	Logements en colocation	Tous logements
Huizen	21%	6%
Mediane oppervlakte	90 m ²	70 m ²
Woningen met één badkamer	80%	89%
Woningen met twee badkamers	20%	9%
Woningen met een kelder	60%	55%
Woningen met een garage	13%	10%
Keukens met inbouwmeubels	86%	77%
Woningen met een balkon	43%	36%
Woningen met terras	27%	24%
Woningen met een binnenplaats	12%	8%
Woningen met een tuin	19%	14%
Woningen met een open haard	10%	8%
Woningen met dubbel glas	70%	70%
Woningen met een thermostaat	61%	50%
Woningen met thermostaatkranen	75%	79%
Woningen zonder sporen van vocht	70%	72%

Figuur 30 – Staat van de woningen in mede-huur (2018)



8. Conclusies

De meeste kenmerken van de woningen blijven stabiel in het huurwoningenbestand. Toch is het comfort van de woningen de afgelopen twintig jaar aanzienlijk verbeterd: 98% van de woningen is uitgerust met minstens één badkamer en 93% beschikt over centrale verwarming.

In veel woningen is de energieprestatie duidelijk verbeterd: meer dan 70% van de woningen is overal voorzien van dubbele beglazing, bijna 80% van de woningen wordt verwarmd met gas en 50% van de woningen beschikt over een thermostaat.

Toch wordt slechts 55% van de woningen in goede of zeer goede staat beoordeeld door de huurders ervan. En het zijn vooral de warmte- en geluidsisolatieproblemen die de huurders als het zwakste punt beschouwen.

11% van de appartementen wordt in mede-huur gehuurd. Deze woningen zijn groter dan de grootte van alle woningen, maar beschikken over hetzelfde comfortpeil.

HOOFDSTUK 3

De huurvraag

1. Profiel van de huurder	40
1.1. Leeftijd van de huurders	40
1.2. Gezinssituatie van de huurder	40
1.3. Geslacht van de huurders	40
1.4. Inkomensoorprong van de huurders	41
1.5. Het inkomen van de huurders	42
2. De medehuur	43
3. Huurprijs van de woning en gezinsinkomen	44
3.1. Geraamd aandeel van de huurprijs in het gezinsbudget	44
3.2. Het voor elk inkomensdeciël toegankelijk theoretische deel van het huurwoningenbestand	45
4. Conclusies	46

Hoofdstuk 3 – De huurvraag

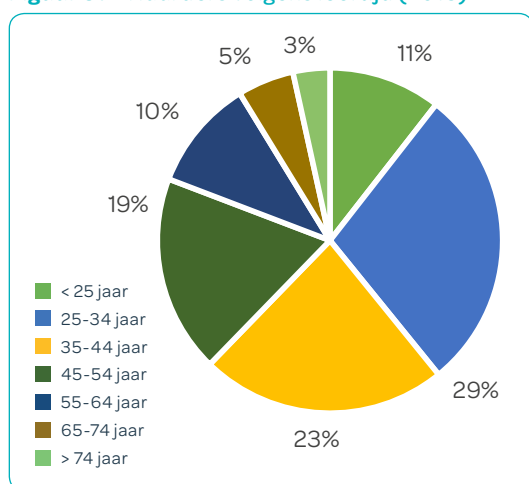
Het doel van dit hoofdstuk is om te peilen naar het sociaal-demografische profiel van de huurder en naar het deel van zijn of haar budget dat aan de huurprijs wordt besteed.

1. Profiel van de huurder

1.1. Leeftijd van de huurders

Gemiddeld is de Brusselse huurder 41 jaar oud. De helft van de huurders is jonger dan 39 jaar. 25% van hen is ouder dan 50 jaar.

Figuur 31 – Huurders volgens leeftijd (2018)



Tabel 31 – Statistieken betreffende de leeftijd van de huurders (2018)

LEEFTIJD VAN DE HUURDER	Années
Gemiddelde leeftijd	41
1 ^e kwartiel	29
Mediane leeftijd	39
3 ^e kwartiel	50

Gemiddeld is de huurder jonger dan voorheen. Zo was de gemiddelde leeftijd van de huurder in 2016 44 jaar, drie jaar ouder dan nu. 50% van de huurders was jonger dan 40 jaar en 25% was ouder dan 54 jaar.

1.2. Gezinsituatie van de huurder

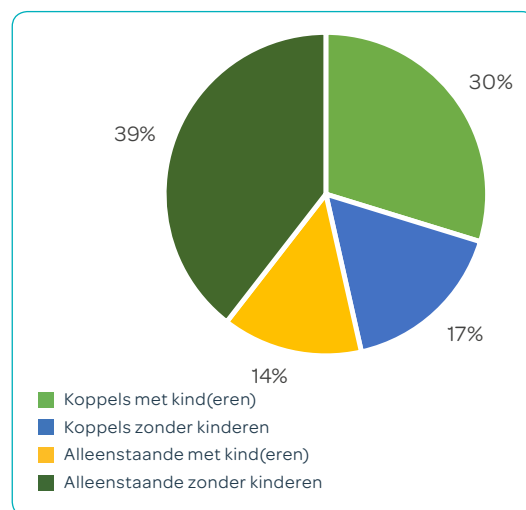
47% van de huurders woont samen met of zonder kinderen. In 44% van de woningen wonen er kinderen (30% in tweeoudergezinnen en 14% in eenoudergezinnen).

39% van de huurdershuishoudens bestaat uit één persoon. Dit betekent niet noodzakelijkerwijs dat ze alleen wonen. Ze kunnen immers hun woning delen

met een broer of zus of vrienden. 11% van de woningen wordt bewoond door medehuurders, waarvan de meeste personen als eenpersoonshuishoudens geregistreerd staan.

Die cijfers bleven gedurende het afgelopen decennium constant.

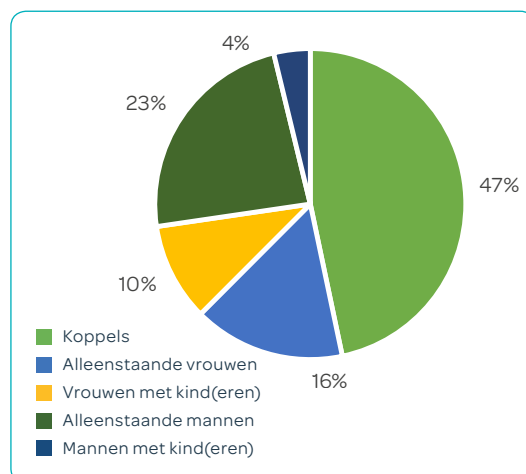
Figuur 32 – Huurders volgens gezinsituatie (2018)



1.3. Geslacht van de huurders

Van de 53% van de huurders die niet als koppel samenwonen, is 50% man en 50% vrouw. Van de alleenstaande mannen woont slechts 1,5% met kinderen. Onder de alleenstaande vrouwen woont 39% met kinderen. Dat is duidelijk een aanzienlijk verschil dat in de manier van wonen moet worden opgemerkt.

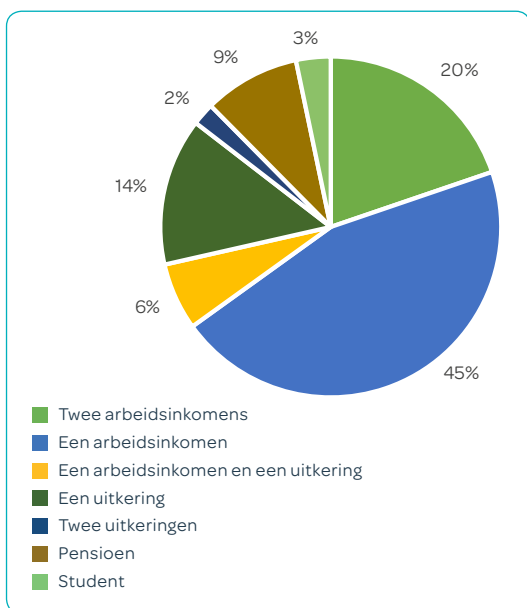
Figuur 33 – Locataires suivant le genre (2018)



1.4. Inkomensoorsprong van de huurders

20% van de huurders heeft twee arbeidsinkomens en 45% heeft slechts één arbeidsinkomen. 22% ontvangt ten minste één vervangingsinkomen. 9% van de huurders is gepensioneerd en 3% betreft de woning als student.

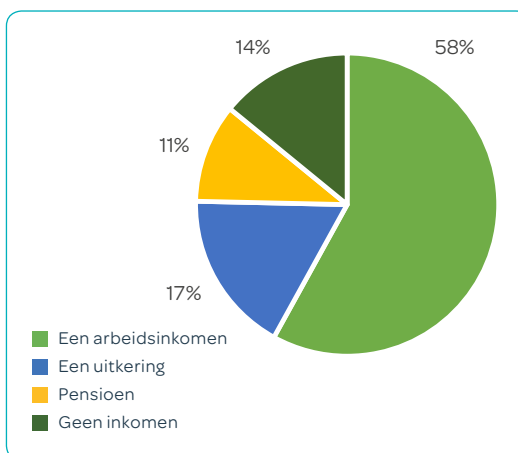
Figuur 34 – Huurders volgens de oorsprong van hun inkomen (2018)



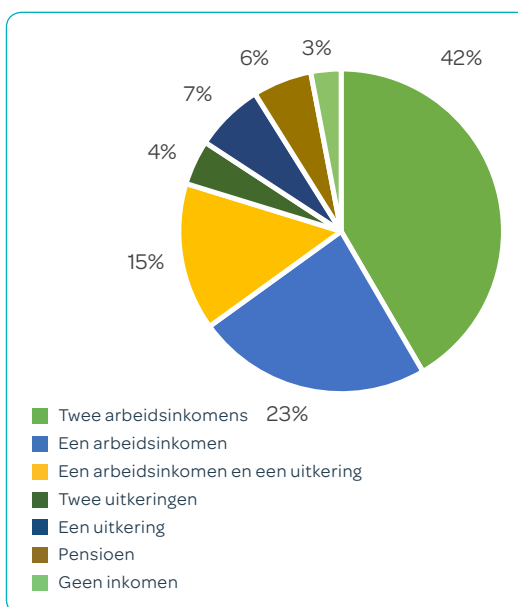
Meer dan de helft van de alleenstaanden (met of zonder kinderen) heeft een inkomen uit arbeid. 11% ontvangt een pensioen en 17% een uitkering (werkloosheid, leefloon, onderhoudsgeld of ziekenfonds). Tot slot heeft 14% geen inkomen en in die groep zitten vooral studenten.

In het geval van koppels die samenwonen, heeft 80% van hen ten minste één arbeidsinkomen. 40% heeft twee arbeidsinkomens. De overige 20% ontvangt één of twee uitkeringen of één of twee pensioenen.

Figuur 35A – Huurders volgens gezinssamenstelling en oorsprong van hun inkomen – Alleenstaanden (2018)



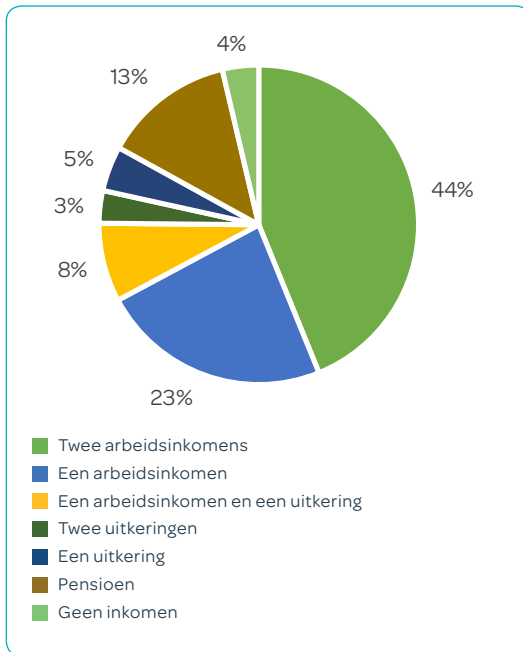
Figuur 35B – Huurders volgens gezinssamenstelling en oorsprong van hun inkomen – Koppels (2018)



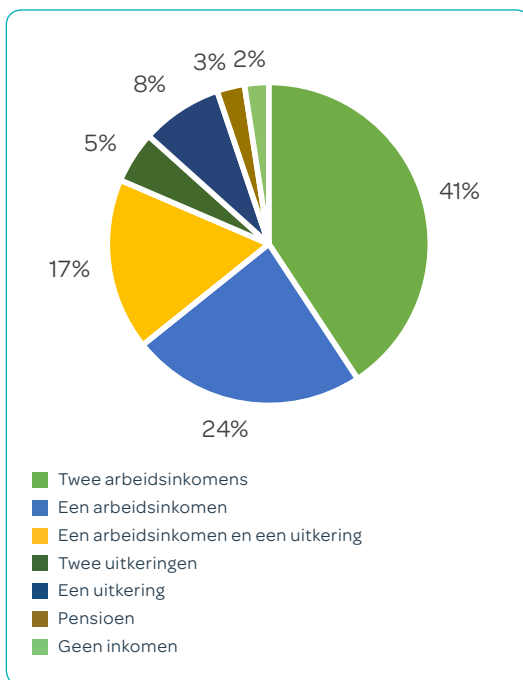
Twee vijfde van de huurderskoppels, met of zonder kinderen, heeft twee inkomens. Bijna een kwart van de koppels heeft maar één inkomen. Het verschil komt vooral voort uit het aandeel van de koppels met een inkomen gekoppeld aan een sociale uitkering: 8% van de koppels zonder kinderen en 17% van de koppels met kinderen.

In het geval van alleenstaanden heeft ongeveer 60% een inkomen uit arbeid. Maar 28% hiervan ontvangt een sociale uitkering als ze kinderen hebben, terwijl slechts 14% hiervan een sociale uitkering ontvangt als ze geen kinderen hebben. Het verschil vloeit ook voort uit het feit dat meer alleenstaanden zonder kinderen een pensioen ontvangen of nog student zijn.

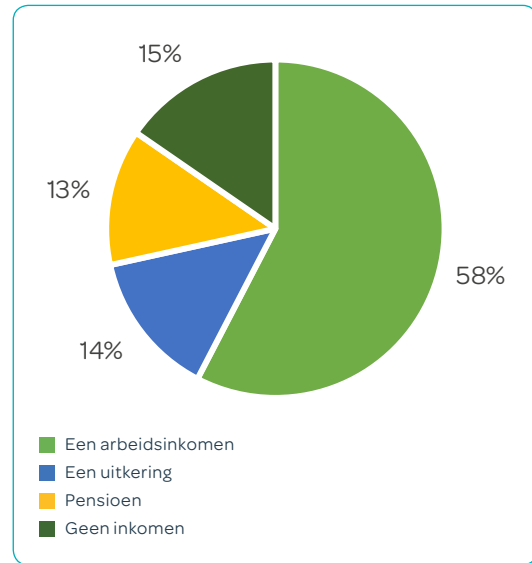
Figuur 36A – Huurders volgens gezinssamenstelling, aanwezigheid van kinderen en oorsprong van het inkomen - Koppels zonder kinderen (2018)



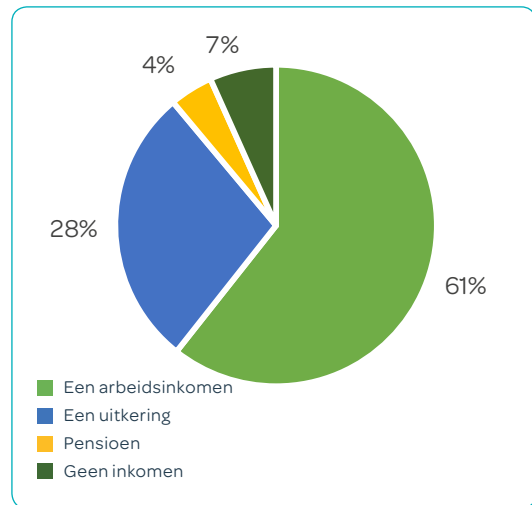
Figuur 36B – Huurders volgens gezinssamenstelling, aanwezigheid van kinderen en oorsprong van het inkomen - Koppels met kinderen (2018)



Figuur 36C – Huurders volgens gezinssamenstelling, aanwezigheid van kinderen en oorsprong van het inkomen - Alleenstaanden zonder kinderen (2018)



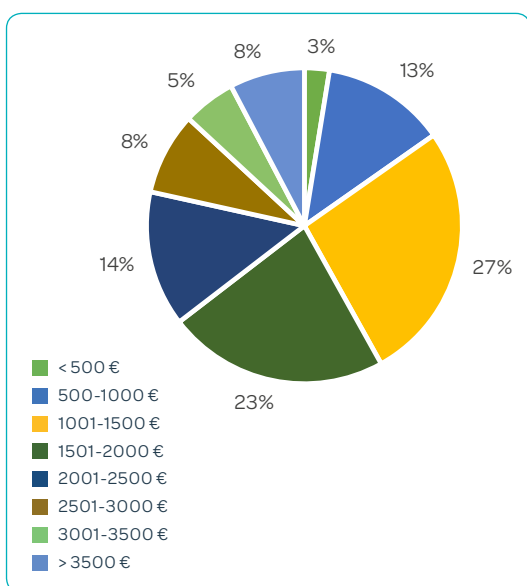
Figuur 36D – Huurders volgens gezinssamenstelling, aanwezigheid van kinderen en oorsprong van het inkomen - Alleenstaanden met kinderen (2018)



1.5. Het inkomen van de huurders

De inkomensstatistieken zijn de afgelopen jaren constant gebleven en wijzen op een gemiddeld maandelijks beschikbaar inkomen van € 1.863. 50% van de huurders heeft een inkomen van minder dan € 2.000 per maand.

Figuur 37– Huurders volgens het beschikbare maandinkomen (2018)



Tabel 32 – Statistieken van het beschikbare maandinkomen van de gezinnen (2018)

STATISTIEKEN	€/mois
Gemiddeld	1863 €
1° kwartiel	1001-1500 €
Mediaan	1501-2000 €
3° kwartiel	2001-2500 €

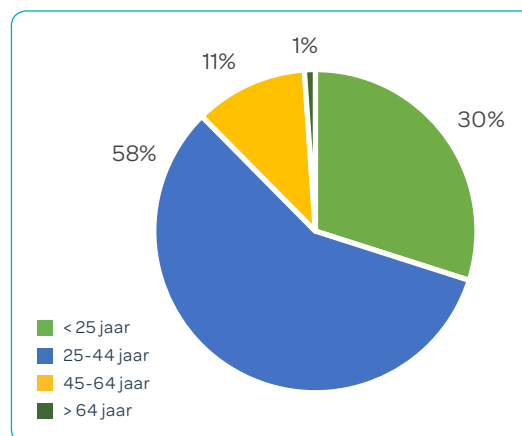
2. De medehuur

11% van de Brusselse woningen wordt bewoond in medehuur, een totaal van 550 woningen in de steekproef. De gemiddelde grootte van de medehuurdersgroep is 2,8 personen. De medehuurders betalen gemiddeld € 425,- voor een kamer en de gemeenschappelijke ruimten van de door hen gehuurde woning. 50% van de huurders betaalt minder dan € 400,- per maand aan huur voor hun woning.

Voor 38% van deze woningen geldt een medehuurcontract.

25% van de medehuurders is zeer jong, al dan niet student. 50% van de medehuurders is jonger dan 28 jaar. 75% van de medehuurders is jonger dan 35 jaar. Medehuur is dus duidelijk een manier van wonen waarvoor jongeren kiezen.

Figuur 38 – Leeftijd medehuurders (2018)

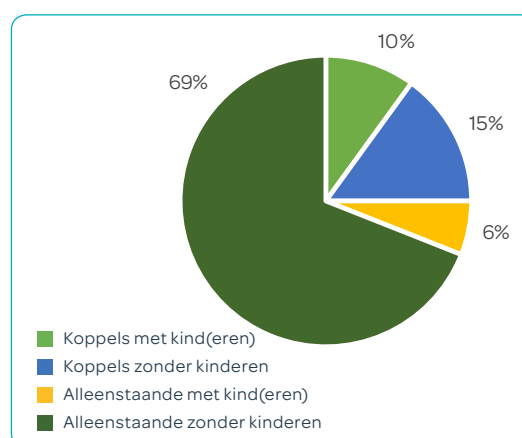


Tabel 33 – Statistieken over de leeftijd van de medehuurders (2018)

LEEFTIJD VAN DE HUURDER IN MEDEHUUR	Leeftijd
Gemiddeld	31
1° kwartiel	24
Mediaan	28
3° kwartiel	35

25% van de medehuurders woont met of zonder kinderen samen in de woning. 16% van de woningen in medehuur wordt betrokken door gezinnen met kinderen, hetzij als samenwonende of als ouder alleen. Twee derde van de medehuurders geeft aan dat ze alleen wonen. In 2013 was 86% alleenstaande. Toen woonden er veel minder kinderen in woningen in medehuur: 2% koppels met kinderen en 1% eenoudergezinnen.

Figuur 39 – Gezinsamenstelling van de medehuurders (2018)



3. Huurprijs van de woning en gezinsinkomen

3.1. Geraamd aandeel van de huurprijs in het gezinsbudget

Slechts 25% van de huishoudens besteedt minder dan 30% van hun budget aan de huur van hun woning. Nog eens een kwart van de huishoudens besteedt tussen de 30% en 40% van het inkomen aan huisvesting. Wij merken ook op dat 4% van de huurders een inkomen heeft dat gelijk is aan of lager is dan hun huurprijs: het zijn voornamelijk studenten. Aangenomen kan worden dat in sommige gevallen het vermelde inkomen niet juist is.

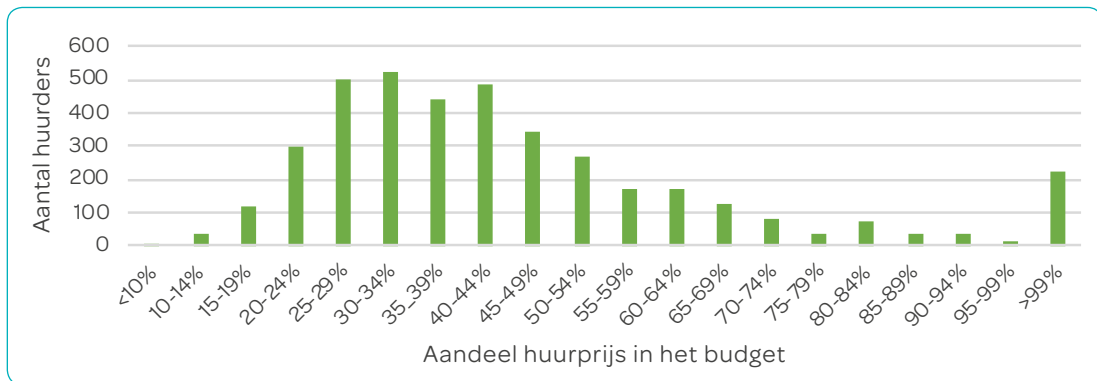
Tabel 34 – Aandeel van de huurprijs in het gezinsbudget (2018)

STATISTIEKEN	Part du loyer dans le budget
1 ^e kwartiel	30 %
Mediaan	40 %
3 ^e kwartiel	55 %

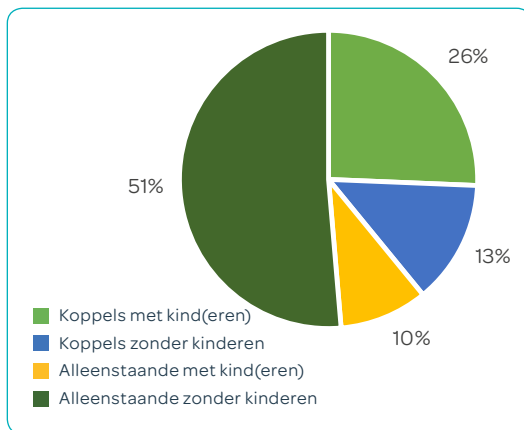
De vraag is welke huurders meer dan 35% van hun budget besteden aan de huur van hun woning. Hebben ze een bepaald profiel?

De helft van de huurders die meer dan 35% van hun budget besteden aan de huur van hun woning is alleenstaand zonder kinderen.

Figuur 40 – Aandeel van de huurprijs in het gezinsbudget (2018)

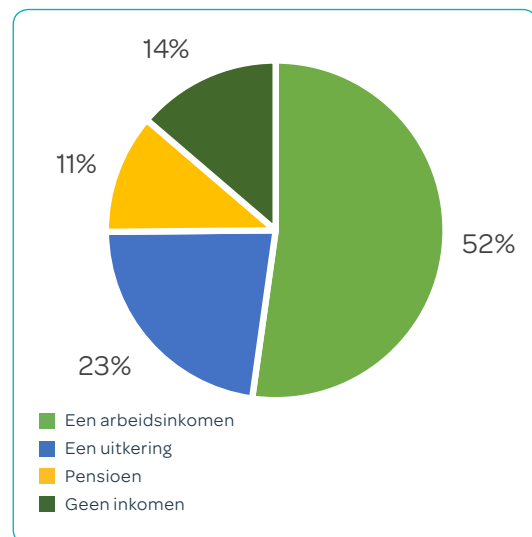


Figuur 41 – Huurders die meer dan 35% van hun budget aan huisvesting besteden volgens hun gezinssituatie (2018)

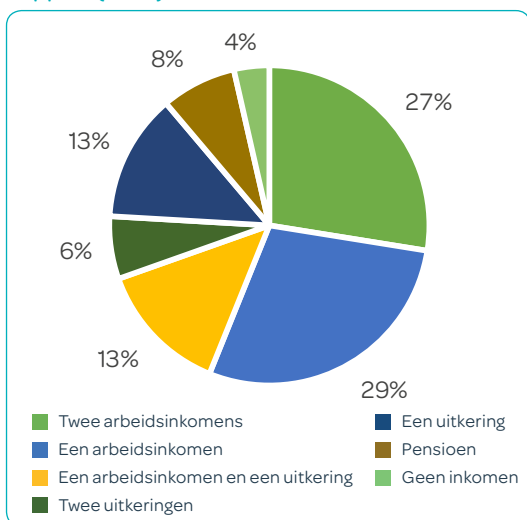


Onder de alleenstaanden zijn het vooral uitkeringsgerechtigden die meer dan 35% van hun inkomen aan huur besteden. Koppels met woonmoeilijkheden beschikken meestal over slechts één inkomen of slechts één sociale uitkering.

Figuur 42A – Huurders die meer dan 35% van hun budget aan huisvesting besteden volgens hun gezinssituatie en de oorsprong van hun inkomen – Alleenstaanden (2018)



Figuur 42B – Huurders die meer dan 35% van hun budget aan huisvesting besteden volgens hun gezinssituatie en de oorsprong van hun inkomen – Koppels (2018)



Ongeacht hun leeftijd besteedt 50% van de huurders meer dan 40% van hun inkomen aan huur. Zeer jonge huurders onder de 25 jaar gebruiken meer dan 50% van hun budget voor huisvesting. In dat segment zijn er veel studenten wier situatie hier niet precies wordt geanalyseerd.

Tabel 35 – Aandeel van de huurprijs in het gezinsbudget volgens leeftijd van het gezinshoofd (2018)

LEEFTIJD VAN HET GEZINSHOOFD	Mediane deel van de huurprijs in het budget
< 25 jaar	53 %
25 – 44 jaar	37 %
45 – 64 jaar	40 %
> 64 jaar	41 %

50% van de koppels besteedt minder dan een derde van het inkomen aan huur, terwijl de helft van de alleenstaanden, met of zonder kinderen, minder dan 44% van het budget aan wonen uitgeeft.

Tabel 36 – Aandeel van de huurprijs in het gezinsbudget volgens gezinssamenstelling (2018)

GEZINSSAMENSTELLING	Mediane deel van de huurprijs in het budget
Koppels zonder kinderen	33 %
Koppels met kinderen	36 %
Alleenstaanden zonder kinderen	44 %
Alleenstaanden met kinderen	44 %

De helft van de koppels met twee inkomens gebruikt minder dan 30% van het budget voor de huur van de woning. Als ze maar één inkomen hebben, hebben ze een derde van hun inkomen nodig om hun huur te betalen. Ten slotte besteedt 50% van de huurders met een sociale uitkering of pensioen ongeveer 45% van het inkomen aan huur.

Tabel 37 – Aandeel van de huurprijs in het gezinsbudget volgens oorsprong van het inkomen (2018)

A. OORSPRONG VAN HET INKOMEN - ALLEENSTAANDEN	Mediane deel van de huurprijs in het budget
Eén inkomen	40 %
Eén uitkering	52 %
Eén pensioen	44 %
B. OORSPRONG VAN HET INKOMEN - KOPPELS	Mediane deel van de huurprijs in het budget
Twee inkomens	29 %
Eén inkomen	38 %
Een inkomen en een uitkering	34 %
Twee uitkeringen	44 %
Eén uitkering	48 %
Pensioen	44 %

3.2. Het voor elk inkomensdeciel toegankelijk theoretische deel van het huurwoningenbestand

Aan de hand van het beschikbare inkomen per inkomstendeciel en de huurprijzen van het Brusselse huurwoningenbestand kan een simulatie worden gemaakt om te bepalen wat het theoretische aandeel is van het voor elk inkomensdeciel beschikbare huurwoningenbestand. De methode bestaat er in de eerste plaats in om op basis van de huurmarkt van 2018 voor elk inkomensdeciel de theoretische maximumhuurprijs te schatten die het huurdershuishouden kan betalen, rekening houdend met het feit dat deze huur niet meer dan 25% van het budget enerzijds en 30% van het budget anderzijds mag bedragen. Vervolgens is het mogelijk om uit de gegevensbank van het Observatiecentrum van de Huurprijzen het aandeel van het huurwoningenbestand te kwantificeren waarvan de huur lager is dan deze theoretische maximum huurprijs.

Als wij ervan uitgaan dat de huurder niet meer dan 25 procent van zijn budget aan zijn huur mag besteden, heeft hij pas vanaf het zevende deciel toegang tot

een derde van de huurmarkt in 2018. Als wij er daarentegen van uitgaan dat er 30% van het budget aan huur mag worden besteed, is de toegang tot een derde van de huurmarkt reeds mogelijk vanaf het zesde deciel.

Tabel 38 – Voor elk inkomensdeciël theoretisch deel van het huurwoningenbestand (2018)

INKOMENS- DECIELEN	Maximum maand- inkomen	Theoretisch deel van de toegankelijke huurmarkt	
		Als de huurprijs niet meer dan 25% van het budget mag belopen	Als de huurprijs niet meer dan 30% van het budget mag belopen
2	870 €	0 %	1 %
3	1145 €	1 %	3 %
4	1322 €	3 %	6 %
5	1589 €	6 %	13 %
6	1932 €	14 %	28 %
7	2387 €	29 %	47 %
8	3075 €	65 %	84 %
9	4473 €	92 %	96 %

Tussen 2004 en 2016 is de situatie voor alle Brusselse huurders verslechterd. Terwijl de huishoudens in het zesde deciel in 2004 toegang hadden tot 44% van de huurmarkt, hadden zij in 2016 nog slechts toegang tot 8% van de huurmarkt. Vanaf 2017 verbetert de situatie dan wel, maar alleen voor de rijkste decielen. Huishoudens in het zevende deciel hadden in 2004 immers toegang tot 61% van de huurmarkt, tegenover 21% in 2016 en 29% in 2018. Voor de armste huishoudens is de situatie niet veel beter.

Tabel 39 – Evolutie van het voor elk inkomensdeciël theoretisch deel van de huurmarkt (2004-2018)

INKOMENS- DECIELEN	Voor elk inkomensdeciël toegankelijk theoretisch deel van de huurmarkt als de huurprijs niet meer dan 25% van het gezinsbudget mag belopen				
	2018	2016	2015	2010	2004
2	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %
3	1 %	0 %	1 %	1 %	4 %
4	3 %	1 %	1 %	2 %	10 %
5	6 %	2 %	4 %	5 %	21 %
6	14 %	8 %	9 %	12 %	44 %
7	29 %	21 %	25 %	28 %	61 %
8	65 %	41 %	52 %	57 %	79 %
9	92 %	71 %	83 %	87 %	93 %

4. Conclusies

De gemiddelde huurder is jonger. Dit uit zich ook in een toename van het aantal medehuurders waarbij de gemiddelde leeftijd van de medehuurder 28 jaar is. Meer dan de helft van de huurders is alleenstaand of woont samen maar zonder kinderen. In 44% van de woningen wonen er kinderen.

Onder de alleenstaanden heeft bijna 60% een arbeidsinkomen. De overige 40% zijn ofwel mensen die een sociale uitkering genieten, ofwel gepensioneerden of studenten. 40% van de koppels heeft twee arbeidsinkomens en 40% heeft slechts één arbeidsinkomen al dan niet aangevuld met een sociale uitkering.

Slechts 25% van de huishoudens besteedt minder dan 30% van het budget aan de huur van de woning. Het zijn voornamelijk koppels met twee arbeidsinkomens. Voor alle andere gezinssituatie- en sociaal-professionele profielen bedraagt het aandeel van de huur in het budget meer dan 30%. Als wij het aandeel van de huurmarkt voor elke inkomstendeciel simuleren, blijkt dat voor huurders die bereid zijn om 30% van het budget aan huur te besteden, het noodzakelijk is om tot het zesde inkomstendeciel te behoren om zodoende toegang te krijgen tot een derde van de huurmarkt en zelfs tot het zevende deciel om toegang tot de helft van de huurmarkt te krijgen. Deze situatie is het gevolg van een stijging van de huurprijzen in combinatie met een verarming van de Brusselse bevolking gedurende de afgelopen vijftien jaar.

HOOFDSTUK 4

De bestendigheid van de huurders in hun woning

1. Looptijd van de huurovereenkomst	50
2. Aantal maanden in de woning	50
3. Verhuisintenties van de huurders	52
4. Conclusies	53

Hoofdstuk 4 – De bestendigheid van de huurders in hun woning

In dit hoofdstuk wordt er gepeild naar de woonbestendigheid van de huurders. Dit wordt gemeten met behulp van drie indicatoren:

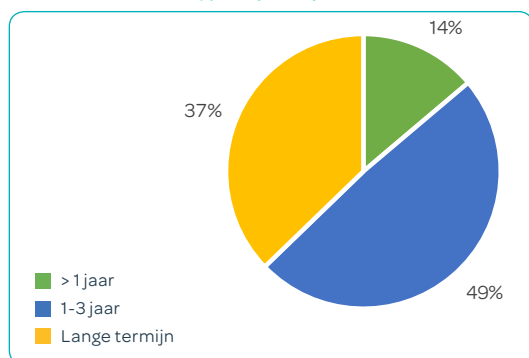
- de duur van de huur van de woning;
- het aantal maanden in de woning;
- het percentage huurders dat niet van plan is hun woning binnen de komende drie jaar te verlaten.

Afhankelijk van het profiel van de huurder kunnen zijn bestendigheid in de woning en zijn verhuisintenties variëren. Elk van deze indicatoren zal dus een gedifferentieerde waarde hebben, afhankelijk van de sociaaleconomische en demografische kenmerken van de huurders.

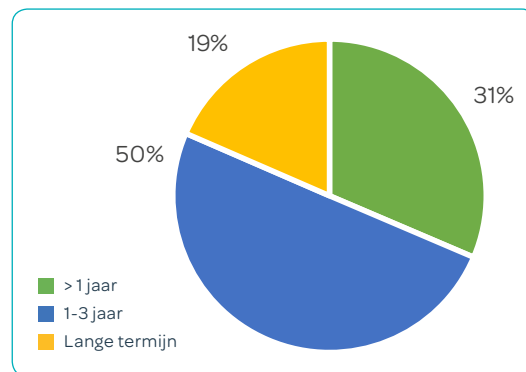
1. Looptijd van de huurovereenkomst

92% van de huurders heeft een huurovereenkomst ondertekend die hen aan de eigenaar bindt om de woning te kunnen betrekken. 75% van de huurders denkt dat deze huurovereenkomst geregistreerd is en 17% kan zich hierover niet uitspreken. In 16% van de gevallen registreert de huurder de huurovereenkomst zelf, terwijl de huurder in 84% van de gevallen veronderstelt dat het de eigenaar is die hiervoor instaat.

Figuur 43 – Door de huurders ondertekende huurovereenkomsttypes (2018)



Figuur 44 – Looptijd van de huurovereenkomst van woningen in medehuur (2018)

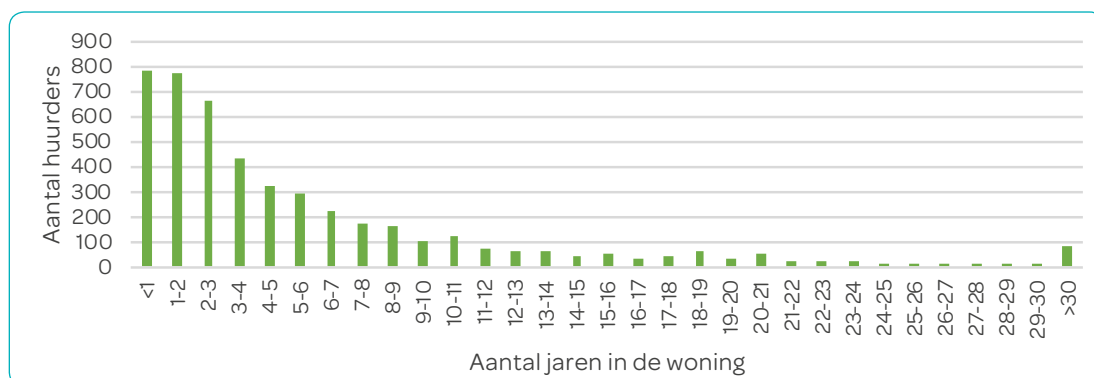


2. Aantal maanden in de woning

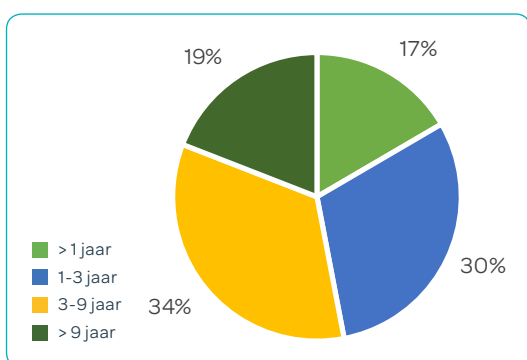
In 2018 betrok de huurder zijn woning gemiddeld al zes jaar. 50% van de huurders is sinds minder dan drie en een half jaar in hun woning. Er kunnen zeer duidelijke verschillen in het gedrag van de huurders optreden, aangezien een kwart van hen pas minder dan zestien maanden hun woning betreft en een kwart van hen er al meer dan zeven en een half jaar in woont. Uit de spreiding van de frequentie van het aantal maanden dat de woning wordt betrokken, blijkt ook dat 5% van de huurders al meer dan twintig jaar dezelfde woning betreft.

De huurder blijkt de afgelopen jaren bestendiger te zijn in de woning, maar dat lijkt te gaan veranderen. In 2016 was de gemiddelde bewoningsduur van huurwoningen zes jaar en drie maanden en was 50% van de huurders sinds minder dan drie jaar en negen maanden in hun woning. Deze resultaten sluiten aan op de gemiddelde verjonging van de Brusselse huurders.

Figuur 45 – Spreiding van het aantal jaren dat de huurder zijn woning betreft (2018)



Figuur 46 – Spreiding van het aantal jaren dat de huurder zijn woning betreft (2018)



Tabel 40 – Statistieken van het aantal jaren en maanden dat de huurder zijn woning betreft (2018)

STATISTIEKEN	Aantal jaren en maanden dat de huurder zijn woning betreft
Gemiddelde	5 jaar 10 maanden
1 ^o kwartiel	16 maanden
Mediaan	3 jaar 4 maanden
3 ^o kwartiel	7 jaar 5 maanden

Hoe ouder de huurder, hoe meer maanden hij gemiddeld in zijn appartement heeft gewoond. De helft van de jongste huurders betreft hun woning sinds minder dan vijftien maanden.

Tabel 41 – Bestendigheid van de huurders volgens leeftijd (2018)

LEEFTIJDSCATEGORIEËN	Mediane tijd in de woning
< 25 jaar	15 maanden
25 – 44 jaar	2 jaar 9 maanden
45 – 64 jaar	5 jaar 11 maanden
>64 jaar	10 jaar 11 maanden

De aanwezigheid van kinderen in huis is zowel voor koppels als alleenstaanden een stabiliserende factor. 50% van de huishoudens met kinderen betreft de woning al meer dan vier jaar, terwijl de helft van de huishoudens zonder kinderen hun woning sinds meer dan twee en een half jaar betreft.

Tabel 42 – Bestendigheid van de huurders volgens gezinssituatie (2018)

GEZINSSITUATIE	Mediane tijd in de woning
Koppels zonder kinderen	2 jaar 11 maanden
Koppels met kinderen	4 jaar 8 maanden
Alleenstaanden zonder kinderen	2 jaar 5 maanden
Alleenstaanden met kinderen	3 jaar 11 maanden

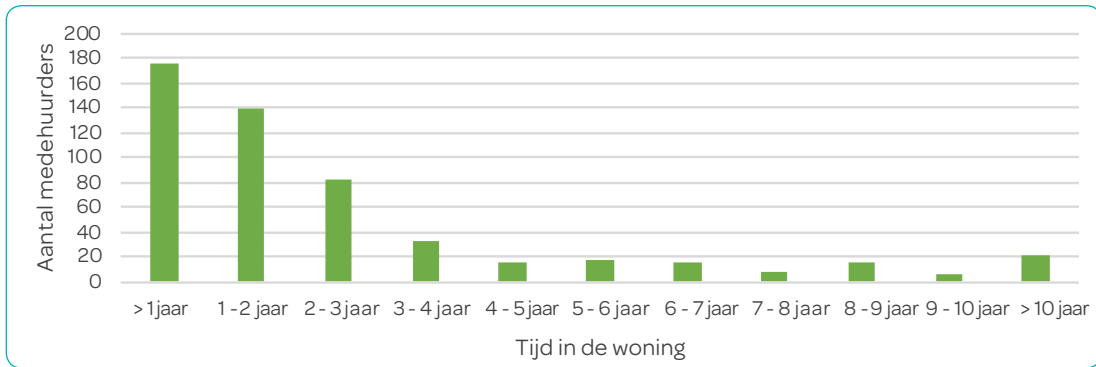
Niettemin blijkt uit de differentiatie van de huishoudens naar gelang van de herkomst van hun inkomen en dus naar gelang van hun statuut als student of gepensioneerde dat er aanzienlijke verschillen zijn in de duur van de bewoning van de woning naargelang de gezinssamenstelling. Afgezien van gepensioneerde huurders betrekken alleenstaande huurders hun woning dus minder lang dan koppels. De helft van de studenten betrekken hun woning nog geen anderhalf jaar en 50% van de werknemers woont nog geen tweeënhalft jaar in hun woning. Koppels met een sociale uitkering betrekken hun woning al langer dan werkende koppels. De mediane woontuur belooft ongeveer 3,5 jaar voor koppels met één of twee arbeidsinkomens en ongeveer 5 jaar voor huurders met een sociale uitkering.

Tabel 43 – Bestendigheid van de huurders volgens oorsprong van het inkomen (2018)

A. OORSPRONG VAN HET INKOMEN - ALLEENSTAANDEN	Mediane tijd in de woning
Eén inkomen	2 jaar 6 maanden
Eén uitkering	3 jaar 9 maanden
Eén pensioen	11 jaar 8 maanden
Geen inkomen	16 maanden
B. OORSPRONG VAN HET INKOMEN - KOPPELS	Mediane tijd in de woning
Twee inkomens	3 jaar 9 maanden
Eén inkomen	3 jaar 2 maanden
Een inkomen en een uitkering	5 jaar 6 maanden
Twee uitkeringen	5 jaar 1 maanden
Eén uitkering	4 jaar 11 maanden
Pensioen	8 jaar 11 maanden
Geen inkomen	2 jaar 11 maanden

Medehuurdens zijn over het algemeen minder bestendig in hun woning dan alle huurders. De looptijd van de huurcontracten is vergelijkbaar, maar de gemiddelde woontuur belooft minder dan drie jaar en dat is minder dan het Brusselse gemiddelde. 50% van de medehuurdens betreft de woning sinds minder dan anderhalf jaar.

Figuur 47 – Distribution de la stabilité des colocataires dans leur logement (2018)

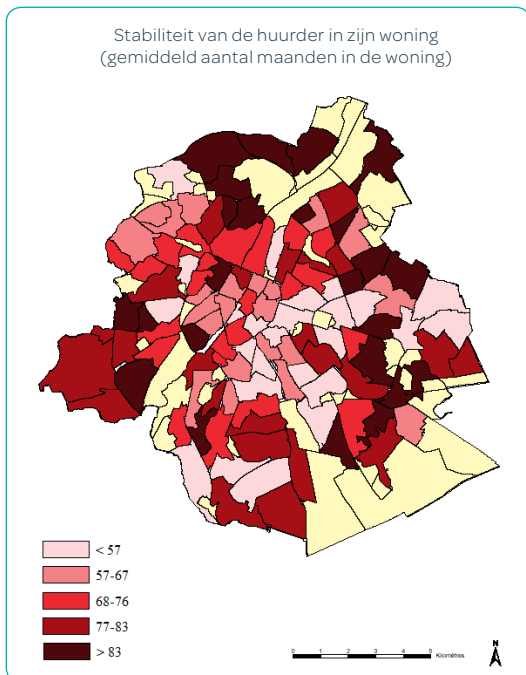


Tabel 44 – Bestendigheidstatistieken van de mede huurders in hun woning (2018)

BESTENDIGHEIDSTATISTIEKEN	Aantal jaren en maanden in de woning
Gemiddelde	2 jaar 8 maanden
1^e kwartiel	9 maanden
Mediaan	1 jaar 4 maanden
3^e kwartiel	3 jaar 2 maanden

De minst bestendige huurders wonen in de wijken van de oostelijke eerste kroon in de nabijheid van de Europese instellingen, in de buurt van de Louizalaan, de Kasteleinwijk en de universitaire campussen van de ULB, de UCL in Woluwe en de VUB. Het zijn vooral jongeren die deze wijken hebben gekozen, hetzij dicht bij hun studieplaats of hun werkplek of nabij trendy wijken in de hoofdstad. Sommige buitenwijken met grote woningen trekken huurders uit het buitenland aan die hun woning ook minder lang betrekken.

Figuur 48 – Ruimtelijke spreiding van het gemiddelde aantal maanden dat de huurder zijn woning betreft (2018)

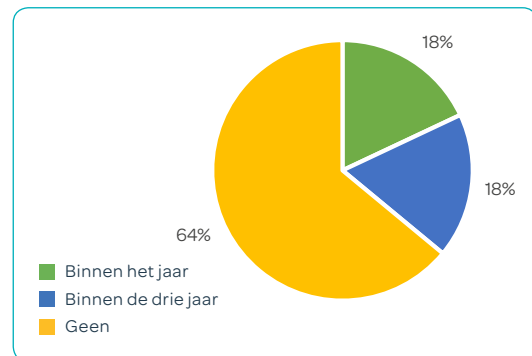


3. Verhuisingintenties van de huurders

64% van de huurders is niet van plan om binnen de drie jaar te verhuizen.

De verhuisingintenties van huurders nemen dit jaar toe, waarschijnlijk door de verjonging van alle huurders. In 2010 bedroeg het aandeel van de huurders die van plan waren om binnen de volgende drie jaar te verhuizen 38%. In 2015 was dat aandeel gedaald tot 28% en bereikte het 36% in 2018.

Figuur 49 – Verhuisingintenties van de huurders (2018)



Afgezien van bejaarden en gepensioneerden hebben alle andere huurders soortgelijke intenties met betrekking tot woonmobiliteit in de komende jaren.

Tabel 45 – Verhuisingintenties van de huurders volgens leeftijd (2018)

LEEFTIJDSCATEGORIEN	Binnen het jaar	Binnen de drie jaar	Geen intentie
< 25 jaar	22%	19%	59%
25 – 44 jaar	20%	20%	60%
45 – 64 jaar	16%	17%	66%
> 64 jaar	4%	4%	92%

Tabel 46 – Verhuisintenties van de huurders volgens gezinssituatie (2018)

GEZINS-SITUATIE	Binnen het jaar	Binnen de drie jaar	Geen intentie
Koppels zonder kinderen	18 %	20 %	63 %
Koppels met kinderen	17 %	18 %	65 %
Alleenstaanden zonder kinderen	19 %	18 %	63 %
Alleenstaanden met kinderen	19 %	17 %	64 %

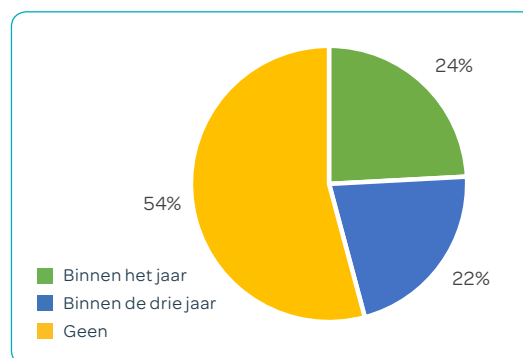
Tabel 47 – Verhuisintenties van de huurders volgens oorsprong van het inkomen (2018)

A. OORSPRONG VAN HET INKOMEN - ALLEENSTAANDEN	Binnen het jaar	Binnen de drie jaar	Geen intentie
Eén inkomen	19 %	19 %	62 %
Eén uitkering	23 %	17 %	61 %
Eén pensioen	0 %	8 %	92 %
Geen inkomen	23 %	17 %	60 %

B. OORSPRONG VAN HET INKOMEN - KOPPELS	Binnen het jaar	Binnen de drie jaar	Geen intentie
Twee inkomens	18 %	20 %	63 %
Eén inkomen	16 %	21 %	63 %
Eén inkomen en één uitkering	14 %	24 %	62 %
Twee uitkeringen	26 %	18 %	56 %
Eén uitkering	26 %	14 %	59 %
Pensioen	20 %	11 %	69 %
Geen inkomen	9 %	12 %	79 %

Medehuurlers daarentegen zijn mobieler dan alleenwonende huurders. De helft ervan heeft plannen om in de komende drie jaar te verhuizen. Hun jeugd en hun keuze voor een meer tijdelijke woonsituatie zijn de meest voor de hand liggende oorzaken van deze stand van zaken.

Figuur 50– Verhuisintenties van de medehuurlers (2018)



4. Conclusies

Gemiddeld blijft de huurder iets minder dan zes jaar in zijn woning. 50% van de huurders betreft de woning sinds minder dan drie en een half jaar. Er kunnen zeer duidelijke verschillen optreden in het gedrag van huurders, afhankelijk van hun leeftijd, de aanwezigheid van kinderen, wat een stabiliserend effect heeft, en de alleenstaande status van de huurders, wat een impact heeft op het verlangen om te verhuizen (vooral bij studenten en helemaal niet bij gepensioneerden). Ook de herkomst van de inkomens van huurders heeft invloed op de stabiliteit: huurders die een sociale uitkering ontvangen, blijven bijvoorbeeld langer in dezelfde woning.

Medehuurlers zijn over het algemeen minder bestendig in hun woning dan alle huurders.

64% van de huurders is niet van plan om binnen de drie jaar te verhuizen. Dit gedrag verschilt niet naargelang de familiale en sociaal-professionele situatie van de huurders en bleef de afgelopen jaren constant.

HOOFDSTUK 5

De woon- mobiliteit van de huurders

1. De mobiliteitsfactoren van de huurders	56
2. Oorsprong van de huurders	58
2.1. Kwantificering	58
2.2. Verhuizingen binnen het Brussels Gewest	58
2.3. Verhuizingen vanuit het buitenland	63
2.4. Verhuizingen van buiten het Brussels Gewest	65
2.5. De verhuizingen van de medehuurders	65
3. De bestemmingskeuzen van de huurders	65
4. Conclusies	67

Hoofdstuk 5 – De woonmobiliteit van de huurders

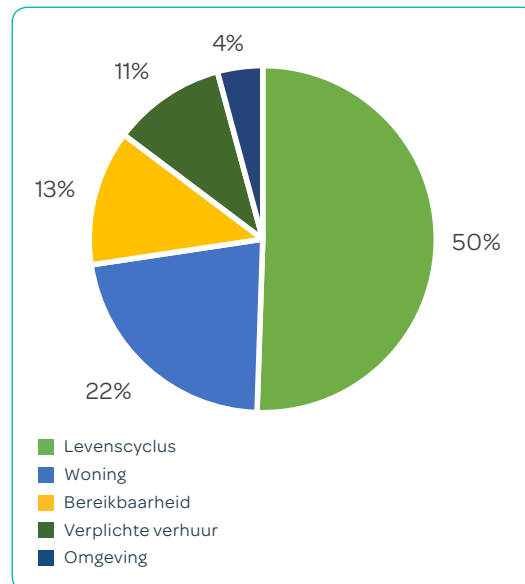
Dit hoofdstuk is opgebouwd rond twee thema's: enerzijds de factoren van de woonmobiliteit van de huurders en anderzijds de verhuizingen van de huurders. In beide gevallen wordt een eerste onderscheid gemaakt tussen de herkomst en de bestemming van de huurders; een tweede onderscheid wordt gemaakt op het niveau van de sociaaleconomische en demografische kenmerken van de betrokken huurders.

1. De mobiliteitsfactoren van de huurders

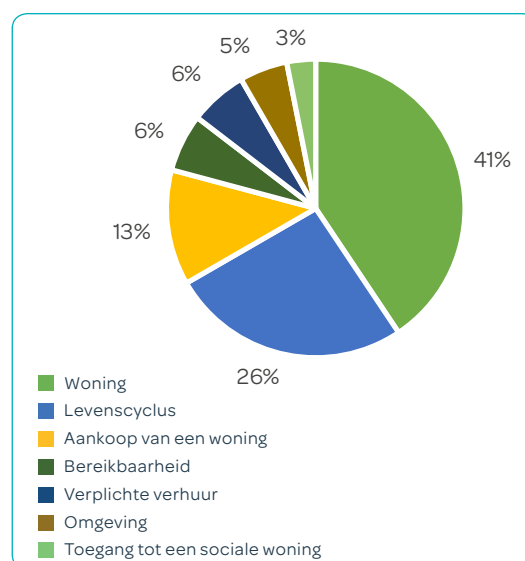
De helft van de huurders noemt stadia in hun levenscyclus als essentiële factoren bij de verklaring voor hun verhuizing. De levenscyclus kan betrekking hebben op alleen gaan wonen, huwelijk of stichting van een gezin, scheiding of overlijden, geboorte of vertrek van kinderen, alsook perioden van verandering op de werkplek en aanzienlijke inkomensveranderingen. De andere helft van de huurders verklaart het vertrek uit de vorige woning door de zoektocht naar aangenamere kenmerken van de woning (grootte, comfort, garage, tuin), de zoektocht naar een betere bereikbaarheid van hun woning ten opzichte van hun werkplek, hun gezin of diverse uitrustingen en door de zoektocht naar een groene en sociale omgeving die beter aansluit bij hun verwachtingen. 11% van de huurders werd gedwongen hun woning op de een of andere manier te verlaten, hetzij omdat hun huurcontract afliep en niet werd hernieuwd, hetzij omdat de verhuurder zijn eigendom terug wou om er werken in uit te voeren of om er in te trekken.

Wanneer zij van plan zijn te verhuizen, noemen huurders vooral de kenmerken van de woning als een essentiële factor bij hun keuze om te verhuizen. De levenscyclus komt slechts in een kwart van de gevallen voor. 13% overweegt de aankoop van een woning en 3% richt zich tot de sociale huisvesting.

Figuur 51A – Redenen om te verhuizen – Vorige woning (2018)



Figuur 51B – Redenen om te verhuizen – Huidige woning (2018)



De bereikbaarheid van woningen in relatie tot de leefomgeving is een belangrijke reden voor jonge huurders om een woonkeuze te maken. Het zijn uiteraard vooral studenten die dichterbij hun studieplaats willen verhuizen of jonge werknemers die hun eerste woning kiezen op basis van hun werkplek. Eenmaal op de arbeidsmarkt veranderen de huurders van woning in functie van de verschillende stadia van hun leven: alleen gaan wonen, gaan samenwonen, scheiding, geboorte of vertrek van kinderen.

Tabel 48 – Redenen vertrek uit de vorige woning volgens leeftijdscategorie van de huurder (2018)

AANDEEL REDENEN VOOR VERTREK UIT VORIGE WONING Leeftijdscategorieën	Bereikbaarheid	Levenscyclus	Gedwongen vertrek	Omgeving	Woning	Werkplek
< 25 jaar	32%	30%	5%	3%	22%	8%
25 – 44 jaar	10%	43%	7%	4%	28%	8%
45 – 64 jaar	9%	42%	13%	4%	26%	5%
> 64 jaar	7%	38%	24%	5%	23%	2%

Het gedrag van huurders zonder kinderen wordt meer bepaald door de bereikbaarheid van de leefomgeving en meer specifiek de werkplek. Toch lijken de stadia van de levenscyclus de belangrijkste factoren die hun woonmobiliteit verklaren. Huurders met kinderen veranderen van woning naarmate hun levenscyclus verandert en worden minder beïnvloed door bereikbaarheidsfactoren.

Tabel 49 – Redenen vertrek uit de vorige woning volgens de gezinssituatie van de huurder (2018)

AANDEEL REDE-NEN VOOR VERTREK UIT VORIGE WONING Gezins-situatie	Bereikbaarheid	Levenscyclus	Gedwongen vertrek	Omgeving	Woning	Werkplek
Koppels zonder kinderen	10%	39%	8%	5%	25%	13%
Koppels met kinderen	8%	47%	7%	4%	28%	5%
Alleenstaanden zonder kinderen	17%	32%	12%	4%	26%	8%
Alleenstaanden met kinderen	7%	52%	10%	4%	25%	2%

Terwijl 40% van de huurders met een of twee arbeidsinkomens de stadia van hun levenscyclus aanvoert als reden om te verhuizen, geldt dat voor de helft van de huurders met een uitkering.

Tabel 50 – Redenen vertrek uit de vorige woning volgens de oorsprong van het inkomen van de huurder (2018)

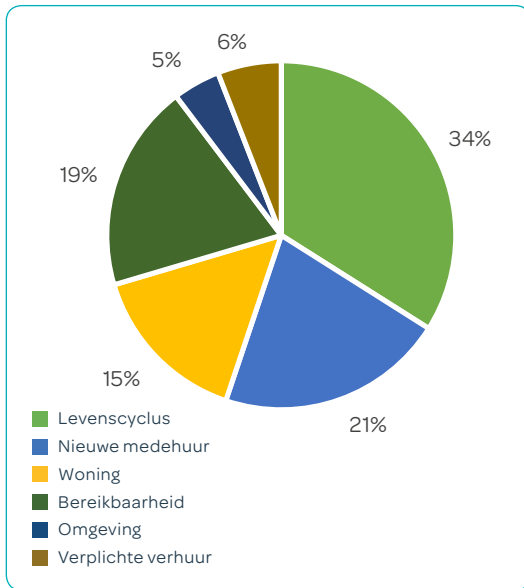
AANDEEL REDE-NEN VOOR VERTREK UIT VORIGE WONING (ALLEEN-STAANDEN) Oorsprong van het inkomen	Bereikbaarheid	Levenscyclus	Gedwongen vertrek	Omgeving	Woning	Werkplek
Inkomen	14%	37%	9%	4%	26%	10%
Uitkering	6%	47%	13%	3%	28%	2%
Pensioen	9%	39%	27%	5%	20%	1%
Geen inkomen	33%	28%	8%	3%	25%	3%

AANDEEL REDE-NEN VOOR VERTREK UIT VORIGE WONING (KOPPELS) Oorsprong van het inkomen	Bereikbaarheid	Levenscyclus	Gedwongen vertrek	Omgeving	Woning	Werkplek
Twee inkomens	10%	43%	6%	5%	26%	10%
Eén inkomen	10%	43%	6%	5%	27%	8%
Eén inkomen en één uitkering	6%	52%	8%	4%	26%	3%
Twee uitkeringen	9%	49%	10%	2%	30%	0%
Eén uitkering	5%	52%	8%	4%	30%	2%
Pensioen	8%	30%	19%	7%	33%	3%
Geen inkomen	14%	38%	10%	3%	34%	0%

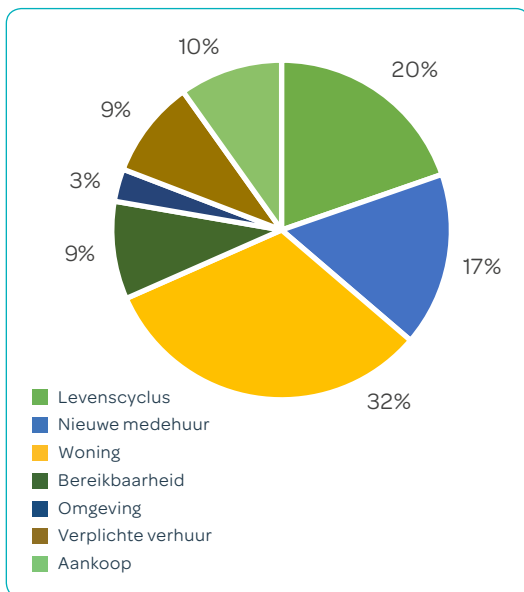
De helft van de medehuurders verliet de vorige woning omwille van redenen die verband houden met hun levenscyclus, hoewel een van deze redenen de keuze van een nieuwe medehuur is. De zoektocht naar een betere bereikbaarheid geldt voor een vijfde van de gevallen, aandachtspunt van een jongere bevolking die rekening moet houden met de locatie van de werkplek.

Net als bij alle huurders wordt er vooral naar een nieuwe woning gezocht om een woning met de beste intrinsieke kenmerken te vinden. Bijna 20% van de medehuurders is echter nog steeds van plan om in medehuur te gaan wonen als ze gaan verhuizen. Een tiende van de medehuurders is van plan om aan het einde van hun huurperiode een eigen woning te kopen.

Figuur 52A – Waarom medehuuders verhuizen - Vertrek uit vorige woning (2018)



Figuur 52B – Waarom medehuuders verhuizen - Vertrek uit huidige woning (2018)

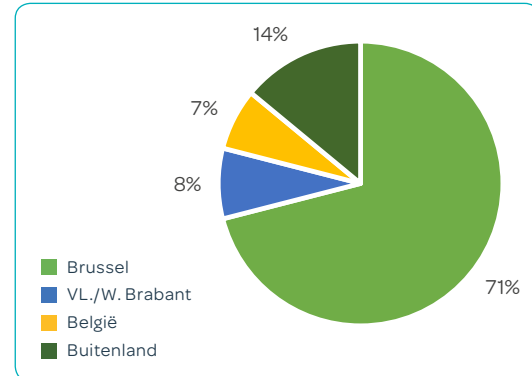


2. Oorsprong van de huurders

2.1. Kwantificering

71% van de huidige huurders woonde al in het Brussels Gewest vooraleer ze in hun huidige woning trokken. 14% van de huurders komt rechtstreeks uit het buitenland. Tot slot woonde 15% van hen voorheen in een gemeente buiten het Brussels Gewest.

Figuur 53 – Oorsprong van de huurders (2018)

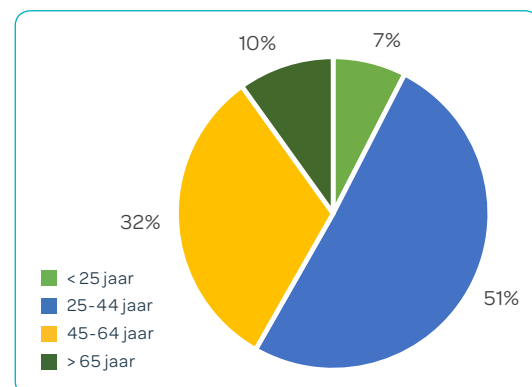


2.2. Verhuizingen binnen het Brussels Gewest

71% van de huidige huurders bewoonde een andere woning in het Brussels Gewest alvorens de huidige woning te betrekken.

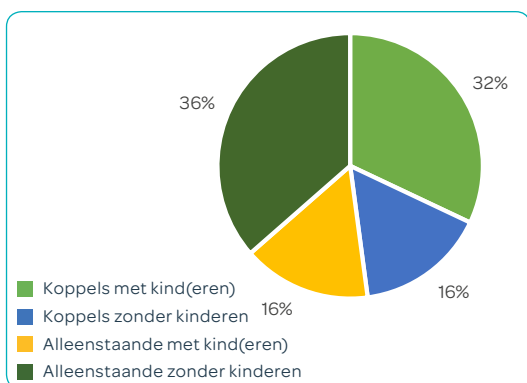
Het percentage jongeren dat vroeger in Brussel woonde, is lager. Dat komt omdat jongeren naar Brussel komen om te studeren of om hun ouderlijk huis te verlaten en uitkijken naar het bruisende stadsleven en de bereikbaarheid ervan.

Figuur 54 – Onderscheid in leeftijd van de van het Brussels Gewest afkomstige huurders (2018)



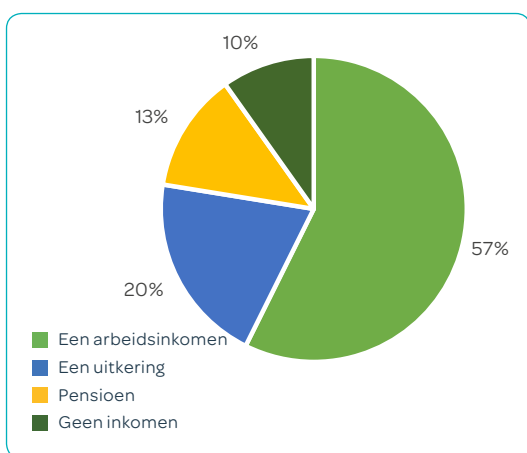
De huurders die verhuizen in het Brussels Gewest zijn vergelijkbaar met alle huurders.

Figuur 55 - Onderscheid volgens de gezinssituatie van de van het Brussels Gewest afkomstige huurders (2018)

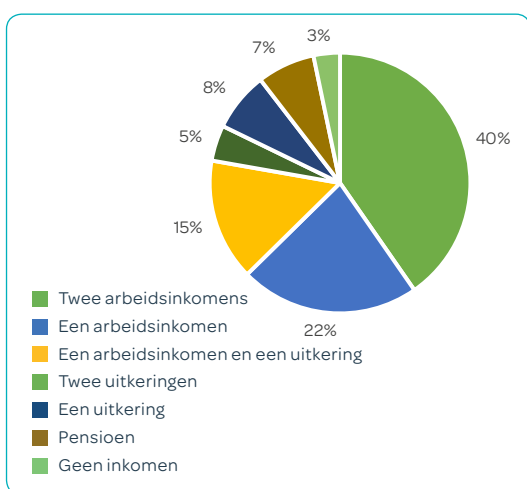


De oorsprong van het inkomen van de huurders die in Brussel verhuizen, verschilt niet significant van de oorsprong van het inkomen van alle Brusselse huurders.

Figuur 56A - Onderscheid volgens de oorsprong van het inkomen van de van het Brussels Gewest afkomstige huurders - Alleenstaanden (2018)

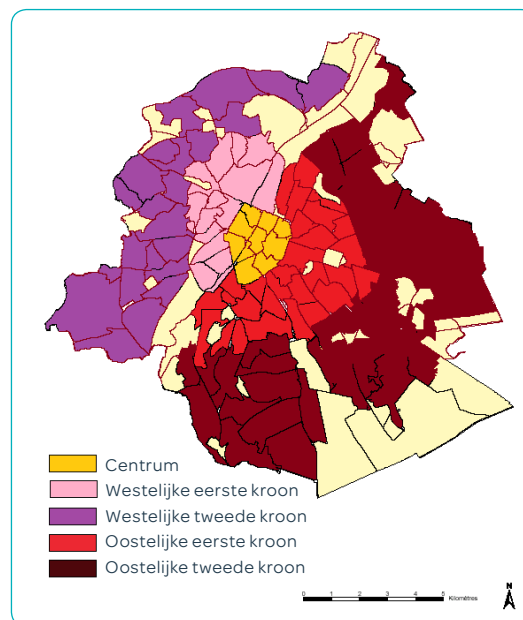


Figuur 56B - Onderscheid volgens de oorsprong van het inkomen van de van het Brussels Gewest afkomstige huurders - Koppels (2018)



Om de omvang van de verhuizingen binnen het Brussels Gewest te kwantificeren, wordt het grondgebied onderverdeeld in vijf plaatsen van vertrek en van aankomst: de oostelijke eerste kroon (1OK), de westelijke eerste kroon (1WK), de oostelijke tweede kroon (2OK), de westelijke tweede kroon (2WK) en de Vijfhoek (centrum).

Figuur 57 - Kronen, kwadranten en centrum (2018)



Er wordt een specialisatiecoëfficiënt van de verhuizingen tussen elke plaats berekend. Voor een verhuizing van een plaats *i* naar een plaats *j*, is deze gelijk aan de verhouding tussen de verhuizingen van een plaats *i* naar een plaats *j* en alle verhuizingen naar deze plaats *j*. De coëfficiënt is gelijk aan 1 wanneer plaats *j* niet meer wordt beïnvloed door bewegingen van plaats *i* dan door alle andere bewegingen. De coëfficiënt is lager dan 1 wanneer plaats *j* minder beïnvloed wordt door bewegingen van plaats *i* dan door alle andere bewegingen. De coëfficiënt is groter dan 1 wanneer plaats *j* vaker wordt bereikt door bewegingen van plaats *i* dan door alle andere bewegingen. In het laatste geval zijn deze bewegingen dan oververtegenwoordigd.

Binnen het Brussels Gewest zelf wordt er vooral tussen de aangrenzende wijken verhuisd. De specialisatiecoëfficiënten van de bewegingen tussen kwadranten en kronen liggen veel hoger dan 1. In het westen van de stad wordt er ook verhuisd tussen de eerste en de tweede kroon. Alle andere verhuizingen zijn minder vertegenwoordigd.

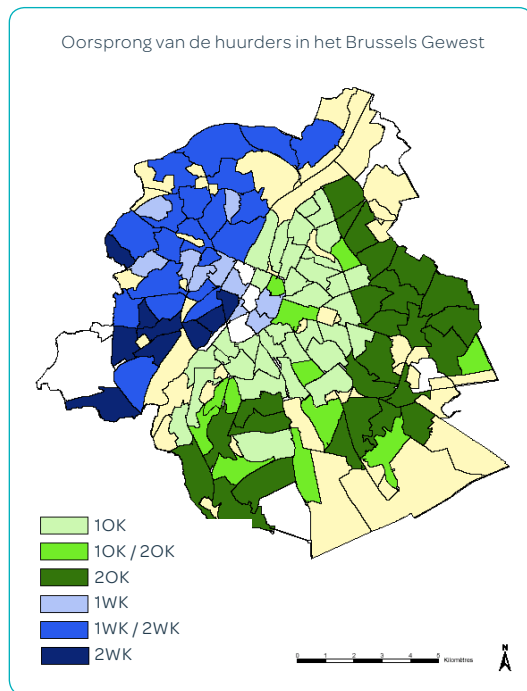
Tabel 51 – Verhuizingen van de huurders binnen het Brussels Gewest (2018)

OORSPRONG VAN DE VERHUIZINGEN	Specialisatie-index van de bestemming van de verhuizingen				
	1OK	1WK	2OK	2WK	centrum
1OK	1.54	0.29	0.70	0.49	0.65
1WK	0.33	3.90	0.23	1.45	0.86
2OK	0.57	0.21	3.81	0.41	0.40
2WK	0.47	1.26	0.40	3.17	0.77
centrum	0.78	1.01	0.42	0.46	4.08

Met 1OK = oostelijke eerste kroon; 1WK = westelijke eerste kroon; 2OK = oostelijke tweede kroon; 2WK = westelijke tweede kroon; centrum = Vijfhoek.

De volgende kaart laat per wijk de dominante verhuizingen zien, verdeeld in zes categorieën: de huurders komen voornamelijk uit de oostelijke eerste kroon, de oostelijke eerste of tweede kroon, de oostelijke tweede kroon, de westelijke eerste kroon, de westelijke eerste of tweede kroon, de westelijke tweede kroon. De kaart is overduidelijk: in elke wijk komen de verhuizingen uit de wijken die zich in dezelfde richting bevinden ten opzichte van de Zennevallei. Bovendien komt het merendeel van de huurders, binnen hetzelfde kwadrant, uit buurten in hun omgeving of op dezelfde afstand van het centrum van de stad.

Figuur 58 - Ruimtelijke spreiding van de overheersende geografische oorsprong van de huurders in het Brussels Gewest (2018)



Met 1OK = oostelijke eerste kroon; 1WK = westelijke eerste kroon; 2OK = oostelijke tweede kroon; 2WK = westelijke tweede kroon; centrum = Vijfhoek.

Het zijn vooral de jongeren onder de 25 jaar die binnen het Brussels Gewest verhuizen. Dat is normaal, aangezien zij ofwel op zoek zijn naar een meer bereikbare plaats om te studeren of te werken, ofwel om het ouderlijk huis verlaten. Zij zijn niet noodzakelijkerwijs gehecht aan hun plaats van herkomst om een nieuwe woonplek te kiezen.

Tabel 52 – Verhuizingen van de huurders binnen het Brussels Gewest volgens de leeftijdscategorie (2018)

CONCENTRATIE-INDEX VAN DE VERHUIZINGEN VOLGENS DE LEEFTIJDSCATEGORIE

Verhuizingen	< 25 jaar	25 – 44 jaar	45 – 64 jaar	> 64 jaar
1OK1OK	0,92	1,05	0,97	0,89
1OK1WK	0,65	1,11	0,93	0,99
1OK2OK	0,88	0,99	0,80	1,61
1OK2WK	1,54	1,07	0,84	0,83
1OKcentrum	0,43	1,22	0,95	0,54
1WK1OK	0,85	1,07	1,02	0,52
1WK1WK	0,91	0,86	1,34	0,77
1WK2OK	1,48	0,66	0,88	2,81
1WK2WK	0,99	0,93	1,27	0,57
1WKcentrum	–	1,39	0,69	0,27
2OK1OK	1,15	1,03	0,85	1,27
2OK1WK	3,06	0,92	0,24	2,33
2OK2OK	0,95	0,71	1,06	2,28
2OK2WK	0,89	0,93	1,27	0,67
2OKcentrum	0,78	1,40	0,56	0,59
2WK1OK	1,35	1,23	0,67	0,56
2WK1WK	1,46	0,85	1,20	0,86
2WK2OK	1,66	0,81	0,99	1,26
2WK2WK	0,88	0,89	1,18	1,05
2WKcentrum	1,17	1,22	0,75	0,30
Centrum 1OK	1,18	1,15	0,84	0,65
Centrum 1WK	1,48	1,15	0,99	–
Centrum 2OK	0,58	1,12	1,10	0,44
Centrum 2WK	1,11	1,07	1,06	0,42
Centrum-centrum	1,40	0,95	1,03	0,82

Met 1OK = oostelijke eerste kroon; 1WK = westelijke eerste kroon; 2OK = oostelijke tweede kroon; 2WK = westelijke tweede kroon; centrum = Vijfhoek

Alleenstaande huurders zonder kinderen verhuizen vooral naar de centrale wijken of de wijken van de eerste kroon. De wijken in het westen van het Brussels Gewest trekken koppels met kinderen aan, of het nu gaat om de eerste of de tweede kroon.

Tabel 53 – Verhuizingen van de huurders binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest volgens gezinssituatie (2018)

CONCENTRATIE-INDEX VAN DE VERHUIZINGEN VOLGENS DE LEEFTIJDSCATEGORIE

Verhuizingen	Koppels zonder kinderen	Koppels met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen
1OK1OK	1,01	0,91	1,11	0,93
1OK1WK	0,93	1,28	0,81	0,95
1OK2OK	1,12	0,86	1,11	0,89
1OK2WK	0,99	1,11	0,95	0,90
1OKcentrum	1,09	0,78	1,28	0,70
1WK1OK	1,12	0,98	0,87	1,23
1WK1WK	0,83	1,52	0,53	1,19
1WK2OK	1,05	0,17	1,53	1,43
1WK2WK	0,95	1,09	0,83	1,27
1WKcentrum	0,85	1,35	0,59	1,39
2OK1OK	1,51	0,67	1,06	1,03
2OK1WK	2,61	0,26	1,14	0,54
2OK2OK	1,10	0,73	1,07	1,27
2OK2WK	0,63	1,25	0,64	1,71
2OKcentrum	1,48	0,73	1,13	0,76
2WK1OK	0,83	1,09	1,06	0,85
2WK1WK	0,55	1,40	0,82	1,04
2WK2OK	1,18	0,88	0,86	1,41
2WK2WK	0,76	1,38	0,79	0,96
2WKcentrum	1,48	0,82	0,97	0,95
Centrum1OK	1,23	0,79	1,26	0,58
Centrum1WK	0,28	1,31	0,73	1,71
Centrum2OK	1,09	0,81	0,96	1,40
Centrum2WK	1,05	1,04	0,92	1,07
Centrum-centrum	0,94	1,01	1,17	0,64

Met 1OK = oostelijke eerste kroon; 1WK = westelijke eerste kroon; 2OK = oostelijke tweede kroon; 2WK = westelijke tweede kroon; centrum = Vijfhoek.

Huurders met een arbeidsinkomen, alleenstaand of met z'n tweeën, maken verhuisbewegingen in alle richtingen in het Brussels Gewest. Wanneer zij daarentegen sociale uitkeringen ontvangen, verhuizen zij eerder naar de wijken in het westen van de stad, zowel in de eerste als de tweede kroon. Studenten verhuizen naar verschillende richtingen, maar vooral in de richting van de centrale wijken die dicht bij hun studieplaats liggen.

Tabel 54a - Verhuizingen van de huurders binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest volgens oorsprong van inkomen - Alleenstaand (2018)

CONCENTRATIE-INDEX VAN DE VERHUIZINGEN VOLGENS DE LEEFTIJDSCATEGORIE

Verhuizingen	Inkomen	Uitkering	Pensioen	Zonder inkomen
1OK1OK	1,07	1,04	0,91	1,02
1OK1WK	0,83	1,04	0,48	0,62
1OK2OK	1,08	0,46	1,63	1,06
1OK2WK	0,94	0,77	0,37	1,77
1OKcentrum	1,03	1,52	0,82	1,27
1WK1OK	1,00	1,37	0,37	0,48
1WK1WK	0,71	1,06	0,49	0,64
1WK2OK	1,08	2,05	2,48	1,07
1WK2WK	0,96	1,24	0,57	0,93
1WKcentrum	0,87	1,25	–	0,52
2OK1OK	0,96	1,03	1,55	1,23
2OK1WK	1,62	–	1,06	–
2OK2OK	0,94	0,66	2,44	1,32
2OK2WK	0,46	1,58	1,27	0,55
2OKcentrum	1,14	1,09	0,87	1,13
2WK1OK	1,07	1,43	0,58	0,56
2WK1WK	0,78	1,40	0,94	0,73
2WK2OK	1,25	0,30	0,96	1,24
2WK2WK	0,95	0,60	1,23	0,51
2WKcentrum	0,98	1,12	0,45	1,75
Centrum 1OK	1,09	0,98	0,85	1,42
Centrum 1WK	1,05	1,72	0,35	0,45
Centrum 2OK	1,47	0,84	-	0,88
Centrum 2WK	0,73	1,26	0,68	2,63
Centrum-centrum	1,19	1,21	0,39	1,18

Met 1OK = oostelijke eerste kroon; 1WK = westelijke eerste kroon; 2OK = oostelijke tweede kroon; 2WK = westelijke tweede kroon; centrum = Vijfhoek.

Tabel 54b - Verhuizingen van de huurders binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest volgens oorsprong van inkomen - Koppels (2018)

CONCENTRATIE-INDEX VAN DE VERHUIZINGEN VOLGENS DE LEEFTIJDSCATEGORIE

Verhuizingen	Twee inkomens	Eén inkomen	Eén ink. + één uitk.	Twee uitkeringen	Eén uitkering	Pensioen	Geen inkomen
1OK1OK	1,04	0,73	0,87	1,54	0,96	0,81	1,27
1OK1WK	1,09	1,52	0,99	0,80	1,45	2,07	-
1OK2OK	1,22	0,78	0,50	1,09	0,66	1,41	0,81
1OK2WK	0,86	0,94	1,65	1,24	0,75	1,88	1,83
1OKcentrum	1,25	0,72	0,67	0,55	0,33	-	0,81
1WK1OK	0,96	1,51	0,38	-	2,95	0,79	-
1WK1WK	0,83	1,55	2,01	1,23	1,60	1,32	1,81
1WK2OK	0,29	0,52	-	-	-	3,57	-
1WK2WK	1,00	1,63	0,88	1,43	0,29	0,62	-
1WKcentrum	0,70	1,52	2,48	-	1,61	0,87	1,98
2OK1OK	1,20	0,83	0,49	-	0,72	0,77	1,76
2OK1WK	-	0,67	2,18	-	2,13	4,59	-
2OK2OK	1,03	0,61	0,94	0,51	0,31	1,54	0,75
2OK2WK	1,04	1,34	0,44	-	0,85	4,59	2,10
2OKcentrum	0,91	1,11	0,90	-	-	-	4,32
2WK1OK	1,01	1,28	0,89	0,48	0,87	0,62	-
2WK1WK	0,72	1,55	1,55	-	2,27	-	1,86
2WK2OK	0,84	0,91	0,49	1,60	0,96	3,11	-
2WK2WK	0,77	1,60	1,73	0,87	1,44	0,70	0,96
2WKcentrum	0,94	0,57	2,31	-	0,91	0,97	-
Centrum1OK	1,19	0,77	0,88	0,41	1,22	0,26	-
Centrum1WK	1,08	1,31	0,71	1,15	0,69	-	-
Centrum2OK	1,65	0,43	-	-	-	1,46	-
Centrum2WK	1,41	1,71	-	-	-	-	-
Centrum-centrum	0,82	1,40	0,13	1,31	1,31	0,85	-

Met 1OK = oostelijke eerste kroon; 1WK = westelijke eerste kroon; 2OK = oostelijke tweede kroon; 2WK = westelijke tweede kroon; centrum = Vijfhoek.

Verhuizingen binnen dezelfde geografische entiteit zijn voornamelijk het gevolg van de woningkenmerken, de levenscyclus of het gedwongen vertrek uit de woning. Aan de andere kant vloeien de verhuizingen van het centrum naar de rand vooral voort uit de zoektocht naar een gezondere, groenere en aangenamere omgeving. Tot slot worden verhuizingen van de rand naar het centrum veroorzaakt door de stadia in de levenscyclus.

Tabel 55 - Verhuizingen van de huurders binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest volgens de redenen om te verhuizen (2018)

CONCENTRATIE-INDEX VAN DE VERHUIZINGEN VOLGENS DE LEEFTIJDSCATEGORIE

Verhuizingen	Bereikbaarheid	Levenscyclus	Gedwongen vertrek	Omgeving	Woning	Werk
1OK1OK	0,40	1,02	1,61	0,94	1,24	0,15
1OK1WK	0,49	1,03	0,97	1,37	1,38	-
1OK2OK	0,81	0,89	1,70	2,42	0,97	0,18
1OK2WK	0,55	1,21	0,66	1,11	1,17	0,28
1OKcentrum	0,76	0,81	1,69	1,22	1,36	-
1WK1OK	1,27	0,90	1,39	1,30	1,04	0,20
1WK1WK	0,61	1,31	0,78	0,64	1,07	0,07
1WK2OK	1,81	0,52	2,89	-	0,81	1,07
1WK2WK	0,26	0,84	1,43	2,16	1,41	0,30
1WKcentrum	0,56	0,73	2,02	2,37	1,26	-
2OK1OK	0,39	1,23	1,58	0,44	1,01	0,14
2OK1WK	-	1,78	-	-	1,03	-
2OK2OK	0,37	1,06	1,75	1,12	1,09	0,24
2OK2WK	0,63	1,54	0,37	1,76	0,70	-
2OKcentrum	0,50	0,72	1,79	-	1,33	1,76
2WK1OK	0,67	1,09	0,90	1,41	1,24	-
2WK1WK	0,44	1,00	0,67	1,25	1,54	0,20
2WK2OK	1,75	0,67	0,70	1,64	1,30	0,52
2WK2WK	0,75	1,20	1,38	0,45	0,99	-
2WKcentrum	0,84	1,22	0,67	1,58	1,01	-
Centrum1OK	2,53	0,90	0,26	0,51	0,61	1,83
Centrum1WK	0,64	1,16	0,58	1,36	1,15	0,43
Centrum2OK	-	0,99	0,48	2,83	1,62	-
Centrum2WK	0,40	0,47	1,93	4,52	1,26	0,71
Centrum-centrum	0,35	1,32	0,42	2,97	0,95	-

Met 1OK = oostelijke eerste kroon; 1WK = westelijke eerste kroon; 2OK = oostelijke tweede kroon; 2WK = westelijke tweede kroon; centrum = Vijfhoek.

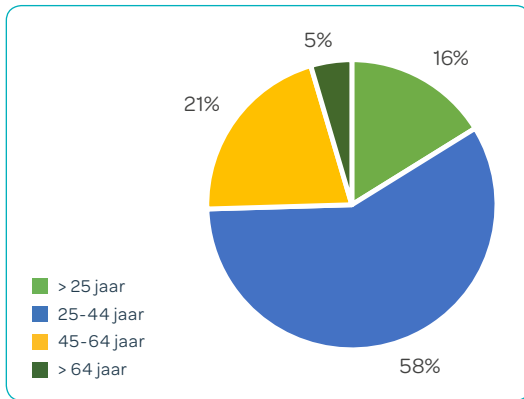
2.3. Verhuizingen vanuit het buitenland

14% van de huurders woonde vroeger in het buitenland.

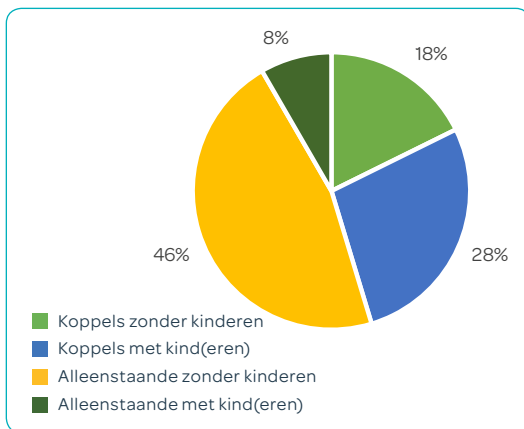
Driekwart van hen is jonger dan 45 jaar. Bijna de helft van hen woont alleen zonder kinderen. Maar het aandeel koppels die uit het buitenland komen, is hetzelfde als binnen de totale Brusselse huurbevolking. Een derde van de koppels heeft slechts één inkomen. Dat

aandeel ligt hoger in vergelijking met de Brusselse situatie en is normaal gezien de afkomst uit het buitenland. Een kwart van de alleenstaanden zijn studenten die in Brussel komen studeren.

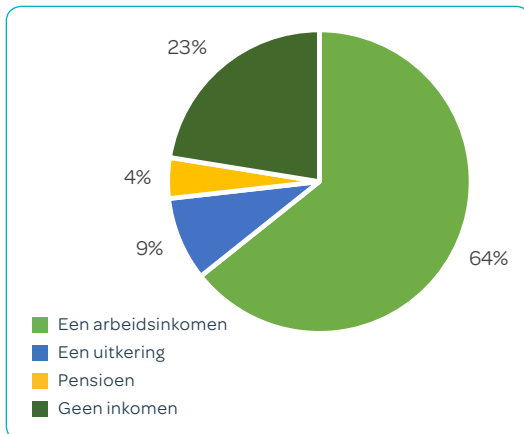
Figuur 59 – Onderscheid in leeftijd van de huurders uit het buitenland (2018)



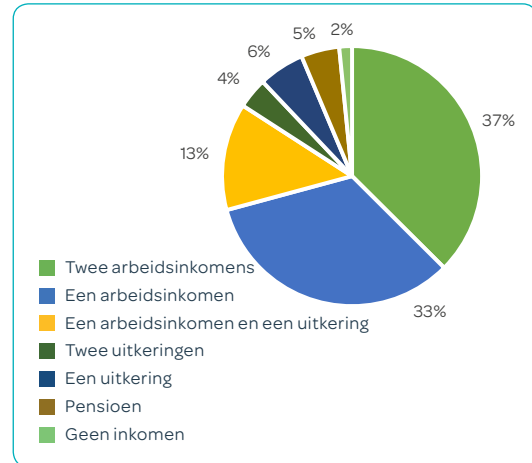
Figuur 60 – Onderscheid in gezinssituatie van de huurders uit het buitenland (2018)



Figuur 61A – Onderscheid in oorsprong van inkomen van de huurders uit het buitenland – Alleenstaanden (2018)



Figuur 61B – Onderscheid in oorsprong van inkomen van de huurders uit het buitenland – Koppels (2018)

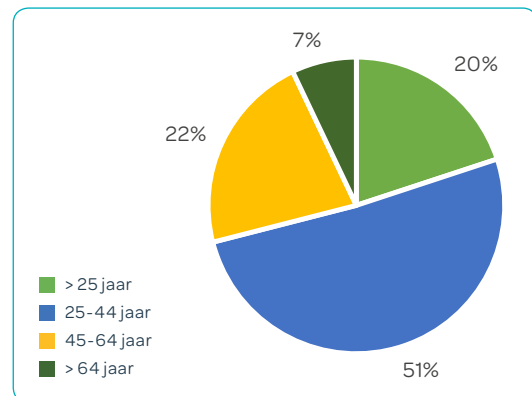


2.4. Verhuizingen van buiten het Brussels Gewest

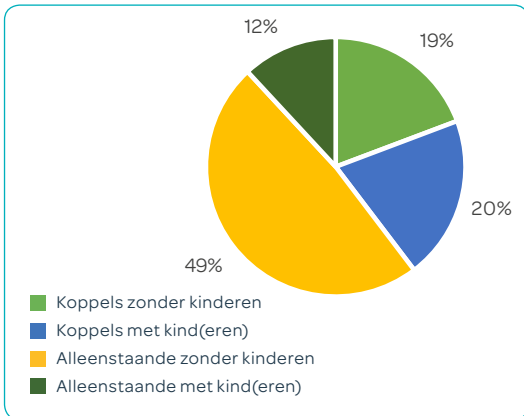
15% van de huurders is afkomstig uit een gemeente buiten het Brussels Gewest.

Afgezien van een groter aandeel jongeren onder de 25 jaar die naar Brussel komen om te studeren, is de leeftijdsstructuur van de instromende bevolking dezelfde als die van de Brusselse huurbevolking. De helft van hen woont alleen zonder kinderen. Een derde van de koppels heeft slechts één inkomen en dat aandeel ligt hoger dan de situatie in Brussel. Een vijfde van de alleenstaanden zijn studenten die in Brussel komen studeren.

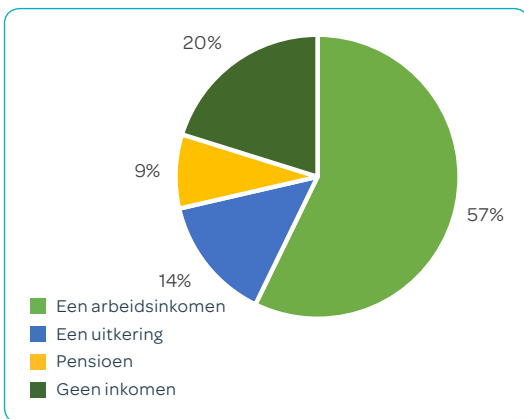
Figuur 62 – Onderscheid in leeftijd van de huurders van buiten het Brussels Gewest (2018)



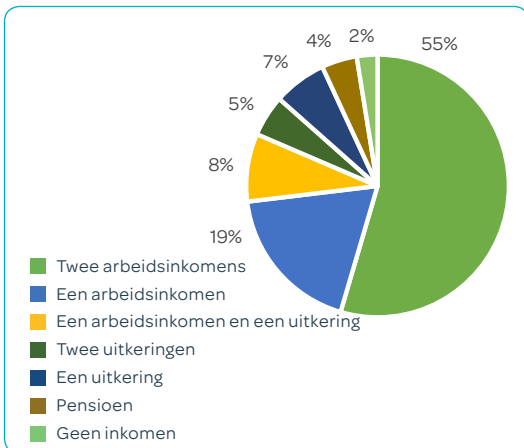
Figuur 63 – Onderscheid in gezinssituatie van de huurders van buiten het Brussels Gewest (2018)



Figuur 64A – Onderscheid in oorsprong van het inkomen van de huurders van buiten het Brussels Gewest – Alleenstaanden (2018)



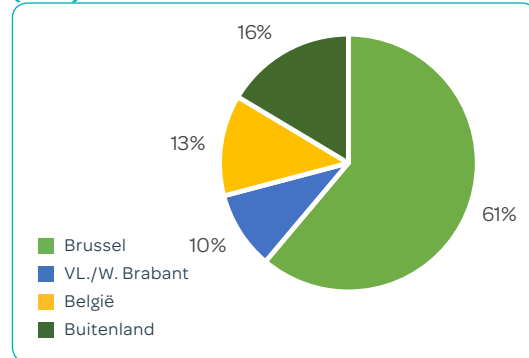
Figuur 64B – Onderscheid in oorsprong van het inkomen van de huurders van buiten het Brussels Gewest – Koppels (2018)



2.5. De verhuizingen van de medehuurlers

Slechts 61% van de medehuurlers woonde reeds vroeger in Brussel. Brussel is aantrekkelijker voor dit deel van de bevolking, dat veel jongeren omvat die hun ouderlijk huis verlaten om in Brussel te komen werken.

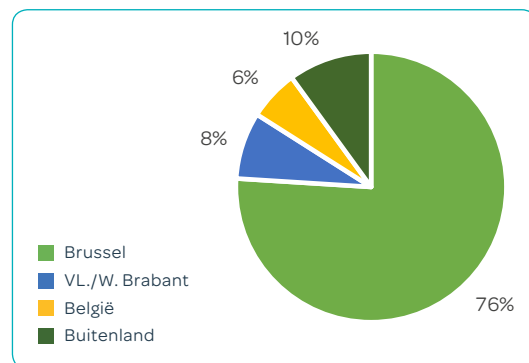
Figuur 65 – Oorsprong van de medehuurlers (2018)



3. De bestemmingskeuzen van de huurders

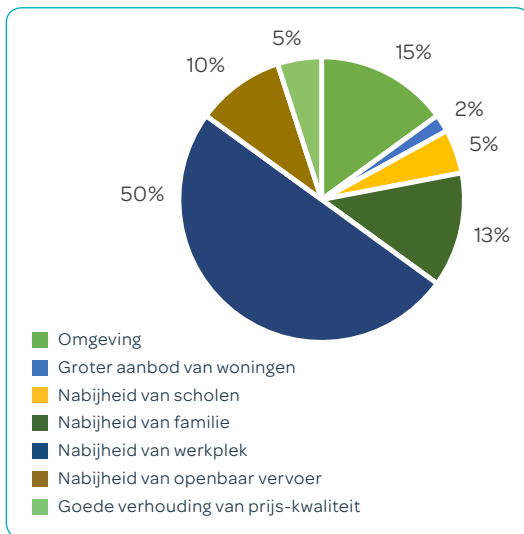
Driekwart van de huurders die op zoek zijn naar een andere woning zijn van plan om in het Brussels Gewest te blijven. 10% overweegt om naar het buitenland te gaan. Slechts 14% van de huurders neemt zich voor om Brussel te verlaten en naar een andere Belgische gemeente te verhuizen.

Figuur 66 – Bestemmingskeuzen van de huurders (2018)

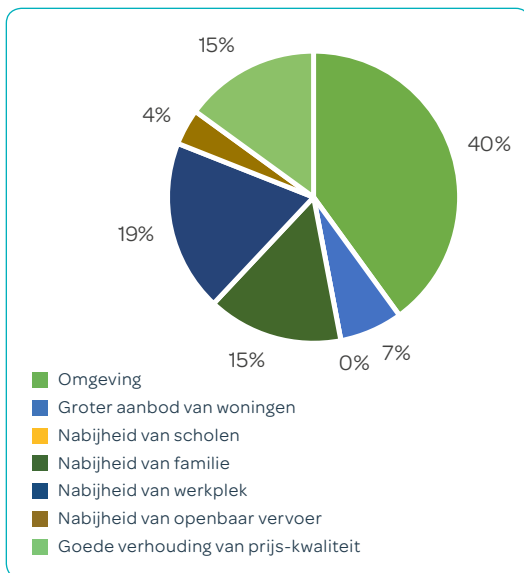


Ongeacht of iemand van plan is om in Brussel te blijven of naar het buitenland te gaan, wordt het voornemen in de helft van de gevallen bepaald door de plaats van de werkplek. Anderzijds wordt de wens om te verhuizen naar Vlaams of Waals Brabant of een andere Belgische gemeente in 50% van de gevallen verklaard door de zoektocht naar een betere kwaliteit van de omgeving, zowel op groen als op sociaal vlak.

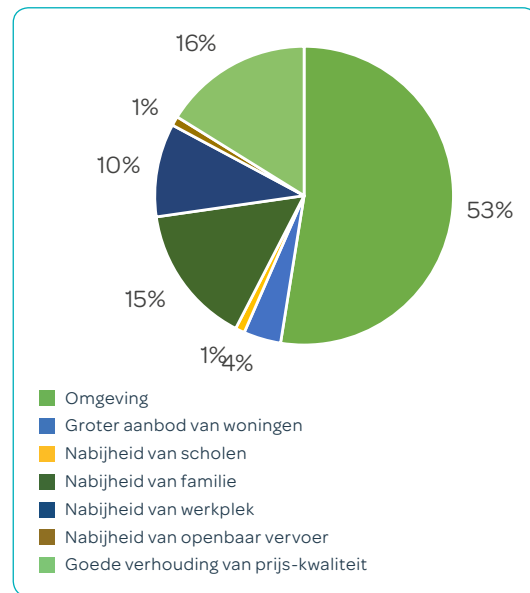
Figuur 67A – Reden voor een bestemming – Brussel (2018)



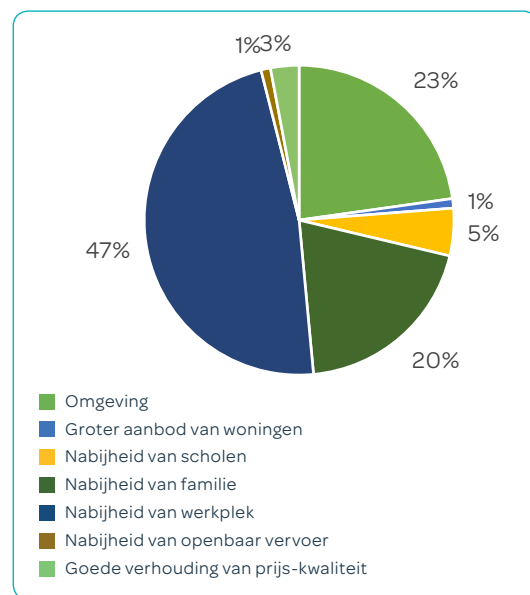
Figuur 67B – Reden voor een bestemming – VL/W Brabant (2018)



Figuur 67C – Reden voor een bestemming – Andere Belgische gemeente (2018)



Figuur 67D – Reden voor een bestemming – Buitenland (2018)



De keuze voor een nieuwe woning in een Belgische gemeente buiten het Brussels Gewest hangt niet af van de leeftijd van de huurder. Jonge huurders worden daarentegen aangetrokken door een verhuizing van Brussel naar het buitenland.

Tabel 56 – Woonbestemmingskeuzen van de huurders volgens leeftijdscategorie (2018)

AANDEEL BESTEMMINGSCHEUZEN VAN DE HUURDERS Leeftijdscategorieën	Brussel	België	Buiten- land
< 25 jaar	67 %	13 %	20 %
25 – 44 jaar	76 %	14 %	10 %
45 – 64 jaar	81 %	12 %	8 %
> 64 jaar	71 %	13 %	16 %

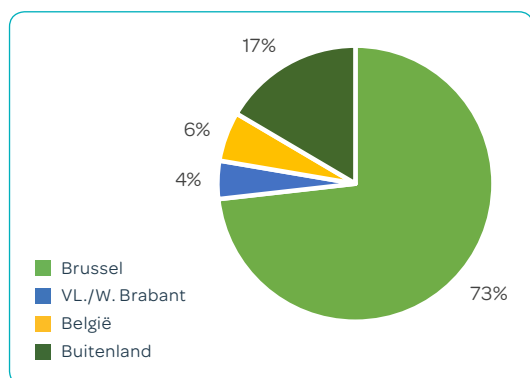
Huurders zonder kinderen voelen zich meer aangetrokken tot een nieuwe woning in het buitenland. Ook koppels zonder kinderen overwegen vaker een nieuwe woning in een Belgische gemeente buiten het Brussels Gewest. Huurders met kinderen zijn het meest gehecht aan Brussel. Ongeveer 80% van hen zal op zoek gaan naar een nieuwe woning in het Stadsgewest.

Tabel 57 – Woonbestemmingskeuzen van de huurders volgens gezinssituatie (2018)

AANDEEL BESTEMMINGSCHEUZEN VAN DE HUURDERS Gezinssituatie	Brussel	België	Buiten- land
Koppels zonder kinderen	70 %	17 %	13 %
Koppels met kinderen	79 %	14 %	6 %
Alleenstaanden zonder kinderen	72 %	12 %	16 %
Alleenstaanden met kinderen	82 %	14 %	4 %

73% van de medehuurders zal Brussel verlaten om in een nieuwe woning te investeren. Een groter deel van hen zal België verlaten, maar slechts 10% zal zich in een gemeente buiten het Brussels Gewest vestigen.

Figuur 68 – Bestemming van de medehuurders (2018)



4. Conclusies

De mobiliteit van de huurders neemt toe door de verjonging van de huurders en de toename van het aantal woningen in medehuur met huurders die minder woonbestendig zijn dan het gewestelijk gemiddelde.

Driekwart van de huurders woonde al eerder in Brussel en overweegt om opnieuw naar een woning in de stad uit te kijken. Binnen het Brussels Gewest zelf vinden de verhuizingen vooral plaats tussen aangrenzende wijken. Ten westen van de stad zijn er ook verhuizingen tussen de eerste en tweede kroon. Huurders verhuizen vooral binnen dezelfde geografische units omwille van woningkenmerken, de levenscyclus of het gedwongen vertrek uit de woning.

Huurders met een arbeidsinkomen, alleenstaand of met z'n tweeën, maken verhuisbewegingen in alle richtingen in het Brussels Gewest. Wanneer zij daarentegen sociale uitkeringen ontvangen, verhuizen zij eerder naar de wijken in het westen van de stad, zowel in de eerste als de tweede kroon. Studenten verhuizen in verschillende richtingen, maar vooral in de richting van de centrale wijken die dicht bij hun studieplaats liggen.

Als huurders van plan zijn om naar het buitenland te gaan, wordt dit in de helft van de gevallen bepaald door de locatie van de werkplek. Anderzijds wordt de wens om te verhuizen naar Vlaams of Waals Brabant of naar een andere Belgische gemeente in 50% van de gevallen verklaard door de zoektocht naar een betere kwaliteit van de omgeving, zowel op groen als op sociaal vlak. Tot slot vloeien verhuizingen van de rand naar het centrum eerder voort uit de stadia in de levenscyclus.

Huurders zonder kinderen voelen zich sterker aangetrokken tot een nieuwe woning in het buitenland. Ook koppels zonder kinderen overwegen vaker een nieuwe woning in een Belgische gemeente buiten het Brussels Gewest. Huurders met kinderen zijn het meest gehecht aan Brussel. Ongeveer 80% van hen zal op zoek gaan naar een nieuwe woning in het Stadsgewest.

HOOFDSTUK 6

Kandidaat- eigenaars

1. Kandidaat-eigenaars	70
2. Profiel van de kandidaat-eigenaars	70
3. De verhuizingen van de kandidaat-eigenaars	72
4. Conclusies	73

Hoofdstuk 6 – Kandidaat-eigenaars

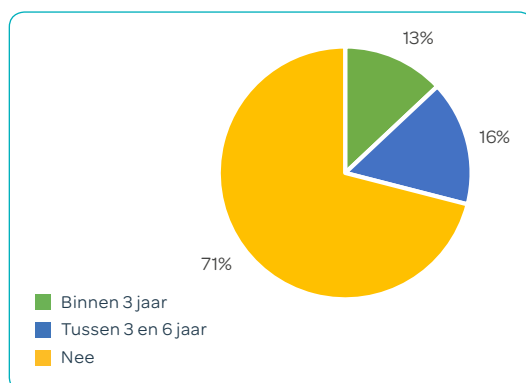
Het aandeel eigenaars is de laatste jaren in Brussel toegenomen, maar hoewel deze groei tussen 1981 en 1991 zeer aanzienlijk was, is het aandeel eigenaars de afgelopen tien jaar afgenomen. Hoe komt dat? De daling van de levensstandaard, de verarming van een steeds groter deel van de Brusselaars, de aanwezigheid van een groot aantal mensen die, soms tijdelijk, uit het buitenland komen en in het Stadsgewest werken, zijn allemaal redenen die bijdragen tot het behoud van een residueel huursegment in Brussel.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de eventuele toegang van huurders tot het eigenaarschap. Volgende vragen worden daarbij beantwoord: wat is het aandeel huurders die eigenaar willen worden? Wat is het profiel van de kandidaat-eigenaar, d.w.z. de huurder die eigenaar wil worden? Waarom wil iemand eigenaar worden of waarom net niet? Wat zijn de woonplaatskeuzen van potentiële eigenaars?

1. Kandidaat-eigenaars

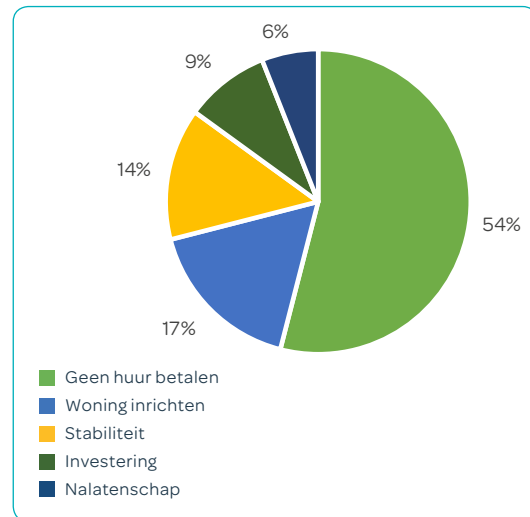
13% van de huurders wil binnen de drie jaar eigenaar worden en 16% binnen de daaropvolgende drie jaar. 71% van de huurders is helemaal niet van plan om eigenaar te worden. Hoewel deze cijfers sinds 2008 niet wezenlijk zijn veranderd, tonen ze niettemin aan dat sinds 2016 meer huurders eigenaar willen worden. Toentertijd was 79% van de huurders niet van plan om eigenaar te worden en waren die huurders misschien ook nooit van plan om dat te worden. In 2004 drukte bijna 40% van de huurders de wens uit om eigenaar te worden. Deze daling is in lijn met de stagnatie, of zelfs de lichte daling, van het percentage eigenaars-bewoners in Brussel tussen 2001 en 2011.

Figuur 69 – Intentie om eigenaar te worden (2018)

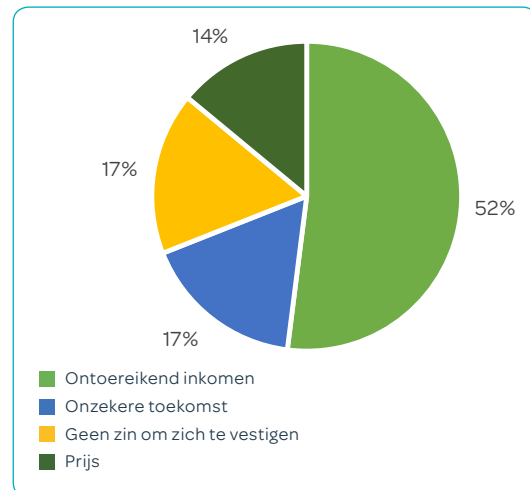


De helft van de kandidaat-eigenaars wil een eigen woning kopen om geen huur meer te hoeven betalen en geld uit te geven dat zij nooit meer terugzien. Huurders die geen eigenaar willen worden, verwijzen daarentegen vooral naar hun ontoereikend inkomen (52%) en te hoge woningprijzen (14%).

Figuur 70A – Redenen om al dan niet eigenaar te worden – Eigenaar worden (2018)



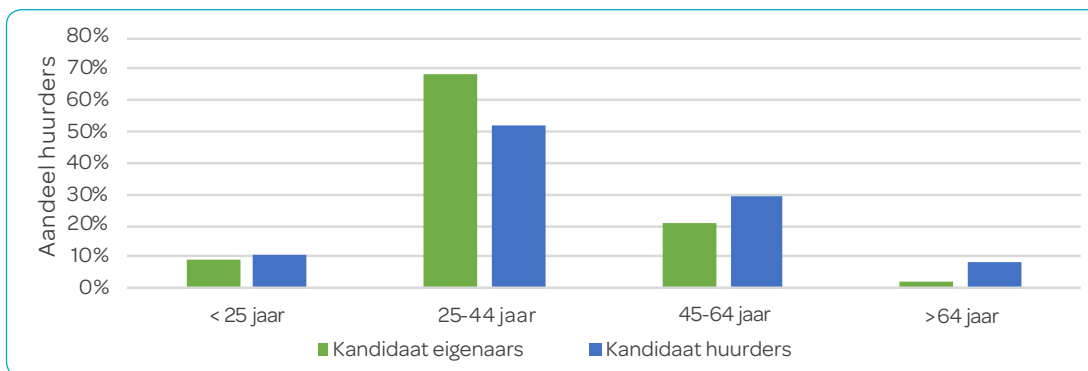
Figuur 70B – Redenen om al dan niet eigenaar te worden – Geen eigenaar worden (2018)



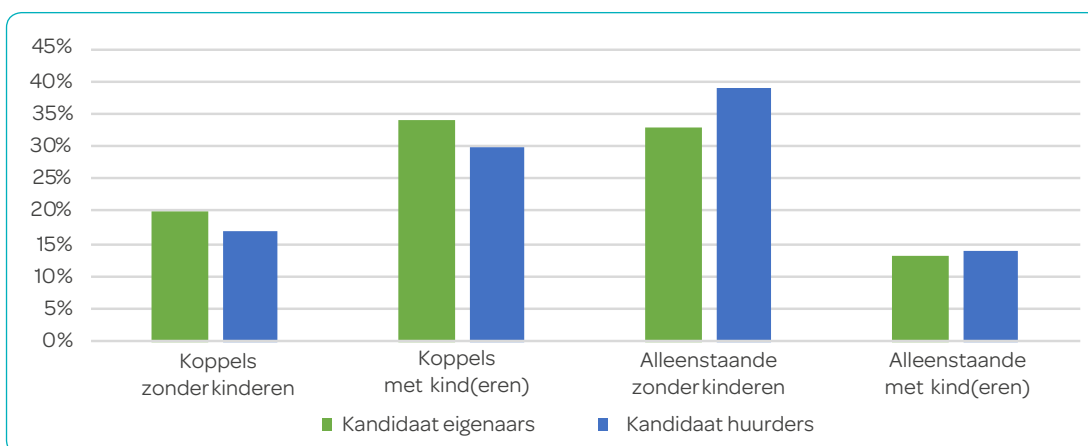
2. Profiel van de kandidaat-eigenaars

Kandidaat-eigenaars zijn vaker tussen de 25 en 44 jaar oud en zijn koppels met twee arbeidsinkomens.

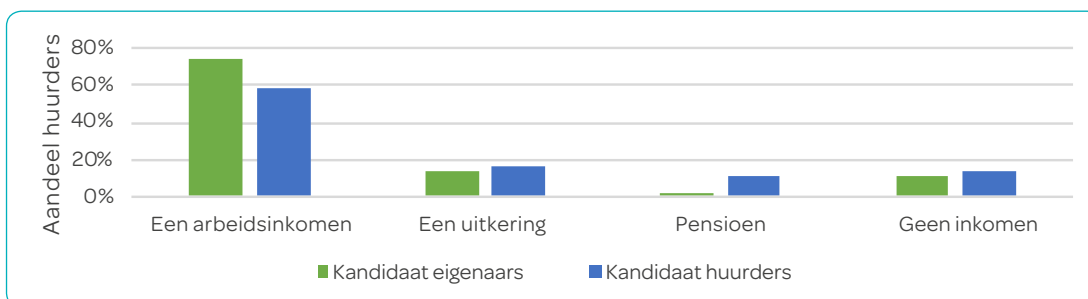
Figuur 71 – Leeftijd van de kandidaat-eigenaars (2018)



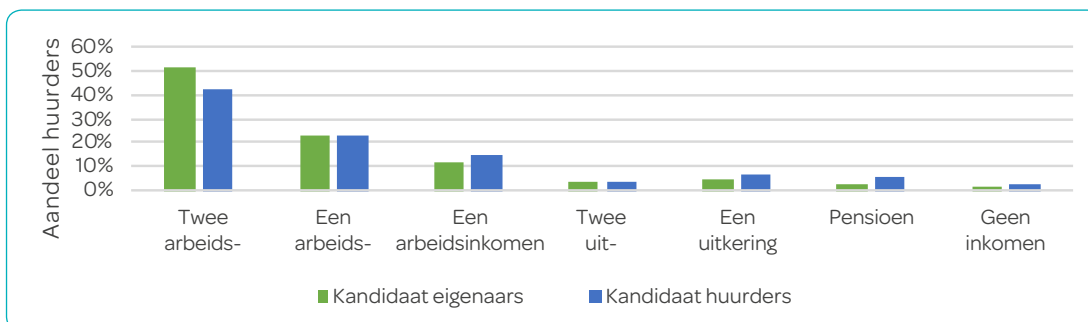
Figuur 72 – Gezinsamenstelling van de kandidaat-eigenaars (2018)



Figuur 73A – Oorsprong van het inkomen van de kandidaat-eigenaars – Alleenstaanden (2018)



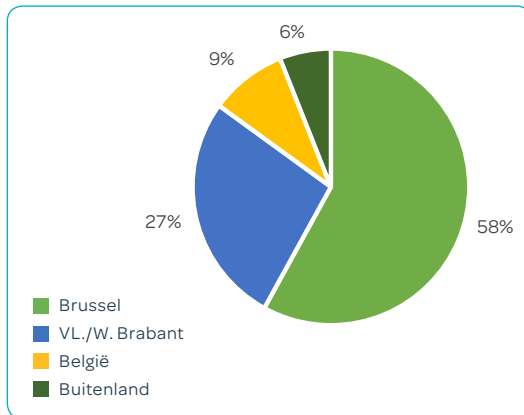
Figuur 73B – Oorsprong van het inkomen van de kandidaat-eigenaars – Koppels (2018)



3. De verhuizingen van de kandidaat-eigenaars

Slechts 58% van de kandidaat-eigenaars is op zoek naar een woning in het Brussels Gewest, terwijl meer dan 70% van de kandidaat-huurders in het Brussels Gewest wenst te blijven. De aantrekkelijkheid van Vlaams en Waals Brabant voor de aankoop van een woning blijft groot aangezien meer dan een kwart van de kandidaat-eigenaars zich in de rand rond Brussel wil vestigen.

Figuur 74 – Bestemming van de kandidaat-eigenaars (2018)



Het buitenland trekt vooral jongeren en ouderen aan.

Tabel 58 – Verhuizingen van de kandidaat-eigenaars volgens leeftijdscategorie (2018)

CONCENTRATIE-INDEX VAN DE VERHUIZINGEN VOLGENS DE LEEFTIJDSCATEGORIE

Verhuizingen	< 25 jaar	25 – 44 jaar	45 – 64 jaar	> 64 jaar
Brussel	0,82	1,02	1,00	1,03
VL/W Brabant	1,12	1,04	0,82	1,16
België	1,06	0,99	1,05	0,75
Buitenland	2,30	0,79	1,07	1,58

Niet veel huurders met kinderen kijken er naar uit om naar het buitenland te verhuizen. Wel voelen ze zich ertoe aangetrokken om eigenaar te worden in een gemeente buiten het Brussels Gewest.

Tabel 59 – Verhuizingen van de kandidaat-eigenaars volgens de gezinssituatie (2018)

CONCENTRATIE-INDEX VAN DE VERHUIZINGEN VOLGENS DE GEZINSSITUATIE	Koppels zonder kinderen	Koppels met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen
Verhuizingen				
Brussel	0,96	1,00	1,03	0,99
VL/W Brabant	1,16	0,88	0,92	1,30
België	1,08	1,16	0,78	1,06
Buitenland	0,79	0,50	1,80	0,42

Studenten of gepensioneerden willen eigenaar worden van een woning in het buitenland. Huurders met een arbeidsinkomen, als ze alleenstaand zijn, voelen zich sterker aangetrokken tot een eigen woning in het Brussels Gewest, terwijl ze, als koppel, eerder op zoek zijn naar een woning in de Brabantse gemeenten. Huurders die met z'n tweeën wonen en slechts één arbeidsinkomen of sociale uitkeringen hebben, kijken meer uit naar een gemeente buiten Brussel en naar een Brabantse gemeente.

Tabel 60 - Verhuizingen van de kandidaat-eigenaars volgens de oorsprong van inkomen (2018)

CONCENTRATIE- INDEX VAN DE VER- HUIZINGEN VOLGENS OORSPRONG VAN HET INKOMEN Verhuizingen	Alleenstaanden				Koppels						
	Inkomen	Uitkering	Pensioen	Geen inkomen	Twee inkomens	Eén inkomen	Eén ink. + één uitk.	Twee uitkeringen	Eén uitkering	Pensioen	Geen inkomen
Brussel	1,09	0,75	0,95	0,85	1,00	0,97	1,00	0,76	0,88	1,17	1,09
VL/W Brabant	0,95	1,82	1,28	0,31	1,18	0,77	1,04	0,86	0,31	0,61	-
België	0,78	1,31	0,83	0,90	1,02	1,25	1,05	1,67	1,72	0,79	1,36
Buitenland	1,17	0,89	1,76	3,80	0,67	0,58	0,71	0,59	-	0,83	-

4. Conclusies

12% van de huurders is van plan om snel eigenaar te worden. In dit geval is slechts 58% van hen van plan om een woning in Brussel aan te kopen, terwijl driekwart van de huurders van plan is om in Brussel te blijven wanneer ze verhuizen. Kandidaat-eigenaars zijn vaker tussen de 25 en 44 jaar oud, zijn koppels en beschikken over twee arbeidsinkomens.

2^e DEEL – DE MARKT

**Huurprijzen,
vraag en
aanbod van de
pas betrokken
woningen**

HOOFDSTUK 1	
De huurprijs	76
HOOFDSTUK 2	
Het huuraanbod	80
HOOFDSTUK 3	
De huurvraag	82
HOOFDSTUK 4	
De woonbestendigheid van de huurders	85
HOOFDSTUK 5	
De woonmobiliteit van de nieuwe huurders	86
HOOFDSTUK 6	
Kandidaat-eigenaars	91

Hoofdstuk 1 – De huurprijs

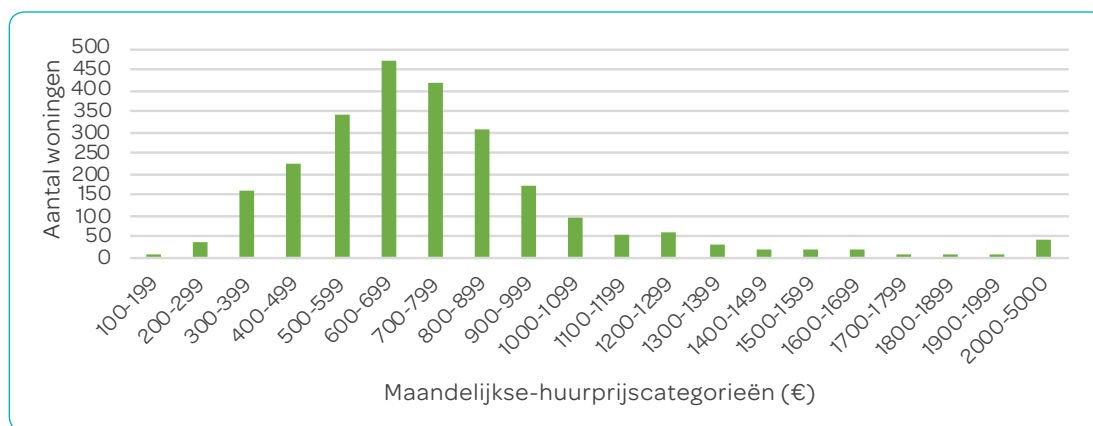
Dit hoofdstuk heeft als doel huurwaarden voor pas betrokken woningen af te leiden. Om voldoende gegevens te verkrijgen, wordt de perimeter van dat geheel vastgesteld op woningen die minder dan drie jaar oud zijn.

Het doel is om de huidige woningmarkt in kaart te brengen door alleen rekening te houden met de huurprijzen, het woningaanbod en het profiel van de huurders van woningen die de afgelopen drie jaar zijn gehuurd.

1. De huurprijs van alle woningen

De maandelijkse huurprijs van de gehuurde woningen in Brussel volgen een spreiding waarvan de maximale frequentie (modus) € 700 bedraagt. Gemiddeld betalen de Brusselse huurders een geraamde huurprijs van € 752. 50% van de huurders betaalt minder dan € 700 (mediaan). Een kwart van de huurders huurt zijn woning voor minder dan € 545 per maand (1ste kwartiel) en een kwart (3de kwartiel) voor meer dan € 850 per maand. De waarden zijn hoger dan de huurstatistieken van het huurwoningenbestand. Dat wijst op een gespannen markt waar hoe langer de huurder zijn woning betreft, hoe lager zijn huurprijs is.

Figuur 75 – Spreiding van de maandelijkse huurprijzen van de woningen (2018)



Tabel 61 – Statistieken van maandelijkse huurprijzen van alle woningen (2018)

STATISTIEKEN VAN MAANDELIJKE HUURPRIJZEN

Gemiddelde huurprijs	752 €
1e kwartiel	545 €
Mediane huurprijs	700 €
3e kwartiel	850 €

2. Huurprijs van de woningen volgens grootte

2.1. Aantal slaapkamers

In het geval van een appartement, hoe meer slaapkamers er zijn, hoe hoger de huurprijs. De huurprijs voor pas betrokken woningen, ongeacht het type woning, is hoger dan die van het huurwoningenbestand en wordt geraamd op € 770, terwijl de gemiddelde huurprijs voor hetzelfde type woning wordt geschat op € 814 tegen de huidige marktprijzen.

Tabel 62 – Maandelijkse huurprijzen van de woningen volgens aantal slaapkamers (2018)

TYPE WONING	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs
App. 0 slpk.	525 €	520 €
App. 1 slpk.	673 €	650 €
App. 2 slpk.	814 €	770 €
App. 3 slpk.	1074 €	1000 €
App. 4 slpk. en meer	1097 €	900 €
Huis	1219 €	1025 €

De gemiddelde huurprijs van woningen naar gelang het type en het aantal slaapkamers (exclusief de huurprijs van studio's) verschillen aanzienlijk voor beide steekproeven: de totale steekproef en de steekproef die enkel pas betrokken woningen omvat. We kunnen dus besluiten dat de huurprijzen voor pas betrokken woningen zijn gestegen.

Tabel 63 – Hypothetische proef over het verschil tussen beide gemiddelde huurprijzen (2018)

Type woning	Absoluut verschil tussen twee gemiddelden	Statistiek t genormaliseerd verschil tussen twee gemiddelden
App. 0 slpk.	5 €	0,41
App. 1 slpk.	26 €	3,59**
App. 2 slpk.	44 €	3,83**
App. 3 slpk.	105 €	2,42**
Huis	148 €	2,11**

**Betekenisvol verschil aan foutdrempel $\alpha = 1\%$.

2.2. De bewoonbare oppervlakte

De huurprijs van een woning wordt duurder naarmate de bewoonbare oppervlakte groter is. En deze huurprijs is hoger voor pas betrokken woningen, ongeacht de grootte ervan. Zo wordt de gemiddelde huurprijs van woningen van 55 tot 84 m² van het huurwoningenbestand geraamd op € 698, terwijl de gemiddelde huurprijs van deze zelfde woningen op de huidige markt op € 740 wordt geraamd.

Tabel 64 – Maandelijkse huurprijzen van de woningen volgens grootte (2018)

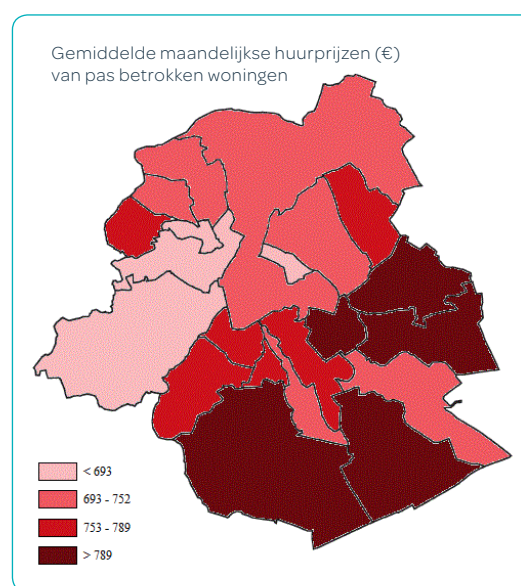
Oppervlakte van de woning	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs
< 28 m ²	448 €	400 €
28-54 m ²	605 €	600 €
55-84 m ²	740 €	700 €
85-104 m ²	928 €	900 €
> 104 m ²	1212 €	1025 €

3. Huurprijs volgens ligging

De hoogste huurprijzen worden opgetekend in de gemeenten van de zuidoostelijke tweede kroon, namelijk Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe en Evere. Recenter werd Elsene aan deze gemeenten toegevoegd omdat de huurprijs in sommige van de wijken aldaar aanzienlijk is gestegen. Dit is ook het geval voor de gemeente Etterbeek, gelegen in de oostelijke eerste kroon, die stilaan de huurprijzen van de wijken van de tweede kroon aan het inhalen is. De laagste huurprijzen daarentegen vinden wij terug in de gemeenten in het westen van Brussel, zoals Anderlecht, Sint-Jans-Molenbeek en Koekelberg.

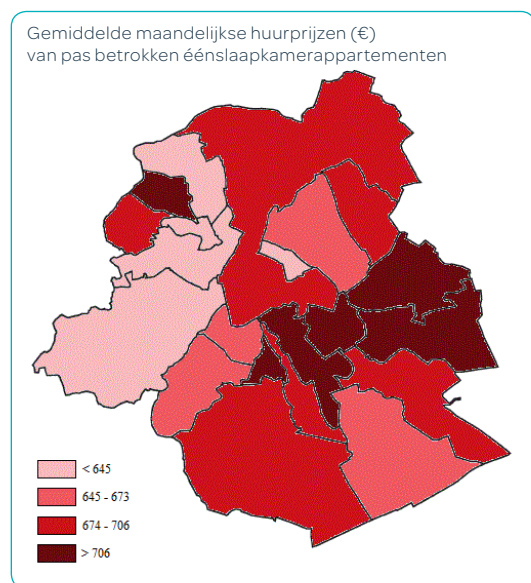
In sommige gemeenten, zoals Schaarbeek en Evere, ligt de huurprijs voor pas betrokken woningen veel hoger dan voorheen en haalt deze de huurprijzen van de andere gemeenten in.

Figuur 76 – Gemiddelde maandelijkse huurprijzen van de pas betrokken woningen (2018)

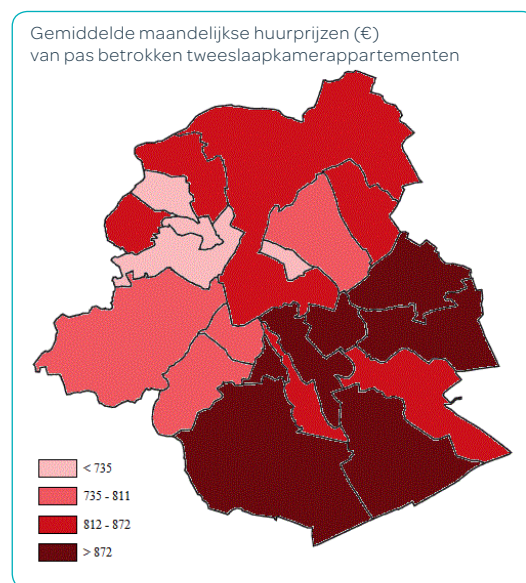


Slechts voor drie gemeenten in het Brussels Gewest (Brussel, Schaarbeek en Sint-Lambrechts-Woluwe) zijn de huurprijzen van het huurwoningenbestand en van de éénslaapkamerappartementenmarkt aanzienlijk verschillend. Anderzijds verschillen de huurprijzen van de tweeslaapkamerappartementenmarkt aanzienlijk van de huurprijzen van het huurwoningenbestand voor dit soort woningen in het geval van zes gemeenten (Brussel, Etterbeek, Evere, Schaarbeek, Ukkel en Sint-Pieters-Woluwe). De verschillen zijn zeer uitgesproken en zijn te wijten aan een spanning op de markt van de tweeslaapkamerappartementen.

Figuur 77A – Gemiddelde maandelijkse huurprijzen van de pas betrokken – éénslaapkamerappartementen (2018)



Figuur 77B – Gemiddelde maandelijkse huurprijzen van de pas betrokken – tweeslaapkamerappartementen (2018)



Tabel 65 – Hypothetische proef over het verschil tussen de gemiddelde huurprijzen voor de één- en tweeslaapkamerappartementen van het huurwoningbestand en de markt in de verschillende Brusselse gemeenten (2018)

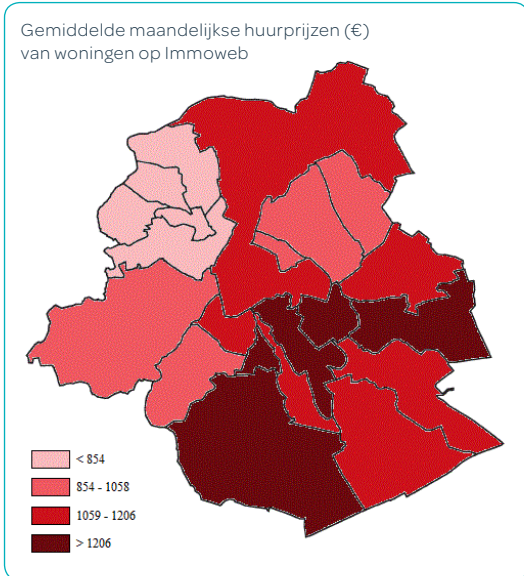
Gemeenten	Appartementen één slaapkamer		Appartementen twee slaapkamers	
	Absoluut verschil tussen de gemiddelde huurprijzen	Test t verschil tussen de gemiddelde huurprijzen	Absoluut verschil tussen de gemiddelde huurprijzen	Test t verschil tussen de gemiddelde huurprijzen
Brussel	47 €	2,39*	73 €	2,87**
Etterbeek	-	-	95 €	3,74**
Evere	-	-	96 €	3,78**
Schaarbeek	43 €	2,18*	59 €	2,32*
Ukkel	-	-	59 €	2,32*
Sint-Lambrechts-Woluwe	47 €	2,39*		-
Sint-Pieters-Woluwe	-	-	73 €	2,87**

*betekenis van de teststatistiek t aan foutdrempel $\alpha = 5\%$

** betekenis van de teststatistiek t aan foutdrempel $\alpha = 1\%$

Deze resultaten kunnen worden vergeleken met de resultaten uit de telling van de huurwoningaankondingen op Immoweb in 2017.

Figuur 78 – Gemiddelde maandelijkse huurprijzen van de op Immoweb te huur aangeboden woningen (2017)



Figuur 79A – Gemiddelde maandelijkse huurprijzen van de op Immoweb te huur aangeboden éénslaapkamerappartementen (2017)

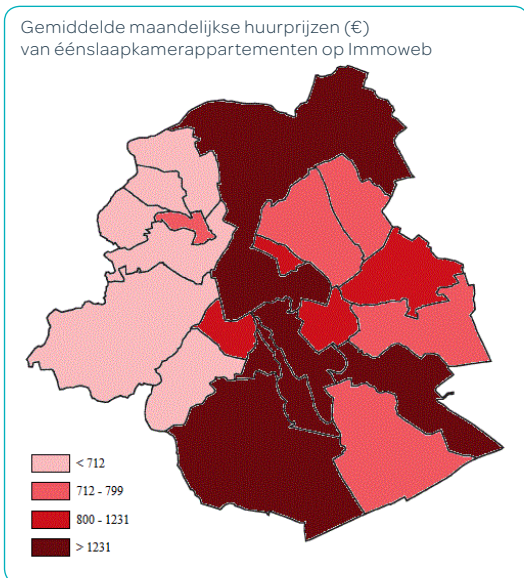
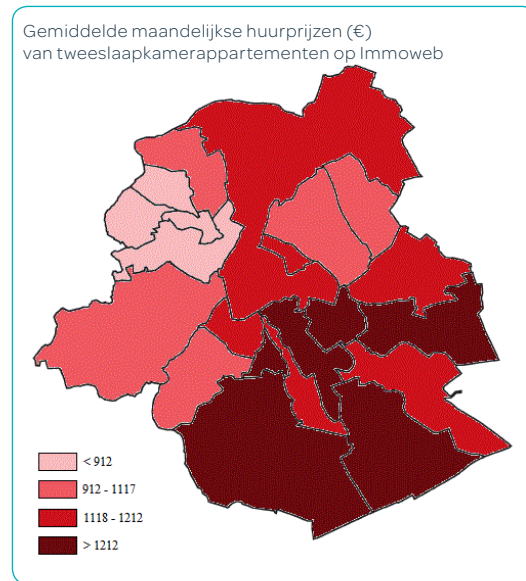


Figure 79B – Gemiddelde maandelijkse huurprijzen van de op Immoweb te huur aangeboden tweeslaapkamerappartementen (2017)



4. Conclusies

De huurprijs voor pas betrokken woningen ligt aanzienlijk hoger dan de huurprijs van het huurwoningbestand in het Brussels Gewest. De huurprijs ligt vooral hoger voor tweeslaapkamerappartementen en in het geval van bepaalde gemeenten zoals Schaarbeek, Evere, Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe of Brussel-Stad waar er een hogere prijsstijging opgetekend wordt dan het gemiddelde van het Brussels Gewest en er sprake is van een bijzondere spanning op de markt voor dit soort woningen.

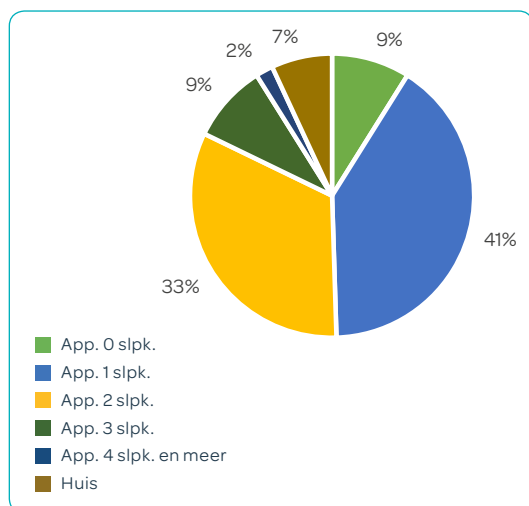
Hoofdstuk 2 – Het huuraanbod

Welke segmenten van de huurwoningenbestand hebben de hoogste doorverhuur en zijn daarom in 2018 meer vertegenwoordigd op de huurmarkt?

1. Woningtype

50% van de huurmarkt in 2018 bestaat uit kleine woningen zoals studio's of één-slaapkamerappartementen, terwijl het huurwoningenbestand er slechts 44% telt. De doorverhuur van kleine woningen is hoger dan die van andere woningen, wat leidt tot een oververtegenwoordiging van kleine woningen in het beschouwde geheel van pas betrokken woningen.

Figuur 80 – Pas verhuurde woningen volgens type en aantal slaapkamers (2018)

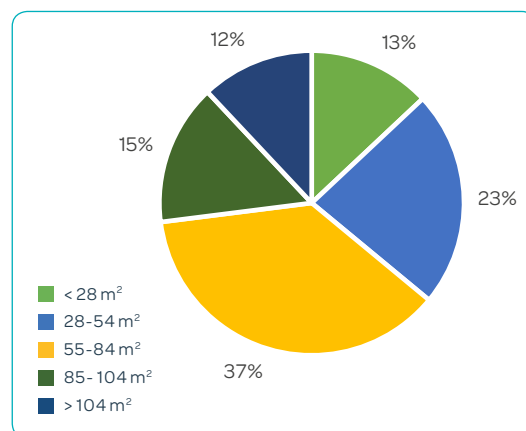


2. De grootte van de woning

2.1. De bewoonbare oppervlakte

De voorgaande resultaten worden bevestigd: 46% van de pas betrokken woningen is kleiner dan 54 m² terwijl slechts 28% van het huurwoningenbestand zo groot is. Huurders blijven minder lang in kleinere woningen. Hierdoor bevinden kleinere woningen zich vaker op de huurmarkt dan wat ze in het huurwoningenbestand vertegenwoordigen.

Figuur 81 – Pas verhuurde woningen volgens grootte (2018)



2.2. De bijbehorende oppervlakten

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

Al die bijbehorende oppervlakten zijn minder aanwezig in de pas betrokken woningen aangezien deze gemiddeld kleiner zijn.

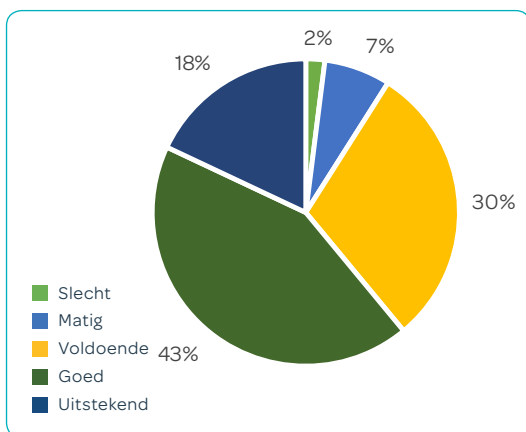
Tabel 66 – Bijbehorende oppervlakten in de pas verhuurde woningen (2018)

BIJBEHORENDE OPPERVLAKTEN	Aandeel woningen
Eén badkamer	89 %
Twee badkamers en meer	10 %
Kelder	49 %
Zolder	8 %
Eén garage en meer	12 %
Fietsenstalling	21 %
Balkon	35 %
Terras	21 %
Koer	7 %
Tuin	12 %

3. Het comfort van de woningen

9% van de huurders vindt dat hun woning in zeer slechte of in slechte staat verkeert; 61% daarentegen vindt de staat van hun woning goed tot zeer goed. Nieuwe huurders hebben over het algemeen een beter beeld van de staat van hun woning, die dus beter lijkt te zijn dan wat er voor het huurwoningenbestand wordt opgetekend.

Figuur 82 – Pas verhuurde woningen volgens de beoordeelde staat (2018)



4. De energieprestatie van de woningen

De energieprestatie van woningen wordt aan de hand van drie criteria gemeten: de prestaties van isolatie en ramen, de prestaties van de centrale verwarmingsinstallatie en instrumenten voor energieregeling (thermostaten en thermostaatkranen).

73% van de nieuwe woningen heeft overal dubbele beglazing. Dit is slechts 70% van alle huurwoningen.

81% van deze woningen wordt verwarmd met aardgas en 50% heeft een energieregelingssysteem. Hoewel deze systemen in 50% van het huurwoningenbestand beschikbaar zijn, gebruikt slechts 77% aardgas als brandstof.

5. Conclusies

De woningen met de hoogste doorverhuur zijn kleine woningen, voornamelijk studio's en éénslaapkamerappartementen. De staat, comfortniveau en energieprestatie ervan liggen iets hoger dan de waarden die voor alle gehuurde woningen in het Brussels Gewest worden opgetekend.

Hoofdstuk 3 – De huurvraag

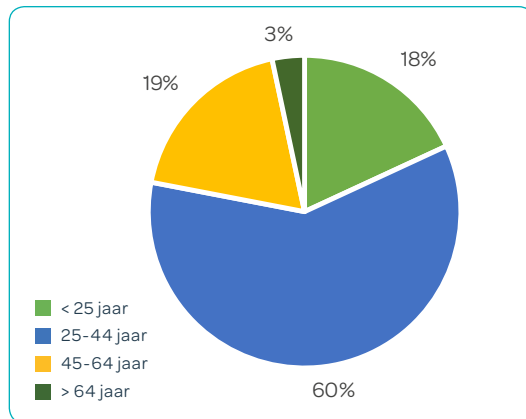
Wat is het profiel van de nieuwe huurders? Verschilt het van die van alle huurders van een huurwoning in het Brussels Gewest, ongeacht de datum waarop de woning werd betrokken?

1. Profiel van de huurder

1.1. Leeftijd van de huurder

Gemiddeld is de nieuwe huurder in Brussel 36 jaar oud. De helft van de huurders is jonger dan 32 jaar. 25% van hen is jonger dan 26 jaar en 25% is ouder dan 43 jaar. Hierdoor is het leeftijdsprofiel veel jonger dan van alle huurders in het huurwoningenbestand.

Figuur 83 – Nieuwe huurders volgens leeftijd (2018)

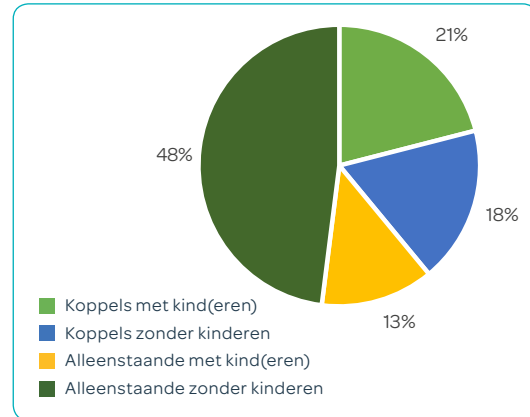


1.2. Gezinssituatie van de huurder

50% van de nieuwe huurdershuishoudens bestaat uit één persoon. Dat betekent daarom niet dat ze alleen wonen, want ze kunnen een woning delen met een broer of zus of vrienden. Dat aandeel is veel hoger dan het becijferde aandeel van de huurders in het huurwoningenbestand.

39% van de huurders woont als koppel met of zonder kinderen. Dat segment van huurders is veel minder vertegenwoordigd en dat is ook het geval voor de klasse van de huishoudens met kinderen: in slechts 34% van de huurwoningen wonen ook kinderen.

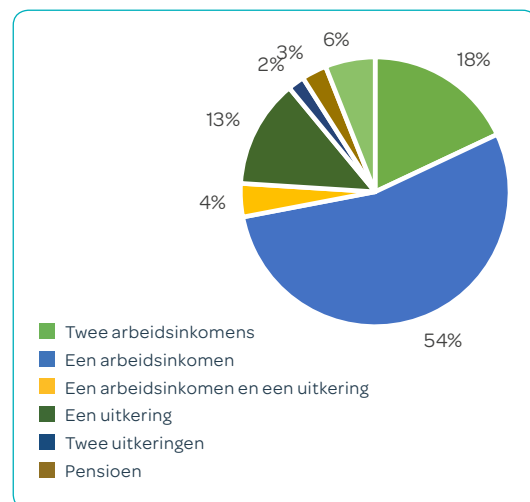
Figuur 84 – Nieuwe huurders volgens gezinssituatie (2018)



1.3. Oorsprong van het inkomen van de huurders

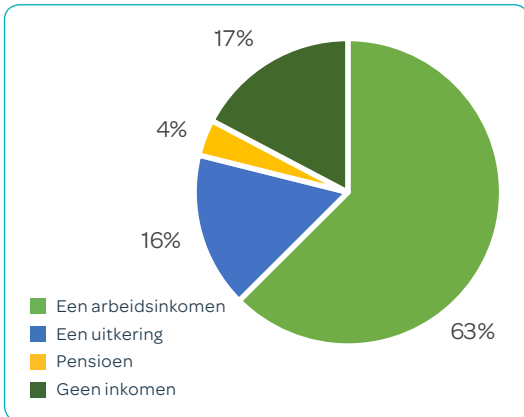
18% van de huurders heeft twee arbeidsinkomens en 54% heeft slechts één arbeidsinkomen. 19% ontvangt ten minste één vervangingsinkomen. 3% van de huurders is gepensioneerd en 6% betreft de woning als student. Deze cijfers bevestigen de jongere leeftijd van nieuwe huurders en de lagere vertegenwoordiging van koppels op de huurmarkt dan in het huurwoningenbestand.

Figuur 85 – Huurders volgens oorsprong van inkomen (2018)

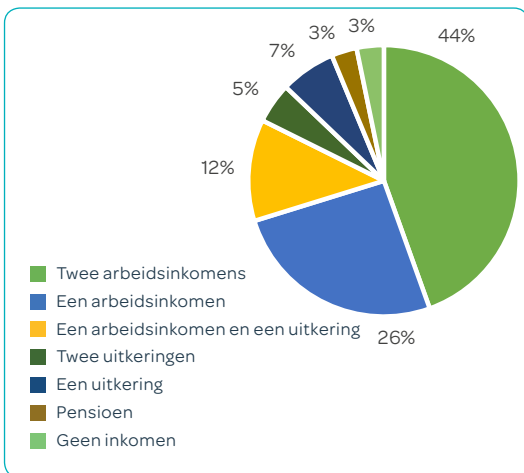


Afgezien van het veel lagere aandeel gepensioneerde huurders onder de nieuwe huurders, is de gezins- en sociaaleconomische samenstelling van nieuwe huurders vergelijkbaar met die van alle huurders.

Figuur 86A – Huurders volgens gezinssituatie en oorsprong van inkomen – Alleenstaanden (2018)



Figuur 86B – Huurders volgens gezinssituatie en oorsprong van inkomen – Koppels (2018)



2. De medehuurders

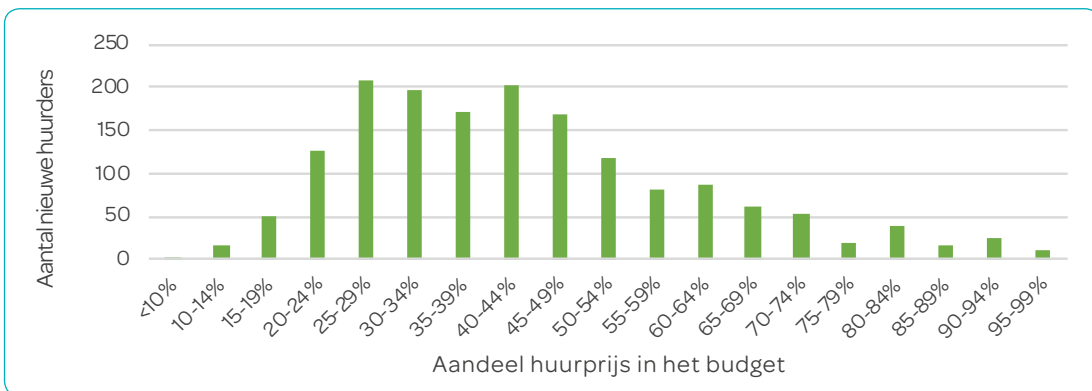
18% van de nieuwe woningen wordt bewoond in het kader van medehuur. Deze vorm van wonen is steeds meer vertegenwoordigd in de huurwoningenmarkt.

3. Huurprijs van de woning en gezinsinkomen

3.1. Geraamd aandeel van de huurprijs in het budget van de gezinnen

Het aandeel van de huurprijs in het budget van de nieuwe huurders volgt een spreiding die vergelijkbaar is met die van alle huurders. Een kwart van de huurders besteedt minder dan 30% van hun gezinsinkomen aan huur. De helft van de huurders moet meer dan 40% van hun budget besteden aan de huurprijs van hun woning.

Figuur 87 – Aandeel van de huurprijs in het budget van de gezinnen in pas betrokken woningen (2018)



Tabel 67 - Aandeel van de huurprijs in het budget van de gezinnen in pas betrokken woningen (2018)

Statistieken	Aandeel van de huurprijs in het budget
1 ^e quartile	30 %
Médiane	40 %
3 ^e quartile	53 %

3.2. Voor elk inkomensdeciel toegankelijk theoretisch deel van de huurwoningenmarkt

Het theoretische deel van de huidige huurmarkt dat voor elke inkomensdeciel beschikbaar is, komt overeen met het theoretische deel van het huurwoningenbestand. Enkele kleine verbeteringen in de situatie moeten worden benadrukt.

Tabel 68 - Voor elk inkomensdeciel toegankelijk theoretisch deel van de huurwoningenmarkt (2018)

Inkomens-decielen	Maximum maandelijks inkomens	Toegankelijk theoretisch deel van de huurmarkt	
		Als de huurprijs niet meer dan 25% van het budget mag belopen	Als de huurprijs niet meer dan 30% van het budget mag belopen
2	870 €	1%	1%
3	1145 €	2%	2%
4	1322 €	4%	8%
5	1589 €	8%	20%
6	1932 €	17%	31%
7	2387 €	31%	56%
8	3075 €	64%	82%
9	4473 €	91%	95%

4. Conclusies

Nieuwe huurders zijn jonger en wonen vaker alleen. Het deel van het budget dat aan wonen wordt besteed, is relatief vergelijkbaar met dat van alle huurders. Zo betaalt een kwart van de huurders minder dan 30% van hun gezinsinkomen en moet de helft van de huurders meer dan 40% van het budget besteden aan de huurprijs voor hun woning.

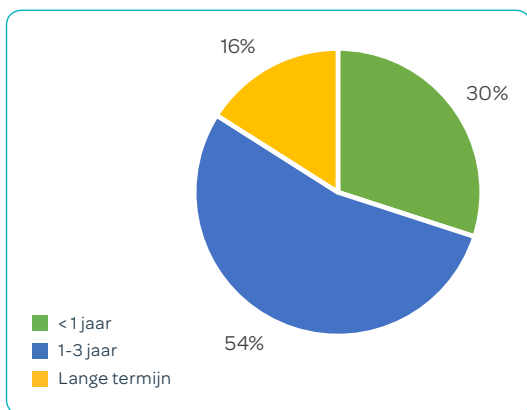
Hoofdstuk 4 – De woonbestendigheid van de huurders

Is het gedrag van de huurder ten opzichte van zijn woning hetzelfde voor nieuwe huurders als voor alle huurders? Is de woonbestendigheid van de huurders vergelijkbaar?

1. De looptijd van de huurovereenkomst

Slechts 16% van de nieuwe huurders heeft een huurovereenkomst op lange termijn gesloten. 30% van de huurders heeft zich slechts voor één jaar verbonden.

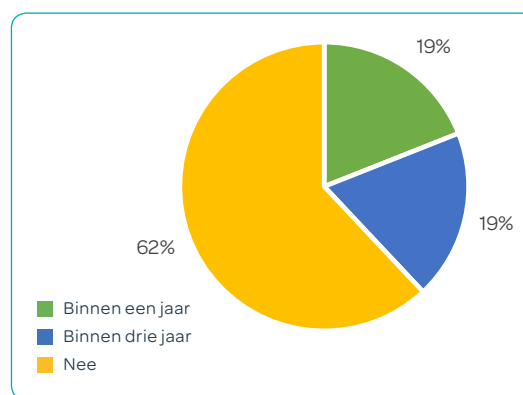
Figuur 88 – Door de huurders ondertekend type huurovereenkomst (2018)



2. De verhuisintenties van de huurders die hun woning pas betrokken

De verhuisintenties van nieuwe huurders verschillen niet van de intenties van alle Brusselse huurders. 62% is niet van plan om de komende drie jaar te verhuizen.

Figuur 89 – Verhuisintenties van de huurders (2018)



3. Conclusies

Nieuwe huurders zijn niet bestendiger of minder bestendig in hun woning dan huurders die hun woning al langer betrekken.

Hoofdstuk 5 – De woonmobiliteit van de nieuwe huurders

Vallen de mobiliteitsredenen van nieuwe huurders samen met de redenen die het gedrag van alle huurders bepalen?

1. De woonmobiliteitsfactoren van de huurder

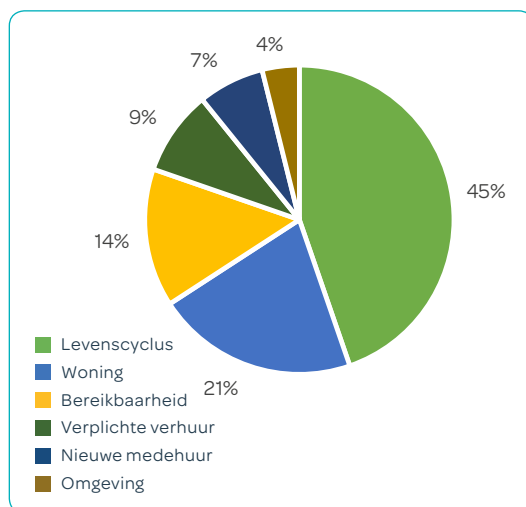
De helft van de nieuwe huurders noemt stadia in hun levenscyclus als essentiële factoren bij de verklaring voor hun verhuizing. De levenscyclus kan betrekking hebben op alleen gaan wonen, huwelijk of stichting van een gezin, scheiding of overlijden, geboorte of vertrek van de kinderen, alsook perioden van verandering op de werkplek en aanzienlijke inkomensveranderingen.

De andere helft van de huurders verklaart het vertrek uit de vorige woning door de zoektocht naar aangenamere kenmerken van de woning (grootte, comfort, garage, tuin), de zoektocht naar een betere bereikbaarheid van hun woning in relatie tot hun werkplek, hun gezin of diverse uitrustingen en door de zoektocht naar een groene en sociale omgeving die beter aansluit bij hun verwachtingen.

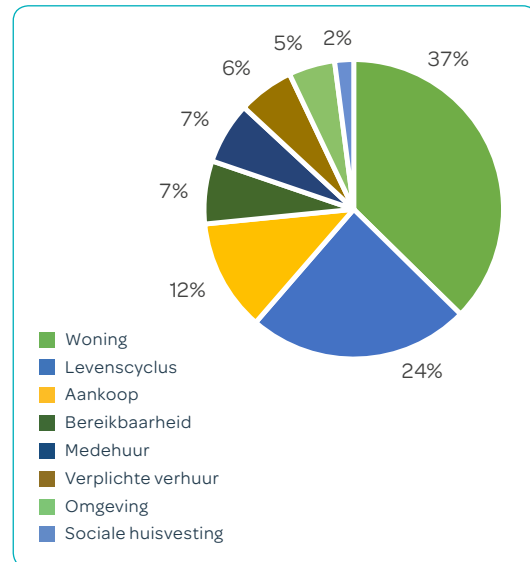
De redenen voor het vertrek uit de huidige woning worden voor één derde gedomineerd door de zoektocht naar een woning met betere intrinsieke kenmerken. Zoals voor alle huurders is 12% van de nieuwe huurders van plan om hun toekomstige woning aan te kopen.

Deze redenen om de vorige woning te verlaten komen overeen met die van alle huurders.

Figuur 90A – Redenen om te verhuizen – Vorige woning (2018)



Figuur 90B – Redenen om te verhuizen – Huidige woning (2018)



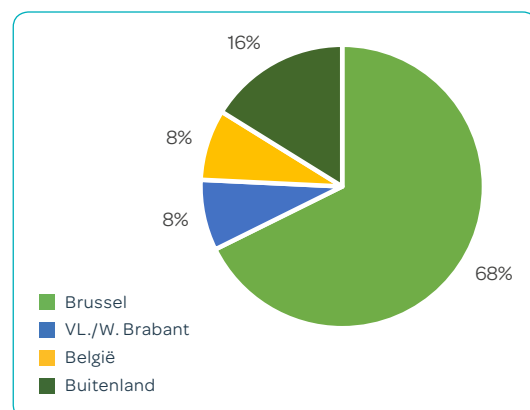
2. Oorsprong van de huurders

2.1. Kwantificering

Aangezien het gaat om jongere huurders die in een aantal gevallen hun ouderlijke woning, die zich in het buitenland of in een andere Belgische gemeente kan bevinden, hebben verlaten, ligt het aandeel van nieuwe Brusselaars hoger dan bij alle huurders, namelijk 32%.

Driekwart van de huurders die op zoek zijn naar een nieuwe woning nemen zich voor om in het Brussels Gewest te wonen. 14% is van plan om naar het buitenland te vertrekken.

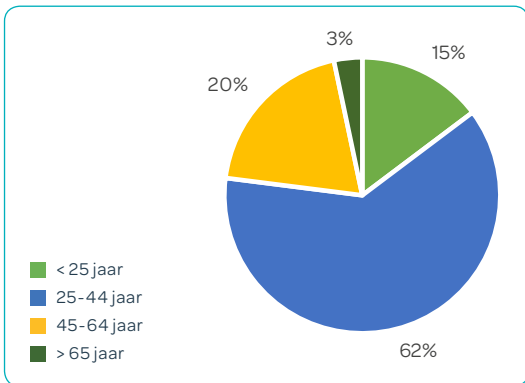
Figuur 91 – Oorsprong van de nieuwe huurders (2018)



2.2. Verhuizingen binnen het Brussels Gewest

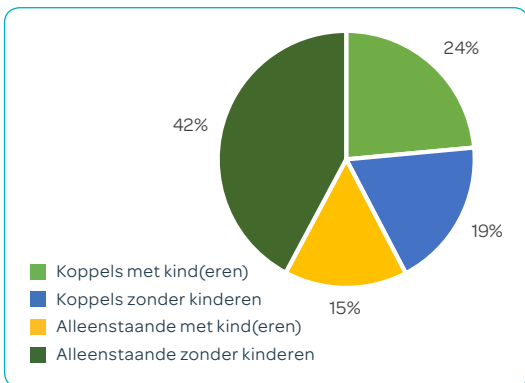
68% van de nieuwe huurders woonde al in Brussel vooraleer ze hun huidige woning betrokken. Dat is minder dan alle huurders. Er zijn inderdaad meer jongeren naar Brussel gekomen om te studeren of te werken.

Figuur 92 – Verschil tussen de leeftijd van de nieuwe uit het Brussels Gewest afkomstige huurders (2018)



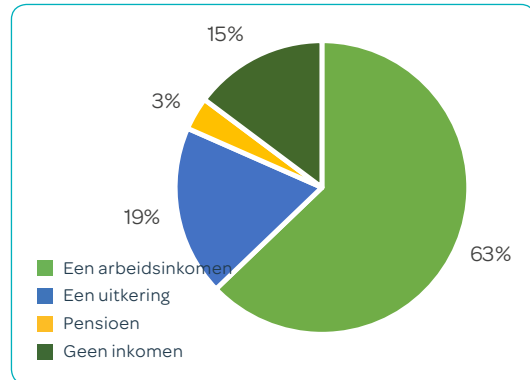
Alleenstaanden zonder kinderen woonden minder vaak in Brussel vooraleer ze hun huidige woning betrokken: dat is vooral het geval van jongeren die apart gingen wonen of op zoek waren naar bereikbaarheid voor studie of werk.

Figuur 93 – Verschil tussen de gezinssituatie van de nieuwe uit het Brussels Gewest afkomstige huurders (2018)

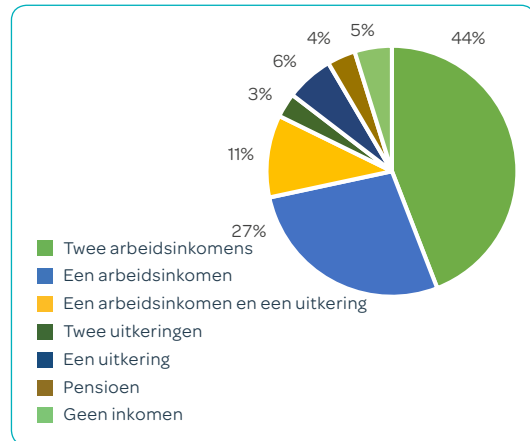


Als ze alleenstaand zijn, zijn nieuwe huurders vaker studenten en minder vaak gepensioneerd. Bovenstaande resultaten bevestigen dat. De meeste nieuwe huurders die als koppel leven, beschikken over een inkomen. 71% van hiervan heeft één of twee inkomens, terwijl deze bron van inkomsten voor slechts 62% van alle huurders geldt.

Figuur 94A – Verschil tussen de gezinssituatie en de oorsprong van inkomen van de nieuwe uit het Brussels Gewest afkomstige huurders – Alleenstaanden (2018)



Figuur 94B – Verschil tussen de gezinssituatie en de oorsprong van inkomen van de nieuwe uit het Brussels Gewest afkomstige huurders – Koppels (2018)



Een tweede benadering richt zich op de verhuizingen binnen het Brussels Gewest, tussen de kronen en kwadranten van de stad. Zoals voorheen wordt een specialisatie-index van de verhuizingen voor alle huurders geraamd. Huurders hebben de neiging om na hun verhuizing in dezelfde buurt te blijven. Afgezien van deze verhuizingen vinden de belangrijkste bewegingen in hetzelfde kwadrant tussen de eerste en tweede kroon plaats.

Tabel 69 – Verhuizingen van de nieuwe huurders binnen het Brussels Gewest (2018)

	Specialisatie-index van de bestemming van de verhuizingen				
	1OK	1WK	2OK	2WK	Centrum
1OK	0,96	0,56	1,22	1,00	1,22
1WK	0,74	2,74	0,24	1,14	0,69
2OK	1,08	0,25	2,42	0,28	0,39
2WK	0,94	1,06	0,30	2,00	0,71
centrum	1,43	0,83	0,31	0,36	2,26

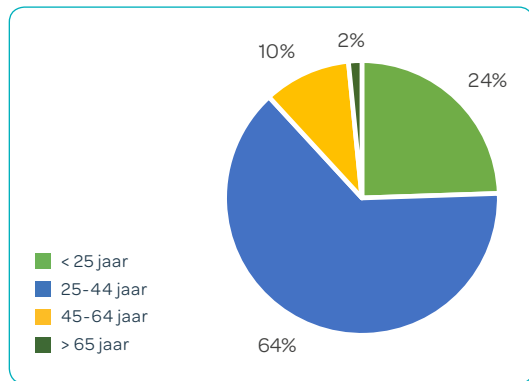
Met 1OK = oostelijke eerste kroon ; 1WK = westelijke eerste kroon ; 2OK = oostelijke tweede kroon ; 2WK = westelijke tweede kroon ; centrum = Vijfhoek.

2.3. Verhuizingen vanuit het buitenland

16% van de nieuwe huurders komt uit het buitenland.

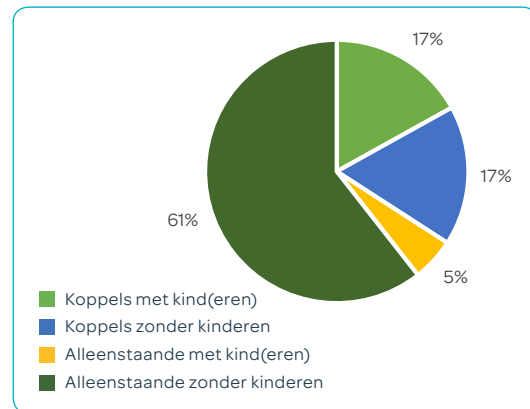
Gemiddeld zijn ze veel jonger dan alle Brusselse huurders. Een kwart van hen is jonger dan 25 jaar en bijna 90% van hen is jonger dan 44 jaar. Ze komen naar Brussel om te studeren of te werken.

Figuur 95 – Verschil tussen leeftijd van de nieuwe huurders uit het buitenland (2018)



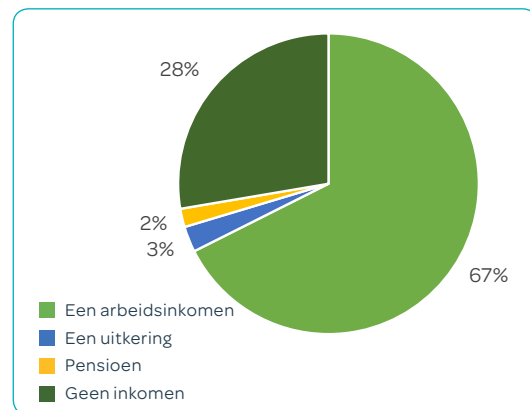
In vergelijking met alle andere huurders zijn er meer alleenstaand zonder kinderen.

Figuur 96 – Verschil tussen gezinssituatie van de nieuwe huurders uit het buitenland (2018)

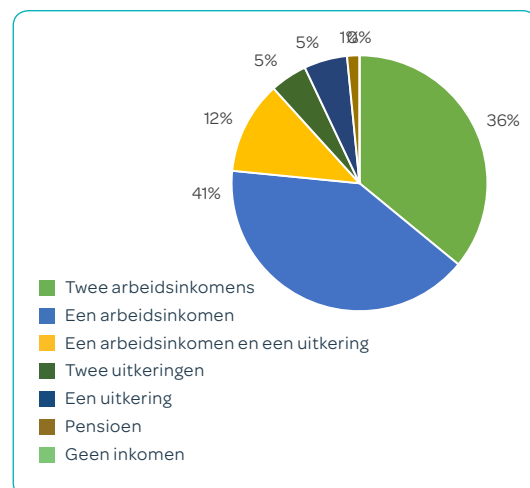


Onder de alleenstaanden is 28% student die vanuit het buitenland naar Brussel is gekomen, wat de aantrekkingskracht van Brussel als centrum van hoger onderwijs onderstreept. Wanneer de nieuwkomers als koppel huren, geniet bijna 90% van hen één of twee inkomens.

Figuur 97A – Verschil tussen gezinssituatie en oorsprong van inkomen van de nieuwe huurders uit het buitenland – Alleenstaanden (2018)



Figuur 97B – Verschil tussen gezinssituatie en oorsprong van inkomen van de nieuwe huurders uit het buitenland – Koppels (2018)

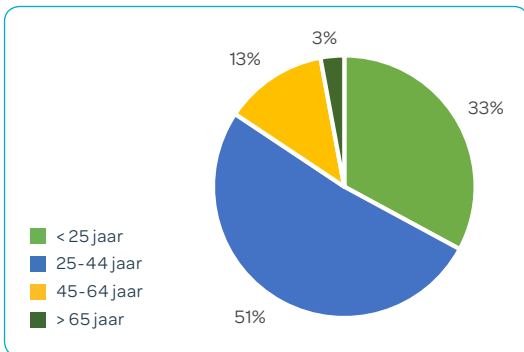


2.4. Verhuizingen van buiten het Brussels Gewest

16% van de nieuwe huurders komt uit gemeenten van buiten het Brussels Gewest. Het percentage verschilt niet significant van de 15% van alle huurders die voorheen buiten het Gewest woonden.

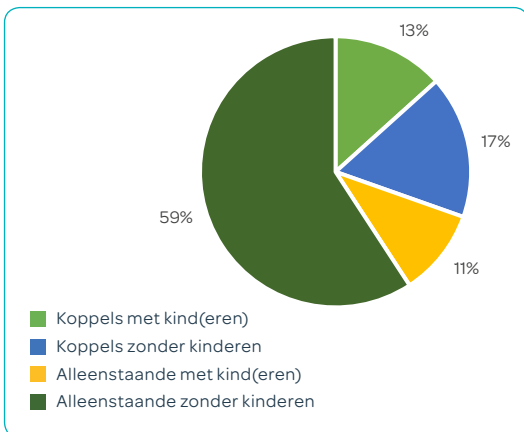
Bijna een derde van deze nieuwe huurders is jonger dan 25 jaar, wat een nieuw teken is van de academische aantrekkingskracht van Brussel.

Figuur 98 – Verschil tussen leeftijd van de van buiten het Brussels Gewest afkomstige nieuwe huurders (2018)



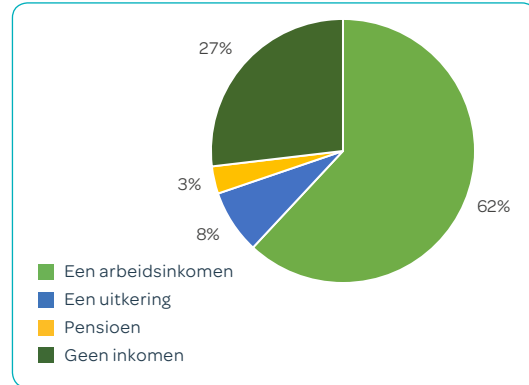
De meeste van deze nieuwe huurders zijn jonger en vaker alleenstaand en zonder kinderen.

Figuur 99 – Verschil tussen gezinssituatie van de van buiten het Brussels Gewest afkomstige nieuwe huurders (2018)

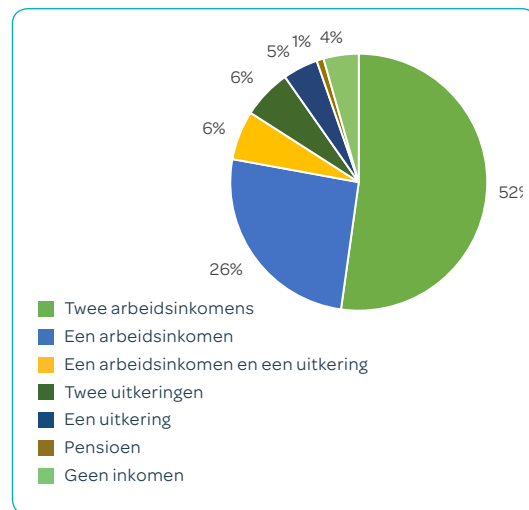


Alleenstaande huurders zijn ofwel student (27%) of werknemer (62%). Als ze als koppel wonen, heeft 84% een inkomen. Wij merken het hogere aandeel van koppels met slechts één inkomen op.

Figuur 100A – Verschil tussen gezinssituatie en oorsprong van inkomen van de van buiten het Brussels Gewest afkomstige nieuwe huurders – Alleenstaanden (2018)



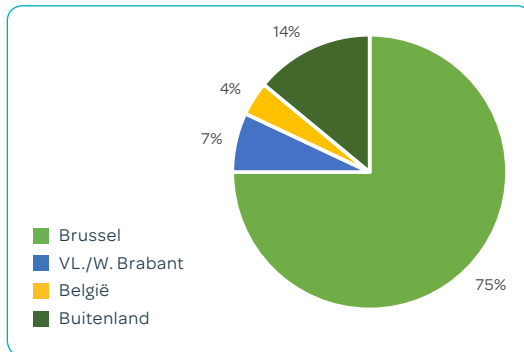
Figuur 100B – Verschil tussen gezinssituatie en oorsprong van inkomen van de van buiten het Brussels Gewest afkomstige nieuwe huurders – Koppels (2018)



3. De bestemmingskeuzen van de nieuwe huurders

Driekwart van de nieuwe huurders is van plan om na een toekomstige verhuizing in het Brussels Gewest te blijven. 14% neemt zich voor om naar een nieuwe bestemming in het buitenland te verhuizen en dat aandeel ligt hoger dan voor alle huurders.

Figuur 101 – Bestemmingskeuzen van de nieuwe huurders (2018)



4. Conclusies

68% van de nieuwe huurders woonde al in Brussel. Dat percentage ligt iets lager dan het percentage van alle huurders die al een woning in Brussel hadden vooraleer ze hun huidige woning betrokken. Het verschil is vooral te wijten aan de komst van jongeren die in Brussel komen studeren of werken en aan het feit dat gepensioneerden vrijwel niet verhuizen. Ongeacht hun plaats van herkomst beschikken deze nieuwe jonge huurders, als ze geen student zijn, over een arbeidsinkomen. Uitkeringsgerechtigden verhuizen minder.

Driekwart van de nieuwe huurders is van plan om in de toekomst in Brussel te blijven. Dat cijfer is constant in de tijd.

Het is ook duidelijk dat, gezien het hogere percentage nieuwe huurders uit het buitenland of die overwegen om naar het buitenland te verhuizen, Brussel nu en in toenemende mate erkend wordt als een internationale stad.

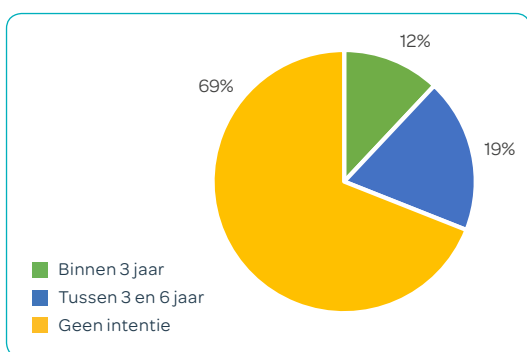
Hoofdstuk 6 – Kandidaat-eigenaars

Overwegen nieuwe huurders nu al het bezit van een woning in een min of meer verre toekomst?

1. De kandidaat-eigenaars

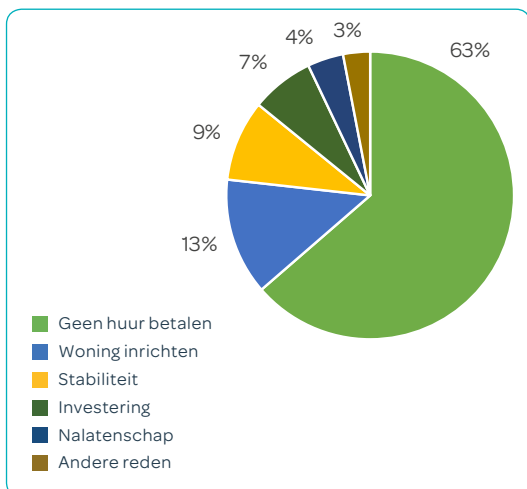
Omdat huurders over het algemeen jonger zijn en hun woning sinds een minder lange tijd huren, zijn ze ook minder van plan om binnenkort een woning aan te kopen. Toch is slechts 68% van hen (tegenover 71% van alle huurders) niet van plan om vandaag een woning te kopen.

Figuur 102 – Intentie om een eigendom te kopen (2018)

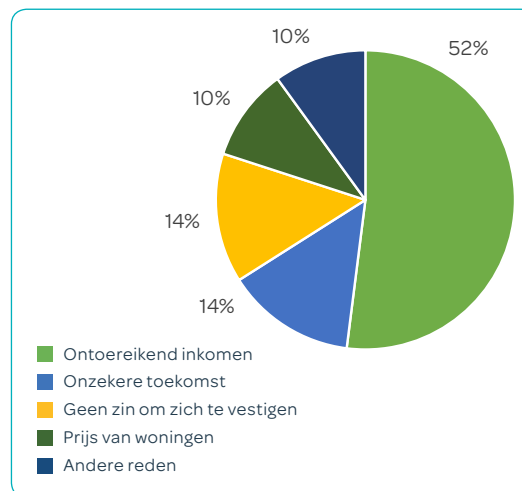


De redenen om al dan niet voor een koopwoning te kiezen, zijn voor nieuwe huurders vergelijkbaar met die van alle huurders.

Figuur 103A – Redenen om te kopen (2018)



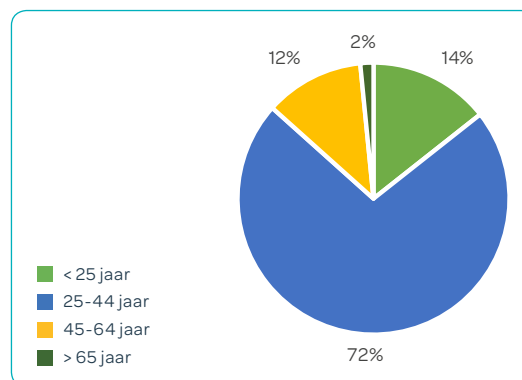
Figuur 103B – Redenen om niet te kopen (2018)



2. Profiel van de kandidaat-eigenaars

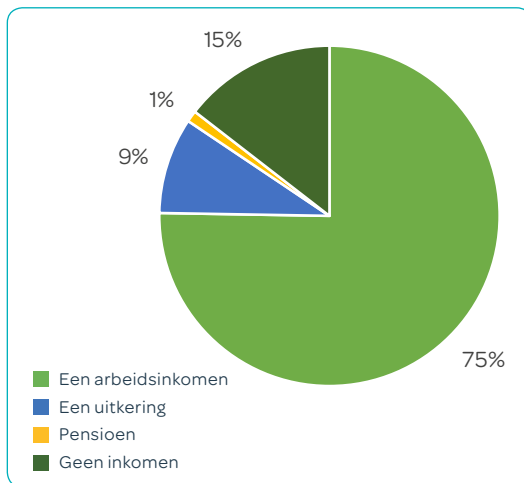
Driekwart van de kandidaat-eigenaars is tussen de 25 en 44 jaar oud.

Figuur 104 – Leeftijd van de nieuwe huurders die kandidaat-eigenaar zijn (2018)

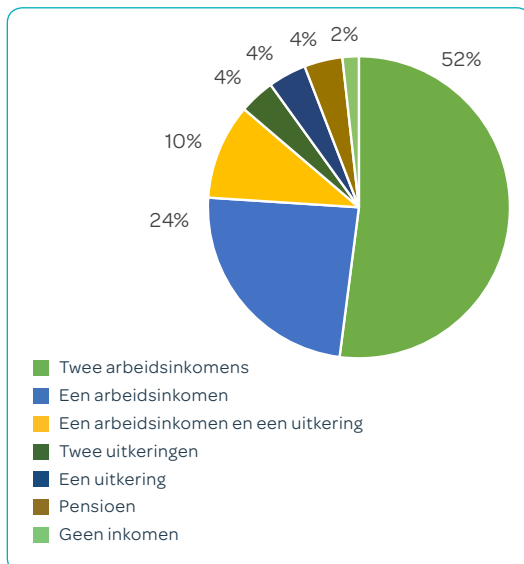


Driekwart van de alleenstaanden heeft een inkomen. 15% is student die plannen maakt voor de toekomst. Van de koppels geniet 90% ten minste één arbeidsinkomen.

Figuur 105A - Oorsprong van inkomen van de nieuwe huurders die kandidaat-eigenaar zijn – Alleenstaanden (2018)



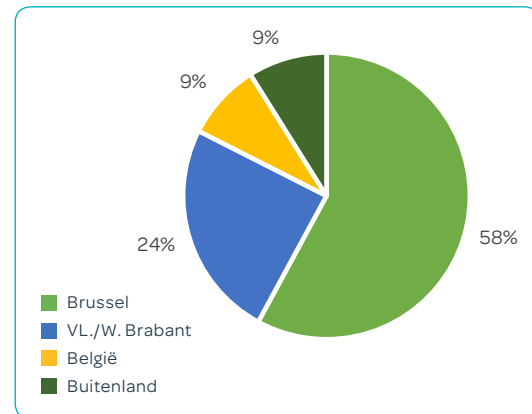
Figuur 105B - Oorsprong van inkomen van de nieuwe huurders die kandidaat-eigenaar zijn – Koppels (2018)



3. De verhuizingen van de kandidaat-eigenaars

Of ze nu pas zijn verhuisd of hun woning al langer betrekken, overweegt 58% van de huurders die een woning willen kopen, om Brussel te verlaten om een woning te kopen. 75% van de huurders wil in Brussel blijven, maar er zijn er minder die denken dat ze er eigenaar kunnen worden.

Figuur 106 – Bestemmingsplaats van de kandidaat-eigenaars (2018)



4. Conclusies

Het gedrag van de nieuwe huurder wat het eigenaarschap betreft, komt overeen met dat van alle huurders, zowel op het vlak van profielen als beoogde bestemmingen.

CONCLUSIES

**Wat deze
nieuwe en-
quête ons
leert**

CONCLUSIES

Wat deze nieuwe enquête ons leert **96**

BIJLAGE

De huurprijs van de woningen **98**

Conclusies – Wat deze nieuwe enquête ons leert

De gemiddelde maandelijkse huurprijs van het huurwoningenbestand in 2018 wordt geraamd op € 739. 50% van de huurders huurt een woning voor minder dan € 700,-. De huurprijsvorming wordt verklaard door de bewoonbare oppervlakte van de woning, het aantal slaapkamers, het aantal badkamers, de bouwperiode van de woning, de staat van de woning, de ligging en de tijd dat de huurder zijn woning be-trekt. De huurprijs voor pas betrokken woningen ligt iets hoger dan de huurprijs van het huurwoningen-bestand in het Brussels Gewest. De huur ligt vooral hoger in het geval van tweeslaapkamerappartementen en in het geval van bepaalde gemeenten, zoals Schaarbeek of Evere, waar er een hogere huurprijs-stijging wordt opgetekend dan het gemiddelde in het Brussels Gewest.

Ondanks de wettelijke indexering van de huurprijzen per jaar, zijn de huurprijzen van de Brusselse wonin-gen sinds 2004 immers met bijna 20% gestegen. Deze prijsstijging is hoger in sommige wijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: we zien een inhaal-beweging van de hoogste prijzen in het Stadsgewest door woningen in de wijken van de eerste kroon, voornamelijk rond de Europese instellingen in Etter-beek, Elsene en Schaarbeek en rond de Louizalaan en de Elsense Kasteleinwijk en in Sint-Gillis.

De meeste kenmerken van de woningen blijven sta-biel in het huurwoningenbestand. Toch is het com-fort van de woningen de afgelopen twintig jaar aan-zienlijk verbeterd: 98% van de woningen is uitgerust met minstens één badkamer en 93% beschikt over centrale verwarming. In veel woningen is de energie-prestatie duidelijk verbeterd: meer dan 70% van de woningen is overal voorzien van dubbele beglazing, bijna 80% van de woningen wordt verwarmd met gas en 50% van de woningen beschikt over een thermo-staat.

Toch wordt slechts 55% van de woningen in goede of zeer goede staat beoordeeld door de huurders ervan. En het zijn vooral de warmte- en geluidsisola-tieproblemen die de huurders als het zwakste punt beschouwen.

11% van de woningen wordt in medehuur bewoond. Als er alleen rekening wordt gehouden met de pas betrokken woningen, vertegenwoordigen woningen in medehuur 18% van de totale markt. Deze nieuwe manier van wonen neemt in het Brussels Gewest een steeds belangrijkere plaats in. Woningen in me-dehuur zijn groter dan alle woningen en hebben een vergelijkbaar comfortniveau. Bij gelijke kenmerken worden ze verhuurd tegen hogere prijzen dan die van de andere woningen.

De gemiddelde huurder is jonger. Dit uit zich ook in

een toename van het aantal medehuurders waarbij de gemiddelde leeftijd van de medehuurder 28 jaar is. Meer dan de helft van de huurders is alleenstaand of woont samen maar zonder kinderen. In 44% van de woningen wonen er kinderen.

Onder de alleenstaanden heeft bijna 60% een ar-beidsinkomen. De overige 40% zijn ofwel mensen die een sociale uitkering genieten, ofwel gepensioneerd of studenten. 40% van de koppels heeft twee arbeidsinkomens en 40% heeft slechts één arbeids-inkomen al dan niet aangevuld met een sociale uit-kering.

Slechts 25% van de huishoudens besteedt minder dan 30% van het budget aan de huur van de woning. Het zijn voornamelijk koppels met twee arbeidsin-komens. Voor alle andere gezinssituatie- en soci-aal-professionele profielen bedraagt het aandeel van de huur in het budget meer dan 30%. Als wij het aandeel van de huurmarkt voor elke inkomstendeciel simuleren, blijkt dat voor huurders die bereid zijn om 30% van het budget aan huur te besteden, het nood-zakelijk is om tot het zesde inkomstendeciel te beho-ren om zodoende toegang te krijgen tot een derde van de huurmarkt en zelfs tot het zevende deciel om toegang tot de helft van de huurmarkt te krijgen.

Gemiddeld blijft de huurder iets minder dan zes jaar in zijn woning. 50% van de huurders betreft de wo-ning sinds minder dan drie en een half jaar. Er kunnen zeer duidelijke verschillen optreden in het gedrag van huurders, afhankelijk van hun leeftijd, de aan-wezigheid van kinderen, wat een stabiliserend effect heeft, en de alleenstaande status van de huurders, wat een impact heeft op het verlangen om te verhui-zen (vooral bij studenten en helemaal niet bij gepen-sioneerden). Ook de oorsprong van het inkomen van huurders heeft invloed op de stabiliteit: huurders die een sociale uitkering genieten, blijven bijvoorbeeld langer in dezelfde woning. Medehuurders zijn over het algemeen minder bestendig in hun woning dan alle huurders.

Driekwart van de huurders woonde al eerder in Brus-sel en overweegt om opnieuw naar een woning in de stad uit te kijken. Slechts 68% van de nieuwe huur-ders woonde al in Brussel. Dit verschil is vooral te wij-ten aan de komst van jongeren die in Brussel komen studeren of werken en door het feit dat gepensio-neerden vrijwel niet verhuizen. Ongeacht hun plaats van herkomst hebben deze nieuwe jonge huurders, als ze geen student zijn, een arbeidsinkomen. Huur-ders met een sociale uitkeringen verhuizen minder.

Binnen het Brussels Gewest zelf vinden de verhui-zingen vooral plaats tussen aangrenzende wijken. Wij stellen ook verhuizingen vast tussen de eerste

en tweede kroon. Huurders verhuizen vooral binnen dezelfde geografische unit omwille van woningkenmerken, de levenscyclus of het gedwongen vertrek uit de woning.

Huurders met een arbeidsinkomen, alleenstaand of met z'n tweeën, maken verhuisbewegingen in alle richtingen in het Brussels Gewest. Wanneer zij daar-entegen sociale uitkeringen ontvangen, verhuizen zij eerder naar de wijken in het westen van de stad, zowel in de eerste als de tweede kroon. Studenten verhuizen in verschillende richtingen, maar vooral in de richting van de centrale wijken die dicht bij hun studieplaats liggen.

64% van de huurders is niet van plan om de komende drie jaar te verhuizen. Die intentie verschilt niet naargelang de gezins- en sociaal-professionele situatie van de huurders en is de laatste jaren constant gebleven. De mobiliteit van de huurders neemt toe door de verjonging van de huurders en de toename van het aantal woningen in medehuur die betrokken worden door huurders die minder bestendig zijn dan het gewestelijk gemiddelde.

75% van de huurders is van plan om na een verhuizing in Brussel te blijven. Als zij echter naar het buitenland willen gaan, is dat in de helft van de gevallen het gevolg van de plaats van hun werk. Als huurders echter van plan zijn om naar Vlaams of Waals Brabant of naar een andere Belgische gemeente te verhuizen, is dat in 50% van de gevallen omdat zij op zoek zijn naar een betere kwaliteit van het milieu, zowel op groen als op sociaal vlak. Tot slot zijn verhuizingen van de rand naar het centrum het gevolg van de stadia in de levenscyclus.

Huurders zonder kinderen voelen zich meer aangetrokken tot een nieuwe woning in het buitenland. Ook koppels zonder kinderen kijken vaker uit naar een nieuwe woning in een Belgische gemeente buiten het Brussels Gewest. Huurders met kinderen zijn het meest gehecht aan Brussel. Ongeveer 80% zal op zoek gaan naar een nieuwe woning in het Stads-gewest.

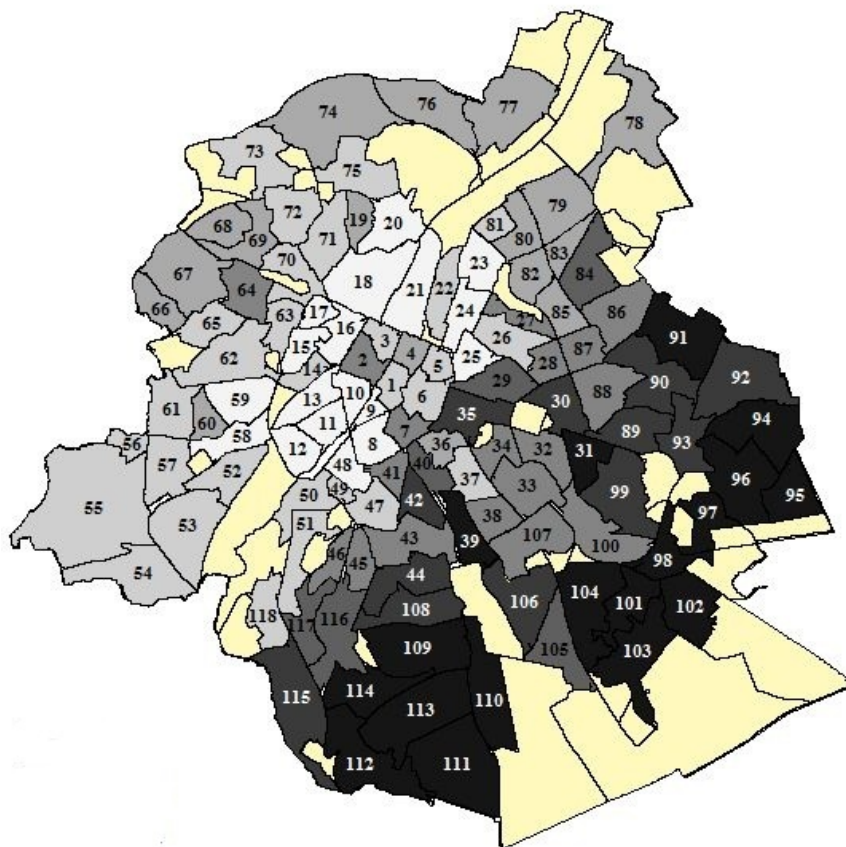
Tot slot verklaart 30% van de huurders van plan te zijn om binnen hoogstens zes jaar een woning aan te kopen. Het zijn voornamelijk koppels van 25 tot 44 jaar met twee arbeidsinkomens. Driekwart wil in Brussel blijven, maar slechts 58% overweegt om een eigen woning in Brussel aan te kopen.

Bijlage - De huurprijs van de woningen

Gemiddelde maandelijkse huurprijzen van de woningen volgens gemeente en periode waarin de woning werd betrokken (2018)

Gemiddelde maandelijkse huurprijzen volgens type, gemeente en periode waarin de woning werd betrokken (2018)

GEMEENTEN	Alle woningen	Pas betrokken woningen	App. 1 slpk.		App. 2 slpk.	
			Alle woningen	Pas betrokken woningen	Alle woningen	Pas betrokken woningen
Anderlecht	647 €	617 €	604 €	625 €	702 €	737 €
Oudergem	760 €	731 €	731 €	697 €	808 €	840 €
Sint-Agatha-Berchem	726 €	782 €	634 €	-	683 €	-
Brussel-Stad	733 €	750 €	643 €	690 €	760 €	833 €
Etterbeek	769 €	795 €	696 €	713 €	824 €	919 €
Evere	752 €	862 €	592 €	-	732 €	828 €
Vorst	751 €	771 €	649 €	672 €	799 €	798 €
Ganshoren	714 €	717 €	658 €	737 €	718 €	732 €
Elsene	780 €	778 €	691 €	721 €	869 €	899 €
Jette	743 €	742 €	617 €	635 €	783 €	825 €
Koekelberg	685 €	668 €	575 €	585 €	714 €	731 €
Sint-Jans-Molenbeek	673 €	638 €	598 €	575 €	682 €	692 €
Sint-Gillis	729 €	762 €	665 €	664 €	718 €	744 €
Sint-Joost-ten-Node	638 €	635 €	601 €	598 €	659 €	675 €
Schaarbeek	685 €	736 €	611 €	654 €	701 €	760 €
Ukkel	862 €	884 €	691 €	691 €	836 €	895 €
Watermaal-Bosvoorde	866 €	848 €	662 €	669 €	846 €	-
Sint-Lambrechts-Woluwe	778 €	756 €	722 €	769 €	951 €	955 €
Sint-Pieters-Woluwe	938 €	931 €	678 €	675 €	974 €	1047 €
Brussels Gewest	739 €	752 €	647 €	673 €	770 €	816 €



Numéros des quartiers repris au Monitoring des Quartiers
<https://monitoringdesquartiers.brussels>

Gemiddelde maandelijkse huurprijzen van de woningen per wijk (2018)

1	947 €	21	668 €	41	710 €	61	658 €	82	679 €	102	758 €
2	711 €	22	593 €	42	989 €	62	779 €	83	692 €	103	917 €
3	826 €	23	613 €	43	903 €	63	681 €	84	928 €	104	894 €
4	663 €	24	636 €	44	844 €	64	715 €	85	835 €	105	1.006 €
5	663 €	25	640 €	45	831 €	65	832 €	86	794 €	106	836 €
6	663 €	26	645 €	46	911 €	66	832 €	87	832 €	107	790 €
7	808 €	27	718 €	47	713 €	67	685 €	88	842 €	108	959 €
8	658 €	28	773 €	48	690 €	68	685 €	89	858 €	109	959 €
9	647 €	29	827 €	49	698 €	69	741 €	90	894 €	110	959 €
10	632 €	30	941 €	50	645 €	70	699 €	91	926 €	111	959 €
11	645 €	31	733 €	51	703 €	71	759 €	92	926 €	112	959 €
12	622 €	32	762 €	52	629 €	72	748 €	93	926 €	113	1.038 €
13	613 €	33	796 €	53	691 €	73	749 €	94	952 €	114	962 €
14	702 €	34	710 €	54	595 €	74	671 €	95	1.113 €	115	901 €
15	679 €	35	985 €	55	595 €	75	652 €	96	937 €	116	757 €
16	643 €	36	712 €	56	595 €	76	755 €	97	937 €	117	813 €
17	648 €	37	665 €	57	617 €	77	753 €	98	804 €	118	725 €
18	666 €	38	698 €	58	675 €	78	736 €	99	837 €		
19	751 €	39	886 €	59	657 €	80	673 €	100	768 €		
20	723 €	40	825 €	60	685 €	81	695 €	101	762 €		



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

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