

**OBSERVATIECENTRUM VOOR  
DE HUISVESTING VAN HET  
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**



# **Observatiecentrum van de Huurprijzen**

**Enquête 2010**

**Marie-Laurence De Keersmaecker**

**In samenwerking met SONECOM**

**Realisatie: BGHM**



Printed on recycled paper.

# INHOUDSTABEL

<b>Voorwoord</b> .....	3
<b>Inleiding</b> .....	3
<b>Hoofdstuk 1 – Het huurwoningaanbod</b> .....	5
1. Types verhuurde woningen .....	11
2. Grootte van de verhuurde woningen .....	12
3. Comfortpeil van de verhuurde woningen .....	16
4. Staat van de verhuurde woningen .....	20
5. Energieprestatie van de verhuurde woningen .....	30
6. Kenmerken van de gebouwen .....	38
7. Huurprijs en intrinsieke kenmerken van de verhuurde woningen .....	39
8. Huurprijs en ligging van de verhuurde woning .....	53
9. Conclusies .....	57
<b>Hoofdstuk 2 – De evolutie van de huurprijs</b> .....	59
1. Evolutie van de huurprijzen 2004-2010 .....	61
2. Evolutie van de huurprijzen 1994-2010 .....	64
3. De pas betrokken woningen .....	66
4. Conclusies .....	69
<b>Hoofdstuk 3 – Een sociale vraag naar woningen</b> .....	71
1. De sociaaldemografische kenmerken van de huurders .....	73
2. Woning, huurprijs en gezinssituatie van de huurders .....	77
3. Woning, huurprijs en gezinsbudget .....	77
4. Woning, huurprijs en sociaalprofessionele situatie van de huurders .....	79
5. Evolutie van het voor elk inkomensdeciël toegankelijke deel van de huurmarkt .....	80
6. Woningen waarvan de grootte niet aangepast is aan de gezinsgrootte .....	81
7. Conformiteit van de woningen .....	82
8. Energieregeling en sociale segregatie .....	82
9. Conclusies .....	85
<b>Hoofdstuk 4 – Woonmobiliteit</b> .....	87
1. Mobiliteitsindicatoren .....	89
2. Waarom verhuizen? .....	93
3. Wie verhuist er? .....	94
4. Welk woonstatuut? .....	96
5. Welke woning? .....	97
6. Waar gaat dat heen? .....	98
7. Conclusies .....	100
<b>Conclusies – Wat een nieuwe enquête ons leert</b> .....	101
<b>Bijlage – Strategie voor de steekproef</b> .....	105
1. Historisch overzicht .....	107
2. Steekproefplan .....	108
3. Het verloop van de enquête .....	109
4. De gegevensbank .....	109
<b>Gemeentefiches</b> .....	111

# VOORWOORD

*Indien we het vraagstuk van de huurkost willen onderzoeken, is het van essentieel belang om te beschikken over een nauwkeurige en betrouwbare doorlichting van de structuur van de huurprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Zonder voorafgaandelijke objectivering, kan er in casu niet ernstig te werk worden gegaan. Dit is meteen ook de reden waarom ik voor de werkzaamheden van het Observatiecentrum jaarlijks een kader wil scheppen.*

*Voor het verslag 2010, ben ik uitgegaan van twee soorten reacties, die betrekking hebben op de eigenlijke enquête en de algemene strategie inzake de huurprijzen.*

*Wat de eigenlijke enquête betreft, worden er in het verslag 2010 zowel een resem positieve punten als een aantal negatieve aspecten aangehaald. Het "goede nieuws" heeft hoofdzakelijk betrekking op het verbeterde comfort van de woningen, de uitbreiding van het aantal centrale verwarmingsinstallaties, de verbeterde energieprestatie van de gebouwen en de (lichte, maar reële) versoepeling van de ruimtelijke differentiatie van het huurwoningenbestand en dit alles onder impuls van een geïntensiverde renovatie binnen de eerste stadskroon. Er kan kortweg en met enige fierheid worden gesteld dat de kwaliteit van het huurwoningenbestand in het Brussels Gewest toeneemt. De acties die in dit verband door de overheden (waaronder de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie) werden ondernomen, hebben in aanzienlijke mate bijgedragen tot deze positieve evolutie.*

*De enquête 2010 brengt echter ook "slecht nieuws" aan het licht, aangezien zij de op het werkveld heersende vermoedens wetenschappelijk bevestigt: "de huurprijzen stijgen opnieuw". Daar waar de prijzen tussen 2006 en 2008 in overeenstemming waren met de gezondheidsindex, was dit in 2008 en 2010 spijtig genoeg niet meer het geval. Zo steeg de gemiddelde huurprijs (in constante euro) met 4,5% tijdens de genoemde periode. Daar waar deze tariefverhoging een impact heeft op alle marktsegmenten, is de sterkste stijging echter merkbaar voor de eenkamerwoningen, die erg gewild zijn in een Brussels Gewest dat één op twee alleenstaanden telt. Daarnaast, zijn het nu net de oorspronkelijk laagste huurprijzen die het sterkst zijn toegenomen. Hierdoor lijkt de stelling, dat de huisvestingscrisis proportioneel een grotere impact heeft op de sociaal zwaksten dan op de rest van de bevolking, wel erg reëel. In dit opzicht, is het dan ook geen verrassing dat het aandeel van het budget dat wordt besteed aan de huur van een woning, voor alle gezinnen toeneemt en dit in het bijzonder voor de gezinnen met kinderen.*

*Deze verschillende vaststellingen laten mij uiteraard niet onverschillig. Vastberaden om de stijging van de huurprijzen een halt toe te roepen, zet ik mijn beleid inzake de uitbreiding van het aanbod aan openbare woningen voort en versterk ik het middels het Huisvestingsplan en de intensivering van de steun aan sociale verhuurkantoren. Overeenkomstig het Meerderheidsakkoord en in nauwe samenwerking met mijn collega's van de regering, stel ik bovendien alles in het werk om op het grondgebied van iedere gemeente 15% kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met een sociaal oogmerk te creëren. Naast het voorzien in een financieel toegankelijke huisvesting voor de noodbehoevende bevolking, koester ik de wens dat dit beleid inzake de uitbreiding van het woningaanbod eveneens een gunstige invloed zou hebben op de globale huurprijzen binnen het Brussels Gewest.*

*Meer in het bijzonder, drijven de cijfergegevens uit de enquête 2010 mij ertoe om met het oog op de uitvoering van het Meerderheidsakkoord de denkoefening omtrent het gebruik van de in 2010 per wijk opgestelde referentieroosters van de huurprijzen voort te zetten.*

**Christos Doukeridis**  
**Staatssecretaris belast met Huisvesting**

Verantwoordelijk uitgever: Yves Lemmens, wnd. Directeur-generaal  
Jourdanstraat 45/55 – 1060 Brussel

# INLEIDING

In het kader van het Observatiecentrum van de huurprijzen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vond in 2010 opnieuw een enquête plaats over de evolutie van de huurprijzen van het privé huurwoningenbestand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Met privé huurwoningenbestand worden alle woningen bedoeld waarvan de eigenaar een privé-persoon is en waarvan de huurprijs wordt bepaald in het kader van een handelsrelatie. De geregistreerde huurprijs is de huur die daadwerkelijk door de huurder wordt betaald, ongeacht de datum waarop hij de woning effectief in gebruik nam.

Deze enquête heeft betrekking op een staal van 2937 woningen die representatief zijn voor alle huurwoningen op het Brusselse grondgebied. Dat geheel wordt trouwens geraamd op 180.000 woningen<sup>(1)</sup> (Sociaal-economische enquête uit 2001). Het bemonsteringspercentage in de eerste en in de tweede kroon is niet gelijk: 1,6% in de eerste kroon en 1,7% in de tweede kroon. Het staal omvat 1471 woningen in de eerste kroon en 1466 woningen in de tweede kroon.

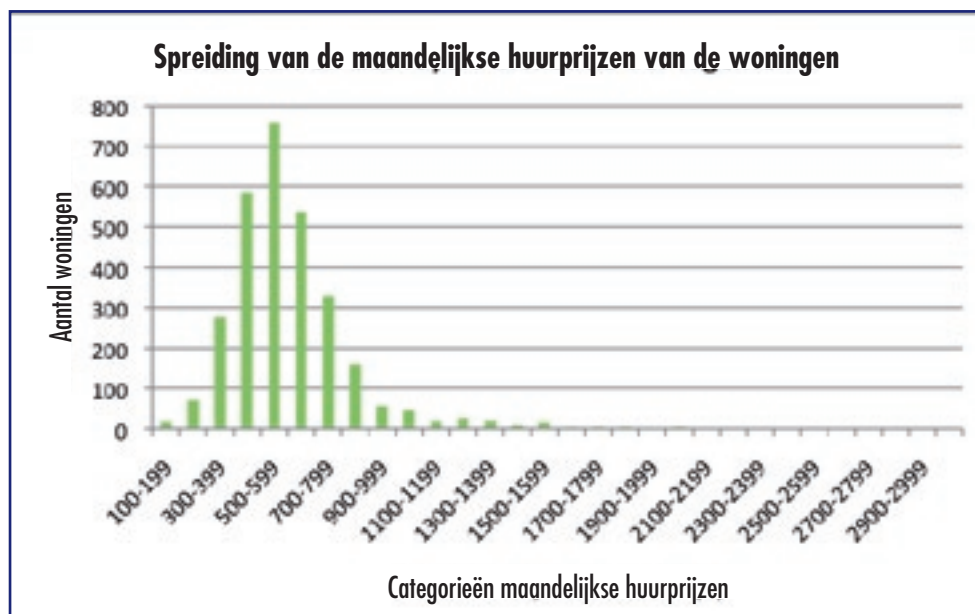
De steekprofeenheid is de verhuurde woning, ongeacht de datum waarop de huurovereenkomst werd gesloten. De verhuurde woning wordt bemonsterd volgens de techniek van de gelaagde aselechte steekproef. Dat betekent dat een toevallige trekking wordt uitgevoerd binnen strata, zegge vooraf gedefinieerde homogene ruimtelijke eenheden.

De enquête vond plaats tussen 1 mei 2010 en 15 december 2010 en werd gedeeltelijk face to face en via de telefoon met de huurders van de bemonsterde woningen gevoerd. De enquête werd beheerd door het peilings- en communicatiebureau SONECOM. De vragenlijst werd opgesteld op basis van een model dat gestoeld is op dat van de voorgaande jaren en had betrekking op de huurprijs van de woning en de intrinsieke kenmerken ervan (type, grootte, comfortpeil, staat van de woning, energieprestatie van de woning), alsook op de huurder, zijn sociaaldemografische kenmerken, het soort relatie tussen de huurder en zijn woning (datum waarop de huurder de woning betrok, huurovereenkomsttype, voornemen om de woning te verlaten), omvang van de toekomstige mobiliteit en eventuele wijziging van het woonstatuut. De huidige vragenlijst ging tevens dieper in op de vernieuwing van de uitrusting en installaties van de woning en er werd in het bijzonder aandacht besteed aan de uitgaven die werden gedaan om het energieverbruik te regelen.

De verkregen resultaten zijn representatief voor het gehele huurwoningenbestand. De maandelijkse huurprijzen van de woningen schommelen tussen minder dan 200 euro en meer dan 2000 euro. 50% van de huurders betaalt een huurprijs van minder dan 550 euro per maand (mediane huurprijs), terwijl de gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen wordt geraamd op 591 euro met een betrouwbaarheidsinterval van 8,76 euro rond dat gemiddelde. 25% van de huurders betaalt een huurprijs die lager ligt dan 450 euro (1<sup>e</sup> huurprijskwartiel) en 25% betaalt een huurprijs van meer dan 680 euro (3<sup>e</sup> huurprijskwartiel). De vaakst betaalde huurprijs wordt geraamd op 500 euro (modale huurprijs). Het is de huurprijs die betaald wordt voor ongeveer 25% van de in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verhuurde woningen.

---

<sup>1</sup> Het gaat om alle verhuurde woningen van het privé huurwoningenbestand. Woningen die behoren tot overheids- en semi-overheidsdiensten zijn dus niet in de telling opgenomen.



Grafiek 1

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

Statistieken	€
Mediane huurprijs	550
Gemiddelde huurprijs	591 $\sigma = 240$ IC(95%) = 8,7
Modale huurprijs	500

De gemiddelde en mediane huurprijzen van woningen in de eerste kroon verschillen opmerkelijk van de huurprijzen die worden geraamd voor de in de tweede kroon gelegen woningen. De gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen in de eerste kroon wordt geraamd op 571 euro en ligt lager dan de gemiddelde maandelijkse huurprijs van de in de tweede kroon gelegen woningen die op 611 euro wordt geraamd.

**TABEL 2** – Statistieken maandelijkse huurprijs van de woningen in de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> kroon

	1 <sup>e</sup> kroon (€)	2 <sup>e</sup> kroon (€)
Mediane huurprijs	525	575
Gemiddelde huurprijs	571 $\sigma = 241$ IC(95%) = 12,3	611 $\sigma = 237$ IC(95%) = 12,1

De huurprijs is het bedrag dat de huurder bereid is te betalen om de uiteenlopende kenmerken van zijn woning te genieten. De huurprijs hangt dus af van de kenmerken van de woningen (type, grootte en comfortpeil) en van de ligging in deze of gene gemeente. In het eerste hoofdstuk gaan wij dan ook op zoek naar de verschillende kenmerken van de huurwoningen en de impliciete prijs ervan. Het is ook de bedoeling inzicht te krijgen in de evolutie van de kenmerken van het huurwoningenbestand en de spreiding ervan tussen de eerste en de tweede kroon.

In het tweede hoofdstuk worden de resultaten voorgesteld van de statistieken over de huurprijzen van de woningen in 2010, worden deze waarden vergeleken met deze van vorige jaren en wordt er gepeild naar de evolutie van de huurprijzen doorheen de tijd. Aangezien er gebruik gemaakt wordt van dezelfde steekproefstrategie en de oriëntaties van de vragenlijst niet werden gewijzigd, is het mogelijk om na te gaan in hoeverre de prijzen en de kenmerken van het huurwoningenbestand geëvolueerd zijn. Er wordt gekeken naar drie indicatoren: een evolutiecijfer berekend op basis van de lopende huurprijzen die werden opgetekend tijdens de voorbije en de huidige enquête, een evolutiecijfer dat gebaseerd is op de wedersamenstelling van een chronologische reeks van huurprijzen aan de hand van de huidige gegevensbank en een evolutiecijfer dat gebaseerd is op de vergelijking tussen de thans betaalde huurprijzen ongeacht de datum waarop de huurder zijn woning betrok en de huurprijzen die werden betaald door de huurders die pas in hun woning trokken.

De eerste twee hoofdstukken zijn toegespitst op het huurwoningenaanbod, terwijl de twee volgende hoofdstukken nagaan hoe de huurders zich op een gesegmenteerde huurmarkt gedragen. Zo speuren wij in het derde hoofdstuk naar de sociaal-demografische kenmerken van de huurders en gaan wij na hoe het gedrag van de huurders verschilt naargelang hun sociaaldemografische kenmerken. Hieruit zal blijken dat er een sociale vraag naar woningen tot stand komt. Zeg maar een vraag die in het aanbod geen antwoord vindt om aan de behoeften te voldoen.

In het vierde hoofdstuk wordt de voorbije en toekomstige mobiliteit van de huurders onderzocht. Die mobiliteit wordt gekwantificeerd en er wordt ook nagegaan welk woningtype er wordt gezocht. Er wordt ook gepeild naar het soort wijk waarnaar er wordt uitgekeken en welk bewoningsstatuut er wordt beoogd.





***HOOFDSTUK 1***

**HET HUUR-  
WONINGEN-  
AANBOD**



## Inleiding

Aangezien de huurprijs kan worden beschouwd als de prijs die de huurder bereid is te betalen om een woning te kunnen genieten die beschikt over bepaalde intrinsieke kenmerken (type, grootte, comfort, staat van de woning) en bepaalde extrinsieke kenmerken (ligging, buurt, omgeving), moeten de kenmerken van de verhuurde woningen worden geanalyseerd en moet het verband worden gezocht tussen de huurprijs en die kenmerken. Dat verband wordt eerst en vooral gelegd aan de hand van gekruiste tabellen houdende huurprijsramingen op basis van de kenmerken waarmee bij de huurprijsvorming rekening wordt gehouden. Die tabellen zijn beschrijvend en maken het niet mogelijk om na te gaan in hoeverre een kenmerk een intrinsieke impact heeft op de vorming van de marktprijzen en op de beperkingen waaraan de woonkeuzes van de gezinnen onderhevig zijn. Aan de hand van een econometrische analyse om het deel te bepalen van het huurprijsverschil dat voortvloeit uit de kenmerken van de woning, kunnen de impliciete prijzen van de woningkenmerken wel worden geraamd.

## 1. Types verhuurde woningen

Het Brusselse huurwoningenbestand bestaat hoofdzakelijk uit appartementen (90%); 6% van de verhuurde woningen zijn eengezinshuizen. Tot slot zijn er 4% studentenkamers. Dat betekent dat 94% van de verhuurde woningen zich in collectieve gebouwen bevindt. Die cijfers sluiten aan op hetgeen uit de vorige enquêtes was gebleken: in 2008 bestond de steekproef uit 88% appartementen en uit 91% appartementen in 2006.

De verhoudingen verschillen lichtjes naargelang de ligging. Het aandeel appartementen ligt het hoogst in de Vijfhoek, het grootste aandeel huizen vinden wij terug in de tweede kroon en het aandeel studentenkamers ligt in de eerste kroon het hoogst.

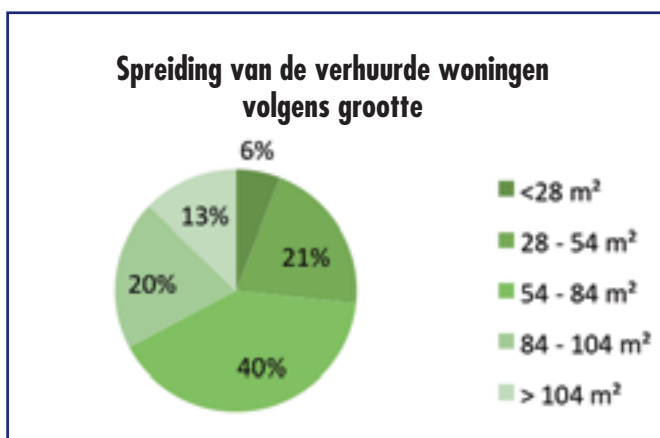
**TABEL 3 – Spreiding van de verhuurde woningen volgens type en ligging**

	Aandeel woningen (%)			
	Gewest	Vijfhoek	1 <sup>e</sup> kroon	2 <sup>e</sup> kroon
Appartementen	90	95	89	91
Huizen	6	4	5	7
Studentenkamers	4	1	6	2

## 2. Grootte van de verhuurde woningen

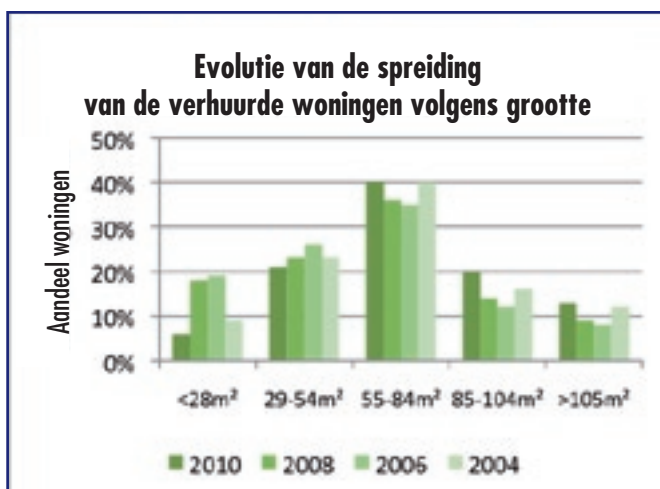
Om de grootte van de woningen te bepalen, maken wij gebruik van twee indicatoren : de bewoonbare oppervlakte van de woningen en het aantal slaapkamers waarover de woning beschikt.

De gemiddelde oppervlakte van de verhuurde woningen wordt op 75m<sup>2</sup> geraamd. 50% van de huurders huurt een woning die kleiner is dan 70m<sup>2</sup>. 27% van de woningen is kleiner dan 54m<sup>2</sup>. 33% van de woningen heeft een bewoonbare oppervlakte van meer dan 84m<sup>2</sup> en 40% ervan is tussen de 54m<sup>2</sup> en 84m<sup>2</sup> groot.



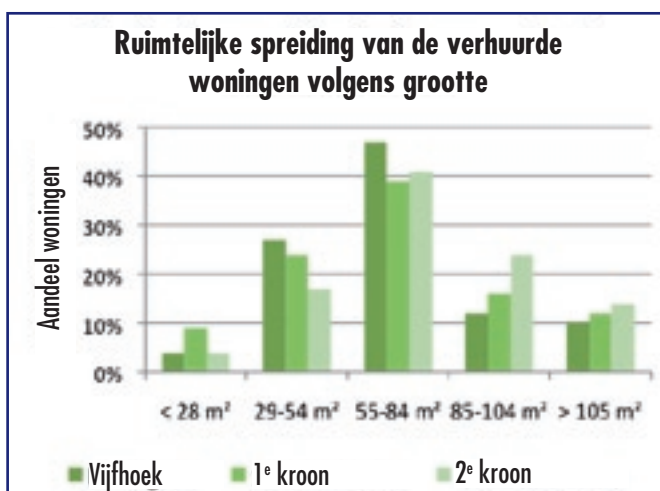
Grafiek 2

Die waarden liggen hoger dan wat er in 2006 en 2008 werd opgetekend (gemiddelde oppervlakte = 65m<sup>2</sup>), maar verschillen niet opmerkelijk van deze uit 2004 (gemiddelde oppervlakte = 72m<sup>2</sup>).



Grafiek 3

Grote woningen vinden wij het vaakst in de tweede kroon terug : zodoende is 40% van de woningen in de tweede kroon groter dan 85m<sup>2</sup>, terwijl dat in de eerste kroon slechts 27% en in de Vijfhoek niet meer dan 22% is. De Vijfhoek wordt gekenmerkt door kleine of middelgrote woningen.



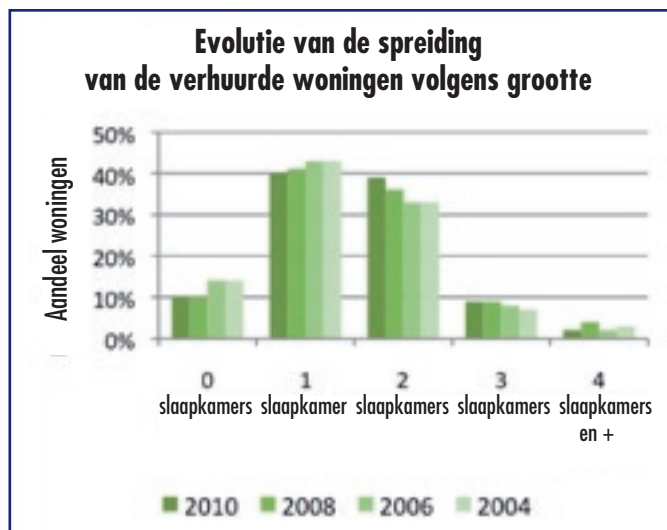
Grafiek 4

Het gemiddelde aantal slaapkamers beloopt 1,6. 10% van de woningen zijn studio's, 79% van de woningen beschikt over één of twee slaapkamers. Slechts 11% van de woningen beschikt over drie slaapkamers of meer.



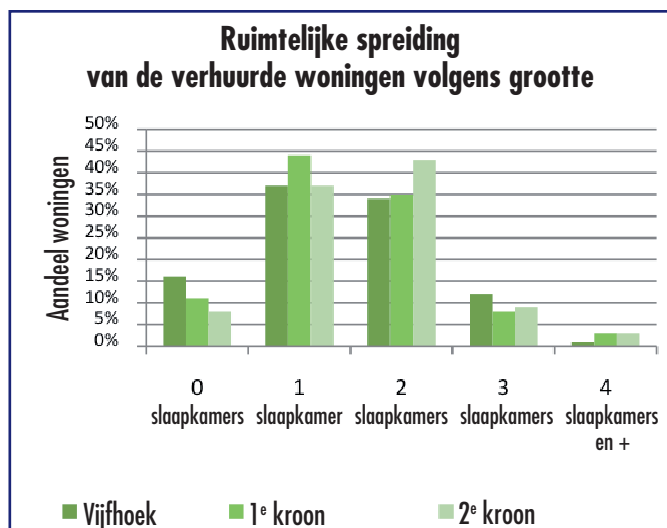
Grafiek 5

Het gemiddelde aantal slaapkamers per woning verschilt amper van jaar tot jaar: 1,5 in 2008, 1,4 in 2006 en 1,5 in 2004.



Grafiek 6

In de tweede kroon zijn er meer woningen met twee slaapkamers en in de eerste kroon vinden wij meer woningen met één slaapkamer terug. In de Vijfhoek is er een relatief groter aandeel studio's en woningen met drie slaapkamers.



Grafiek 7

De individuele huizen hebben de meeste slaapkamers: 32% hiervan beschikt over vier slaapkamers, terwijl slechts 1% van de appartementen over dat aantal slaapkamers beschikt.

**TABEL 4 – Onderscheid in het huurwoningenbestand volgens het woningtype en het aantal slaapkamers**

Aantal slaapkamers	Aandeel woningen met (%)	
	Individuele huizen	Appartementen
0 slaapkamers	-	10
1 slaapkamer	14	42
2 slaapkamers	27	40
3 slaapkamers	27	7
4 slaapkamers en +	32	1

Er kan nog met andere bijkomende oppervlakten rekening worden gehouden als indicatoren voor de grootte van de woning: bergruimten (kelder en zolder), ontspanningsruimten (balkon, terras, koer en tuin) en de keuken (afzonderlijk, open, groter dan 4m<sup>2</sup>).

60% van de woningen heeft een kelder en 10% van de woningen heeft een zolder. In totaal heeft 7% van de woningen zowel een kelder als een zolder. 65% van de woningen heeft ten minste één bergruimte, hetzij een zolder of een kelder.

14% van de verhuurde woningen beschikt over een garage. Het zijn meestal individuele huizen die een garage hebben. Hoe groter de woning, hoe groter de kans dat er een garage voorhanden is (9% van de appartementen met één slaapkamer, 25% van de appartementen met drie slaapkamers en 45% van de huizen met 4 slaapkamers en meer).

75% van de woningen heeft een keuken van meer dan 4m<sup>2</sup>. In 71% van de gevallen is de keuken een afzonderlijke ruimte en in 18% van de gevallen gaat het om een open keuken die uitgaat op de woonkamer.

36% van de woningen beschikt over een balkon en 30% over een terras. 10% heeft zowel een balkon als een terras en 58% heeft een terras of een balkon. 15% van de woningen kan bogen op een tuin.

Al die cijfers bleven de afgelopen jaren stabiel. De grootte van de huurwoningen kent geen opmerkelijke evolutie.

De kenmerken van het huurwoningenbestand verschillen wel opmerkelijk naargelang de ligging ervan. Zo beschikken woningen in de tweede kroon vaker over bergruimten en terrassen. Woningen in de Vijfhoek beschikken over minder ontspanningsruimten en over minder grote en minder geïndividualiseerde keukens. Dat komt omdat de residentiële dichtheid groter is in dat deel van het Brussels Hoofdstedelijk grondgebied.

**TABEL 5** – Onderscheid binnen het huurwoningenbestand volgens uiteenlopende kenmerken van de woningen

Bijkomende oppervlakten	Aandeel woningen met (%)			
	2010	2008	2006	2004
Kelder	60	60	63	55
Zolder	10			
Garage	14	17	15	14
Keuken van meer dan 4m <sup>2</sup>	75	72	73	71
Open keuken	18			
Afzonderlijke keuken	71			
Balkon	36	50	48	44
Terras	30			
Koer	11			
Tuin	15			

**TABEL 6** – Onderscheid binnen het huurwoningenbestand volgens uiteenlopende kenmerken van de woningen en de ligging ervan

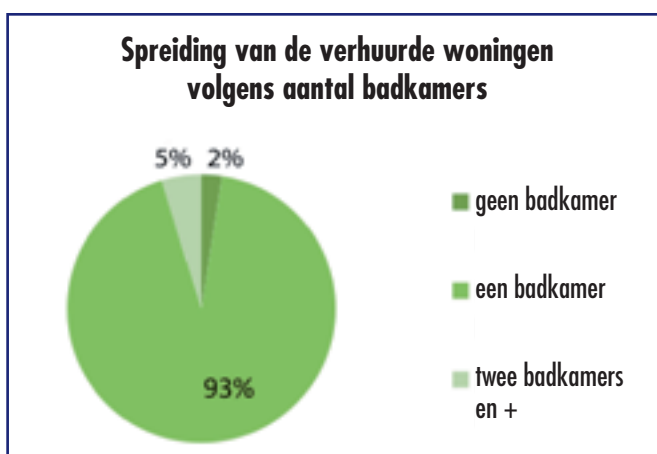
Bijkomende oppervlakten	Aandeel woningen met (%)		
	Vijfhoek	1 <sup>e</sup> kroon	2 <sup>e</sup> kroon
Kelder	43	50	71
Zolder	7	11	10
Garage	5	8	23
Keuken van meer dan 4m <sup>2</sup>	58	75	77
Open keuken	22	20	16
Afzonderlijke keuken	58	66	77
Balkon	27	35	38
Terras	15	24	37
Koer	6	10	12
Tuin	4	10	13

**TABEL 7** – Onderscheid binnen het huurwoningenbestand volgens de aanwezigheid van een garage, het type en de grootte van de woningen

Kenmerken van de woningen		Aandeel van de woningen dat een garage heeft (%)
Type	Aantal slaapkamers	
HUIS	1 slaapkamer	0
	2 slaapkamers	17
	3 slaapkamers	31
	4 slaapkamers en +	45
APPARTEMENT	0 slaapkamers	8
	1 slaapkamer	9
	2 slaapkamers	20
	3 slaapkamers	25
	4 slaapkamers en +	19

### 3. Comfortpeil van de verhuurde woningen

97% van de woningen beschikt over een toilet binnen. 97% van de woningen heeft ook een individuele badkamer. 79% van de woningen is uitgerust met een centrale verwarmingsinstallatie. Naarmate de jaren verstrijken, stijgt het comfort. In 2004 was 89% van de woningen met een badkamer uitgerust, terwijl dat vandaag voor 97% van de woningen het geval is. Thans stellen wij vast dat 5% van de woningen over een tweede badkamer beschikt. 28%



**Grafiek 8**

van de woningen is uitgerust met een installatie voor de productie van warm water van het type geiser voor de hele woning. De keukenuitrusting wordt ook steeds meer een teken van comfort: 70% van de keukens van de verhuurde woningen is ingebouwd en 53% van de keukens beschikt over de nodige elektrische huishoudtoestellen.

Woningen in de eerste en tweede kroon beschikken ook over één of twee badkamers, terwijl een keukenuitrusting meestal het geval is in de Vijfhoek en in de tweede kroon.

**TABEL 8** – Onderscheid in het huurwoningenbestand volgens het comfortpeil van de woningen

Kenmerken	Aandeel woningen met (%)			
	2010	2008	2006	2004
Toilet	97	94	94	91
Individuele badkamer	97	91	93	89
Tweede badkamer	5	6		
Centrale verwarming	79	75	69	68
Convectors	20			
Geiser	28			
Keuken met inbouwkasten	70			
Keuken met elektrische huishoudtoestellen	53			
Gemeubeld	8			

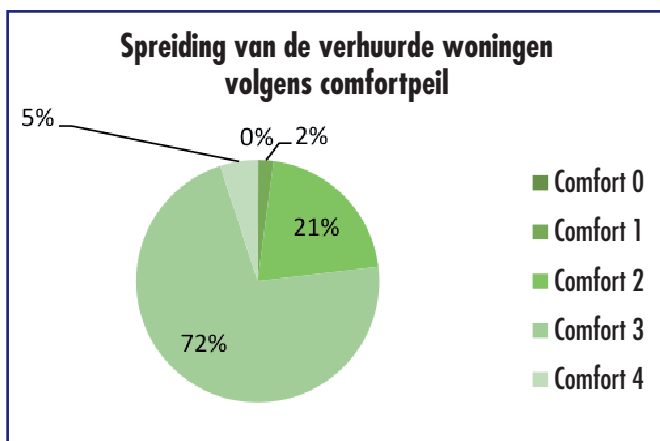
**TABEL 9** – Onderscheid in het huurwoningenbestand volgens het comfortpeil van de woningen en de ligging ervan

Kenmerken	Aandeel woningen met (%)		
	Vijfhoek	1 <sup>e</sup> kroon	2 <sup>e</sup> kroon
Toilet	99	96	98
Individuele badkamer	97	97	97
Tweede badkamer	5	5	5
Centrale verwarming	80	77	81
Convectors	13	17	24
Geiser	75	63	75
Keuken met inbouwkasten	62	50	55
Keuken met elektrische huishoudtoestellen	17	10	6

Aan de hand van een samengestelde comfortindicator waarin de aanwezigheid van een toilet in de woning, één of twee badkamers en een centrale verwarmingsinstallatie worden gecombineerd, kunnen de woningen in vijf categorieën worden gerangschikt. Comfortpeil 0 wijst op de afwezigheid van basiscomfortelementen. Comfortpeil 1 stemt overeen met woningen die beschikken over een toilet binnen of over een individuele badkamer. Comfortpeil 2 kenmerkt de woningen die over een toilet binnen en over een individuele badkamer beschikken. Woningen met comfortpeil 3 zijn bovendien uitgerust met een centrale verwarmingsinstallatie. Tot slot beschikken woningen met comfortpeil 4 nog over een tweede badkamer.

## HET HUURWONINGENAANBOD

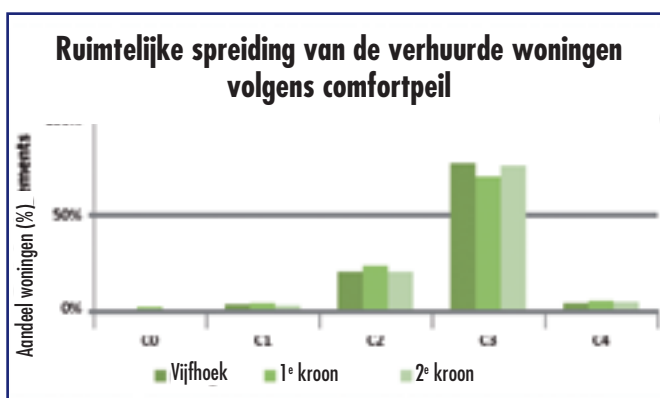
72% van de woningen heeft een toilet binnen, een individuele badkamer en een centrale verwarmingsinstallatie. 5% van de woningen is bovendien uitgerust met een tweede badkamer. 3% van de woningen moet het zonder comfort stellen en 21% heeft een badkamer doch geen centrale verwarmingsinstallatie.



Grafiek 9

Uit die cijfers blijkt dat het comfortpeil van de woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest er voortdurend op vooruit gaat. 77% van de woningen heeft drie comfortelementen, terwijl dat in 2008 75% was.

Het aandeel woningen dat zowel beschikt over een toilet binnen, een badkamer als een centrale verwarmingsinstallatie ligt in de eerste kroon lichtjes lager dan in de Vijfhoek en in de tweede kroon.



Grafiek 10

Met C0 = geen toilet, geen badkamer en geen centrale verwarming; C1 = toilet in de woning; C2 = toilet en individuele badkamer in de woning; C3 = toilet en individuele badkamer in de woning en centrale verwarmingsinstallatie; C4 = toilet, twee badkamers in de woning en centrale verwarmingsinstallatie

Er is een verband tussen de grootte van de woning en het comfortpeil ervan. Hoe groter de woning, over hoe meer comfortelementen deze beschikt. Het is niet verwonderlijk dat vooral grote woningen, zowel wat bewoonbare oppervlakte als aantal slaapkamers betreft, met een badkamer uitgerust zijn.

**TABEL 10** – Onderscheid binnen het huurwoningenbestand volgens de oppervlakte van de woning en het comfortpeil ervan

Oppervlakte van de woningen	Aandeel woningen met comfortpeil (%)				
	C0	C1	C2	C3	C4
< 28m <sup>2</sup>	5	4	22	66	2
28-54m <sup>2</sup>	1	5	24	69	1
54-84m <sup>2</sup>	0	3	24	72	1
84-104m <sup>2</sup>	0	2	15	79	4
>104m <sup>2</sup>	0	1	8	66	25

Met C0 = geen toilet, geen badkamer en geen centrale verwarming; C1 = toilet in de woning; C2 = toilet en individuele badkamer in de woning; C3 = toilet en individuele badkamer in de woning en centrale verwarmingsinstallatie; C4 = toilet, twee badkamers in de woning en centrale verwarmingsinstallatie

**TABEL 11** – Onderscheid binnen het huurwoningenbestand volgens het aantal slaapkamers en het comfortpeil ervan

Aantal slaapkamers	Aandeel woningen met comfortpeil (%)				
	C0	C1	C2	C3	C4
0	3	5	23	68	1
1	1	4	26	69	0
2	0	1	16	80	3
3	0	1	15	65	19
4+	0	0	4	40	56

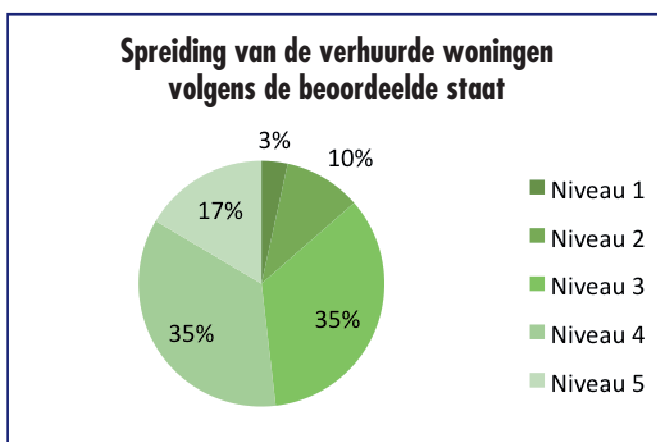
Met C0 = geen toilet, geen badkamer en geen centrale verwarming; C1 = toilet in de woning; C2 = toilet en individuele badkamer in de woning; C3 = toilet en individuele badkamer in de woning en centrale verwarmingsinstallatie; C4 = toilet, twee badkamers in de woning en centrale verwarmingsinstallatie

## 4. Staat van de verhuurde woningen

### De eigenlijke staat

Het is niet makkelijk om te bepalen in welke staat een woning verkeert. Het gaat om een subjectieve beoordeling van de huurder of van de enquêteur. Die subjectieve beoordeling moet geobjectiveerd worden. Hiervoor worden drie indicatoren samengesteld: de eerste indicator is de staat waarin de woning volgens de huurder verkeert en die hieraan een cijfer tussen 1 en 5 toekent (niveau 1 t/m 5 in grafiek 11); de tweede indicator is de staat waarin elk uitrustings- en installatiebestanddeel zich volgens de huurder bevindt en die hieraan een cijfer tussen 1 en 5 toekent; de derde indicator is binair en geeft aan of het al dan niet nodig is om de beschouwde uitrustingen en installaties in de woning te herstellen.

50% van de huurders geeft aan de woning een cijfer dat gelijk is aan of minder bedraagt dan 3. Gemiddeld wordt een cijfer van 3,5 toegekend. 70% van de huurders kent een cijfer tussen 3 en 4 toe. Tot slot is 17% van de huurders helemaal tevreden over de staat waarin hun woning zich bevindt, aangezien zij hieraan de maximumscore toekennen.



Grafiek 11

De beoordelingen over de staat van de woningen verschillen niet opmerkelijk doorheen de jaren. Als gevolg van een verschillende beoordelingsschaal, is het moeilijk om de cijfers met elkaar te vergelijken. In 2008 gaf 50% van de huurders minder dan 7 op 10 aan de staat van hun woning. 25% van de huurders gaf hieraan minder dan 6 op 10 en 25% vond dat de staat van hun woning meer dan 8 op 10 verdiende.

Blijkbaar geven de huurders van de woningen in de eerste kroon de laagste beoordeling aan de staat ervan. 35% van de huurders van de Vijfhoek vindt dat de staat van hun woning 3 of minder verdient, terwijl dat cijfer door 45% van de huurders in de tweede kroon wordt gegeven. 53% van de huurders in de eerste kroon vindt dat hun woning in een middelmatige of slechte staat verkeert.

**TABEL 12** – Onderscheid in het huurwoningenbestand volgens de staat waarin de woningen volgens de huurders verkeren en de ligging

Ligging	Aandeel woningen met als beoordelingscijfer (%)				
	1	2	3	4	5
Vijfhoek	1	7	27	40	25
1 <sup>e</sup> kroon	4	11	38	32	15
2 <sup>e</sup> kroon	3	9	33	38	17

Hoe groter de woning, hoe beter de staat van de woning door de huurder wordt beoordeeld. Ongeveer 40% van de kleine woningen krijgt een betere beoordeling dan het gemiddelde, terwijl dat 64% is in het geval van de grote woningen. 48% van de huurders van woningen met een slaapkamer vindt dat hun woning in een betere staat dan het gemiddelde verkeert, terwijl 60% van de huurders van woningen met drie slaapkamers en meer dat van hun woning vindt.

**TABEL 13** – *Onderscheid in het huurwoningenbestand volgens de oppervlakte van de woning en de staat waarin de woning volgens de huurder verkeert*

Oppervlakte van de woningen	Aandeel woningen met als beoordelingscijfer (%)				
	1	2	3	4	5
< 28m <sup>2</sup>	7	13	39	29	11
28-54m <sup>2</sup>	4	16	36	30	14
54-84m <sup>2</sup>	4	10	36	35	15
84-104m <sup>2</sup>	2	6	32	42	18
>104m <sup>2</sup>	1	7	28	39	25

**TABEL 14** – *Onderscheid in het huurwoningenbestand volgens het aantal slaapkamers van de woning en de staat waarin de woning volgens de huurder verkeert*

Aantal slaapkamers	Aandeel woningen met als beoordelingscijfer (%)				
	1	2	3	4	5
0	6	13	36	27	18
1	4	12	36	32	16
2	2	8	33	39	18
3	3	7	30	42	18
4+	1	11	28	39	21

Hoe hoger het comfortpeil, hoe positiever de huurders de staat van hun woning inschatten. Minder dan 38% van de woningen die niet over alle comfortelementen beschikken, krijgt een betere beoordeling dan het gemiddelde, terwijl die beoordeling wordt gegeven aan 66% van de meer comfortabele woningen. Enerzijds is het logisch dat investeringen die in een woning worden gedaan om de staat ervan te verbeteren, gepaard gaan met investeringen om het comfortpeil ervan te verbeteren en anderzijds valt het te begrijpen dat een huurder de staat van zijn woning beter inschat als het om een woning met meer comfort gaat.

**TABEL 15** – Onderscheid in het huurwoningenbestand volgens het comfortniveau van de woning en de staat waarin de woning volgens de huurder verkeert

Comfortpeil	Aandeel woningen waarvan de staat als volgt wordt beoordeeld (%)				
	1	2	3	4	5
0	21	32	21	21	5
1	12	19	38	18	14
2	6	14	42	26	12
3	3	8	32	39	18
4	1	4	28	36	30

Een tweede manier om te peilen naar de staat van de woning bestaat erin de huurders te vragen wat zij vinden van de staat van de installaties en uitrustingen. De huurder wordt gevraagd om zijn beoordeling te geven over de staat van zeventien voorbeelden van installaties en uitrustingen. De huurders vinden dat vooral de warmte- en geluidsisolatie van hun woning te wensen overlaat. 25% van de huurders vindt de warmte-isolatie slecht of zeer slecht en 29% geeft dezelfde beoordeling aan de geluidsisolatie van hun woning. De huurders maken zich ook zorgen over de staat waarin de ramen verkeren: 18% van de huurders vindt dat hun ramen in slechte of zeer slechte staat verkeren. Ongeveer 15% van de huurders zijn al evenmin tevreden over de staat van hun elektriciteits-, verwarmings- en loodgieterij-installatie. Wij noteren ook dat 11% van de huurders vindt dat de rookgasafvoer niet veilig is.

Die resultaten sluiten aan op hetgeen tijdens voorgaande enquêtes is gebleken. Bij de analyse van de staat van de verhuurde woningen wordt er altijd gewezen op problemen inzake warmte- en geluidsisolatie en op de slechte staat van de ramen.

**TABEL 16** – *Onderscheid in het huurwoningenbestand volgens de staat van uitrusting en installaties van de woningen*

Uitrusting en installaties	Aandeel woningen waarvan de staat wordt beoordeeld als (%)				
	1	2	3	4	5
Elektriciteit	5	10	23	36	26
Gasinstallatie	3	6	20	40	31
Rookgasafvoer	4	7	22	37	30
Geiser	4	8	22	37	30
Loodgieterij	5	10	26	34	24
Ramen	8	11	21	33	27
Gezondheid	7	8	19	34	31
Warmte-isolatie	11	14	24	30	21
Geluidsisolatie	13	16	24	29	19
Verwarming	6	10	23	35	26
Trap	4	8	23	38	26
Daglicht	2	5	19	39	34
Vloerbekleding	5	8	23	35	29
Binnenschilderwerk	4	9	22	35	30
Keuken	4	10	24	36	26
Sanitair	4	10	24	36	26
Gemeenschappelijke ruimten	5	7	24	37	27

Welke installaties of uitrustingen er ook worden beoordeeld, de huurder schat de staat ervan altijd beter in als het om een grotere woning gaat. Zo is, bijvoorbeeld, minder dan 60% van de huurders van kleine woningen tevreden over hun verwarmingsinstallatie, hun geiser of hun binnenschilderwerk, terwijl 70% van de huurders die een grote woning huren hierover tevreden is. De verschillen zijn minder groot voor de kenmerken van de woning die algemeen slecht worden beoordeeld, zoals de ramen en de warmte- en geluidsisolatie.

**TABEL 17** – Onderscheid in het huurwoningenbestand volgens de grootte van de woning en de staat van de verschillende uitrustingen en installaties ervan

Installaties en uitrustingen	Oppervlakte van de woning	Aandeel woningen waarvan de staat wordt beoordeeld (%)				
		1	2	3	4	5
Elektriciteit	< 28m <sup>2</sup>	8	9	23	38	23
	28-54m <sup>2</sup>	7	11	27	32	23
	54-84m <sup>2</sup>	5	9	22	39	25
	84-104m <sup>2</sup>	4	9	21	37	29
	>104m <sup>2</sup>	5	10	22	34	30
Gasinstallatie	< 28m <sup>2</sup>	8	9	24	35	24
	28-54m <sup>2</sup>	3	9	25	36	27
	54-84m <sup>2</sup>	3	6	21	42	28
	84-104m <sup>2</sup>	2	4	16	43	35
	>104m <sup>2</sup>	2	4	16	38	41
Rookgasafvoer	< 28m <sup>2</sup>	12	9	29	26	24
	28-54m <sup>2</sup>	4	8	26	33	29
	54-84m <sup>2</sup>	3	7	22	40	27
	84-104m <sup>2</sup>	2	5	20	40	32
	>104m <sup>2</sup>	3	5	19	36	38
Geiser	< 28m <sup>2</sup>	11	12	25	27	24
	28-54m <sup>2</sup>	4	8	25	34	29
	54-84m <sup>2</sup>	4	8	21	38	29
	84-104m <sup>2</sup>	3	6	21	38	32
	>104m <sup>2</sup>	2	7	19	31	41
Loodgieterij	< 28m <sup>2</sup>	8	14	31	27	20
	28-54m <sup>2</sup>	5	12	28	33	22
	54-84m <sup>2</sup>	6	10	25	36	23
	84-104m <sup>2</sup>	5	9	26	33	27
	>104m <sup>2</sup>	5	8	22	36	28
Ramen	< 28m <sup>2</sup>	13	12	21	36	19
	28-54m <sup>2</sup>	8	9	25	31	27
	54-84m <sup>2</sup>	9	11	21	33	26
	84-104m <sup>2</sup>	6	12	18	35	28
	>104m <sup>2</sup>	5	11	19	33	32

Installaties en uitrustingen	Oppervlakte van de woning	Aandeel woningen waarvan de staat wordt beoordeeld (%)				
		1	2	3	4	5
Gezondheid	< 28m <sup>2</sup>	9	13	23	27	28
	28-54m <sup>2</sup>	7	9	23	31	30
	54-84m <sup>2</sup>	8	8	19	36	29
	84-104m <sup>2</sup>	6	7	17	36	35
	>104m <sup>2</sup>	4	9	13	37	38
Warmte-isolatie	< 28m <sup>2</sup>	18	16	23	28	16
	28-54m <sup>2</sup>	11	16	25	27	22
	54-84m <sup>2</sup>	11	14	25	32	18
	84-104m <sup>2</sup>	9	12	24	33	22
	>104m <sup>2</sup>	8	13	25	28	26
Geluidsisolatie	< 28m <sup>2</sup>	20	27	23	17	14
	28-54m <sup>2</sup>	14	18	24	25	20
	54-84m <sup>2</sup>	14	15	23	31	17
	84-104m <sup>2</sup>	9	14	26	30	20
	>104m <sup>2</sup>	9	12	25	30	24
Verwarming	< 28m <sup>2</sup>	11	14	25	31	19
	28-54m <sup>2</sup>	6	11	25	33	24
	54-84m <sup>2</sup>	7	9	24	36	24
	84-104m <sup>2</sup>	5	8	21	38	28
	>104m <sup>2</sup>	2	10	20	35	32
Trap	< 28m <sup>2</sup>	8	13	24	35	20
	28-54m <sup>2</sup>	6	10	25	35	24
	54-84m <sup>2</sup>	5	8	25	38	24
	84-104m <sup>2</sup>	2	6	20	43	29
	>104m <sup>2</sup>	1	6	19	40	34
Daglicht	< 28m <sup>2</sup>	7	5	23	37	27
	28-54m <sup>2</sup>	4	8	23	33	31
	54-84m <sup>2</sup>	2	5	20	41	32
	84-104m <sup>2</sup>	1	3	15	41	39
	>104m <sup>2</sup>	2	3	16	38	42
Vloerbekleding	< 28m <sup>2</sup>	11	11	28	33	18
	28-54m <sup>2</sup>	6	10	25	31	27
	54-84m <sup>2</sup>	4	8	24	37	27
	84-104m <sup>2</sup>	3	7	21	37	32
	>104m <sup>2</sup>	3	6	19	35	36

Installaties en uitrustingen	Oppervlakte van de woning	Aandeel woningen waarvan de staat wordt beoordeeld (%)				
		1	2	3	4	5
Schilderwerk	< 28m <sup>2</sup>	9	10	31	32	18
	28-54m <sup>2</sup>	5	10	26	32	27
	54-84m <sup>2</sup>	5	9	21	36	29
	84-104m <sup>2</sup>	3	7	20	38	32
	>104m <sup>2</sup>	3	8	19	34	37
Keuken	< 28m <sup>2</sup>	8	22	22	30	18
	28-54m <sup>2</sup>	6	11	28	31	25
	54-84m <sup>2</sup>	5	9	24	38	24
	84-104m <sup>2</sup>	2	8	23	36	30
	>104m <sup>2</sup>	2	6	23	36	33
Sanitair	< 28m <sup>2</sup>	11	12	31	29	18
	28-54m <sup>2</sup>	5	9	29	32	25
	54-84m <sup>2</sup>	4	10	22	37	25
	84-104m <sup>2</sup>	2	9	21	40	28
	>104m <sup>2</sup>	2	8	22	37	31
Gemeenschappe- lijke ruimten	< 28m <sup>2</sup>	9	9	34	30	17
	28-54m <sup>2</sup>	7	10	29	30	24
	54-84m <sup>2</sup>	6	7	24	39	24
	84-104m <sup>2</sup>	4	6	20	39	31
	>104m <sup>2</sup>	1	4	18	39	38

### Renovatiebehoefte

Om de inlichtingen over de staat van de installaties te onderbouwen, werd nog een vraag gesteld over de noodzaak om diezelfde uitrustingen van de woning te vernieuwen. De staat van de ramen en de warmte- en geluidsisolatie werd het laagst ingeschat en de renovatie- of vernieuwingsbehoefte met betrekking tot die elementen liggen dan ook het hoogst (22% van de woningen heeft nieuwe ramen nodig en 21% van de woningen is slecht geïsoleerd tegen kou of lawaai). Er wordt het minst gevraagd naar de vernieuwing van de gas- en rookgasafvoerinstallaties (8% van de woningen).

**TABEL 18** – Onderscheid in het huurwoningenbestand volgens de renovatiebehoefte van de verschillende uitrustingen en installaties van de woningen

Uitrustingen en installaties	Gemiddeld cijfer (1-5)	Verhouding tussen slechtste en beste staat (%)	Renovatiebehoefte (%)
Elektriciteit	3,68	24	15
Gasinstallatie	3,89	13	8
Rookgasafvoer	3,84	15	8
Geiser	3,83	17	11
Loodgieterij	3,62	27	17
Ramen	3,60	31	22
Gezondheid	3,75	23	16
Warmte-isolatie	3,37	48	21
Geluidsisolatie	3,26	59	21
Verwarming	3,66	26	17
Trap	3,74	19	10
Daglicht	3,98	10	5
Vloerbekleding	3,76	20	14
Binnenschilderwerk	3,77	20	15
Keuken	3,69	23	15
Sanitaire	3,71	22	16
Gemeenschappelijke ruimten	3,73	20	9

### Staat van de renovaties van de woningen

Die renovaties of vernieuwingen betreffen de traditionele uitrustingen en installaties van de woningen (ramen, elektriciteit, loodgieterij, schilderwerk, trap, ...).

Van meer dan 15% van de woningen werden de ramen en het binnenschilderwerk vernieuwd. 14% van de woningen werd ook met betrekking tot de volgende elementen gerenoveerd: elektriciteit, verwarming en loodgieterij.

Die renovaties en vernieuwingen werden eerder uitgevoerd in de eerste kroon en in de Vijfhoek dan in de tweede kroon. Dat geldt zowel voor werken aan de centrale verwarming, ramen of schilderwerk (eerste kroon) als voor vernieuwing van elektriciteit-en sanitaire installaties (Vijfhoek).

**TABEL 19** - Onderscheid in het huurwoningenbestand volgens de uitgevoerde vernieuwingswerken aan de diverse uitrustingen en installaties van de woningen

Uitrustingen en installaties	Aandeel woningen waarin vernieuwingen werden uitgevoerd (%)			
	Gewest	Vijfhoek	1 <sup>e</sup> kroon	2 <sup>e</sup> kroon
Elektriciteit	14	18	16	11
Gasinstallatie	11	15	13	9
Rookgasafvoer	10	14	12	8
Geiser	14	15	16	12
Loodgieterij	14	13	15	12
Ramen	15	10	17	14
Gezondheid	9	10	10	8
Warmte-isolatie	9	10	11	7
Geluidsisolatie	7	10	9	5
Verwarming	14	16	17	12
Trap	8	11	10	7
Daglicht	6	4	7	5
Vloerbekleding	11	9	13	9
Binnenschilderwerk	17	15	19	15
Keuken	12	15	14	10
Sanitaire	13	18	14	11
Gemeenschappelijke ruimten	8	10	9	7

Er is geen opmerkelijk verschil in de mate van vernieuwing die werd uitgevoerd in de woningen naargelang hun grootte of het aantal slaapkamers. Woningen met meer comfort daarentegen werden vaker gerenoveerd dan minder comfortabele woningen. Hierdoor worden woningen die al over meer comfort beschikten, nog comfortabeler.

**TABEL 20** – Onderscheid in de renovatieniveaus van de woningen en het comfortpeil ervan

Uitrustingen en installaties	Aandeel woningen met comfortpeil (%)				
	C0	C1	C2	C3	C4
Elektriciteit	5	9	13	14	15
Gasinstallatie	0	14	11	11	13
Rookgasafvoer	0	15	8	11	10
Geiser	11	18	14	15	13
Loodgieterij	0	16	12	14	17
Ramen	16	16	16	16	14
Gezondheid	11	11	7	10	11
Warmte-isolatie	16	14	7	9	14
Geluidsisolatie	16	12	6	7	11
Verwarming	5	16	10	16	14
Trap	5	11	8	9	6
Daglicht	5	11	5	6	5
Vloerbekleding	5	11	10	11	9
Binnenschilderwerk	11	14	16	17	23
Keuken	11	11	10	13	18
Sanitaire	5	14	12	14	14
Gemeenschappelijke ruimten	5	9	7	8	6

Met C0 = geen toilet, geen badkamer en geen centrale verwarming; C1 = toilet in de woning; C2 = toilet en individuele badkamer in de woning; C3 = toilet en individuele badkamer in de woning en centrale verwarmingsinstallatie; C4 = toilet, twee badkamers in de woning en centrale verwarmingsinstallatie

## 5. Energieprestaties van de verhuurde woningen

### Energieprestatiepeil

Er kan in het huurwoningenbestand ook een onderscheid worden gemaakt op basis van het verschil in uitrusting dat er voorhanden is om het energieverbruik te regelen. Er worden uiteenlopende uitrustingen geanalyseerd: de plaatsing van een centrale verwarmingsinstallatie en de gebruikte brandstof, de uitrusting voor de productie van warm water en de gebruikte brandstof, de aanwezigheid van dubbele beglazing in de woning, isolatie van dak, muren en vloeren in de woning, de uitrusting waarover de woning beschikt om het energieverbruik te regelen zoals een thermostaat en thermostatische kranen, installaties met een hoger rendement zoals een condensatieketel, uitrustingen voor elektriciteits- of warmteopwekking waarbij gebruik wordt gemaakt van hernieuwbare energie zoals zonnepanelen, fotovoltaïsche panelen, warmtepompen en warmtekrachtkoppeling.

79% van de woningen is uitgerust met een centrale verwarmingsinstallatie. In 2008 was dat 75%, in 2006 69% en in 2004 68%. De aanwezigheid van een centrale verwarmingsinstallatie is dus een element dat het comfort van het huurwoningenbestand in ruime mate verbetert. Het woningaandeel dat over centrale verwarming beschikt, ligt lichtjes lager in de eerste kroon (77%).

74% van de huurders verwarmt met gas en 14% met stookolie. 10% van de woningen wordt verwarmd met elektrische radiatoren.

45% van de woningen beschikt over een thermostaat en 55% over thermostatische kranen. Die cijfers liggen hoger dan in 2008 (40% van de woningen uitgerust met een thermostaat en 52% van de woningen uitgerust met thermostatische kranen).

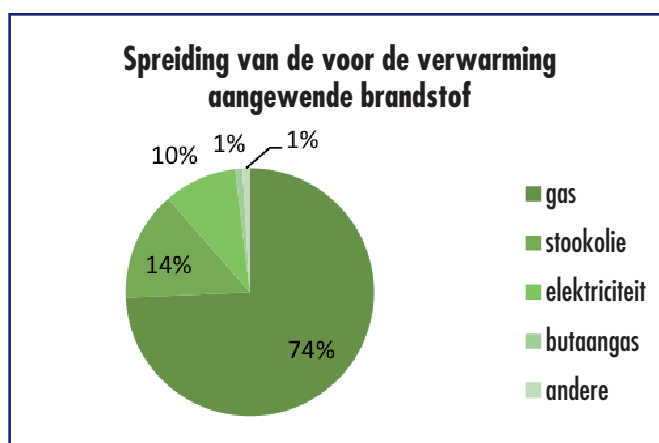
In 23% van de woningen werd er een condensatieketel geplaatst. Het Brusselse huurwoningenbestand is nog amper uitgerust met nieuwe technologieën voor de warmte- en elektriciteitsopwekking (minder dan 1% van de woningen).

58% van de verhuurde woningen heeft in alle ramen dubbele beglazing, terwijl 20% slechts in sommige ramen dubbele beglazing heeft. In 2008 waren alle ramen van 55% van de woningen voorzien van dubbele beglazing. Er dient te worden opgemerkt dat bij de evaluatie van de staat van de woningen er het vaakst negatieve opmerkingen over de ramen wordt gemaakt.

41% van de woningen heeft dakisolatie en meer dan 30% heeft geïsoleerde muren of vloeren.

De energieprestaties van de verhuurde woningen verbeteren dus.

De woningen in de tweede kroon leggen de beste energieprestaties voor op het vlak van dubbele beglazing, isolatie en regeling van het energieverbruik (thermostatische kranen en thermostaat). Daarentegen presteren de woningen in het centrum en in de eerste kroon het best wat de verwarmingsmodi betreft (stookketel, soort brandstof).



**Grafiek 12**

**TABEL 21** – Onderscheid in het huurwoningenbestand volgens energieprestatie van de woningen

Uitrustingen	Aandeel woningen (%)	
	2010	2008
DUBBELE BEGLAZING		
Alle ramen	58	55
Sommige ramen	20	21
ISOLATIE		
Dak	41	54
Binnenmuren	35	
Buitenmuren	34	
Vloer	33	
VERWARMING		
Op gas	78	75
Thermostaat	45	40
Thermostatische kranen	55	52
Condensatieketel	23	
Warmtepomp	0,4	
Zonnepanelen	0,2	
Fotovoltaïsche panelen	0,0	
Warmtekrachtkoppeling	0,7	

**TABEL 22** – Onderscheid in het huurwoningenbestand volgens energieprestatie van de woningen en ligging

Uitrustingen	Aandeel woningen (%)		
	Vijfhoek	1 <sup>e</sup> kroon	2 <sup>e</sup> kroon
DUBBELE BEGLAZING			
Alle ramen	65	55	60
Sommige ramen	13	20	20
ISOLATIE			
Dak	31	37	46
Binnenmuren	30	32	38
Buitenmuren	27	31	38
Vloer	22	30	37
VERWARMING			
Op gas	87	82	73
Thermostaat	55	41	47
Thermostatische kranen	44	54	57
Condensatieketel	25	28	18

## HET HUURWONINGENAANBOD

40% van de woningen is uitgerust met een installatie voor de productie van warm water van het type geiser, 73% van die uitrustingen gebruikt gas als brandstof en in 26% van de gevallen gaat het om elektrische toestellen. Als techniek voor de productie van warm water zijn zonnepanelen nog niet doorgedrongen tot het huurwoningenbestand.



**Grafiek 13**

Hoe groter de woning, hoe beter de energieprestaties: stijging van het aandeel ramen dat met dubbele beglazing is uitgerust, meer isolatie en aanwezigheid van een thermostaat in de woning. Zo beschikt minder dan 40% van de kleine woningen over een thermostaat terwijl dat voor 60% van de grote woningen het geval is. Kleine woningen zijn vaker uitgerust met thermostatische kranen en beschikken over een condensatieketel. Dat heeft waarschijnlijk te maken met de ligging van die woningen in gebouwen die gedeeltelijk door de eigenaar worden bewoond en die derhalve beter uitgerust zijn.

**TABEL 23 – Onderscheid tussen het huurwoningenbestand volgens oppervlakte en energieprestaties van de woningen**

	Oppervlakte van de woningen				
	<28m <sup>2</sup>	28-54m <sup>2</sup>	54-84m <sup>2</sup>	84-104m <sup>2</sup>	>104m <sup>2</sup>
<b>DUBBELE BEGLAZING</b>					
Alle ramen	53	56	56	61	61
Sommige ramen	14	20	21	19	22
<b>ISOLATIE</b>					
Dak	39	42	37	45	51
Binnenmuren	40	38	31	34	41
Buitenmuren	36	37	30	35	42
Vloer	34	35	30	35	36
<b>VERWARMING</b>					
Thermostaat	33	38	43	49	57
Thermostatische kranen	61	53	52	59	59
Condensatieketel	27	22	23	22	25

**TABEL 24** – *Onderscheid in het huurwoningenbestand volgens aantal slaapkamers en energieprestaties van de woningen*

	Aandeel woningen met aantal slaapkamers (%)			
	0	1	2	3
<b>DUBBELE BEGLAZING</b>				
Alle ramen	66	58	56	60
Sommige ramen	13	19	22	20
<b>ISOLATIE</b>				
Dak	43	37	41	52
Binnenmuren	37	32	34	42
Buitenmuren	38	31	33	45
Vloer	36	31	32	37
<b>VERWARMING</b>				
Thermostaat	32	40	49	56
Thermostatische kranen	60	53	56	55
Condensatieketel	18	24	25	23

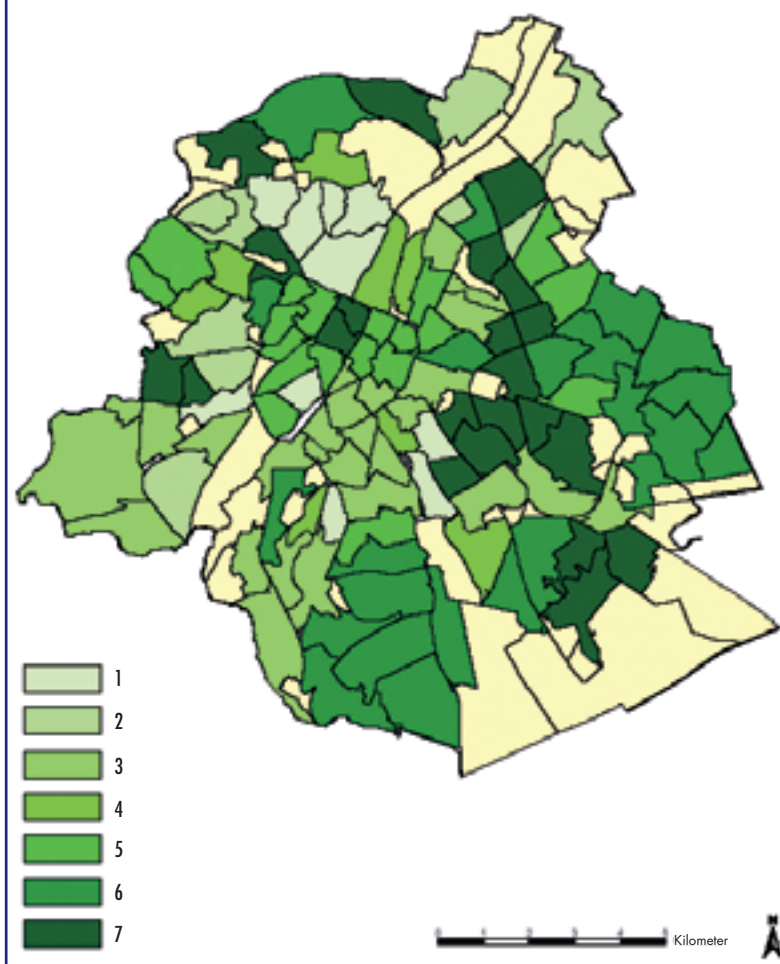
De energieprestaties houden ook verband met het comfortpeil van de woning en maken er gedeeltelijk deel van uit. Vandaar dat de woningen met meer comfort ook uitgerust zijn met dubbele beglazing, vaker geïsoleerd zijn en vaker uitgerust zijn met hoogwaardige centrale verwarmingsinstallaties.

**TABEL 25** – *Onderscheid in het huurwoningenbestand volgens het comfortpeil en de energieprestaties van de woningen*

	Aandeel woningen met comfortpeil (%)				
	0	1	2	3	4
<b>DUBBELE BEGLAZING</b>					
Alle ramen	37	58	51	60	58
Sommige ramen	16	14	22	19	23
<b>ISOLATIE</b>					
Dak	32	30	35	42	57
Binnenmuren	26	27	29	36	39
Buitenmuren	32	18	29	35	44
Vloer	32	25	27	34	38
<b>VERWARMING</b>					
Thermostaat	-	-	27	50	63
Thermostatische kranen	-	-	41	59	60
Condensatieketel	-	-	17	26	25

Zijn de systemen om het energieverbruik te regelen homogeen over het Brussels grondgebied gespreid? De combinatie van drie indicatoren (aanwezigheid van een centrale verwarmingsinstallatie, de uitrusting van de woning met een thermostaat en thermostatische kranen) wordt in kaart gebracht op het niveau van de wijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest<sup>(2)</sup>. Er worden zeven categorieën onderscheiden. De eerste drie categorieën zijn kenmerkend voor woningen die minder vaak uitgerust zijn met een centrale verwarmingsinstallatie, in ieder geval minder dan het Brusselse gemiddelde. Deze komen vooral voor ten noorden van Tour en Taxis waar er ook minder woningen terug te vinden zijn die over een thermostaat en thermostatische kranen beschikken. De wijken ten westen van het Weststation verkeren in een relatief vergelijkbare situatie. De wijken in het zuiden van de Vijfhoek, van Sint-Gillis tot Ukkel, van Elsene tot in de buurt van de ULB hebben een gemiddeld uitrustingsniveau. Dat geldt zowel wat verwarming betreft als wat de instrumenten aangaat om het energieverbruik te regelen. De meeste woningen met centrale verwarming, thermostaten en thermostatische kranen liggen vooral in Etterbeek, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe, Ukkel, Oudergem, Watermaal-Bosvoorde en in de tweede kroon van Schaerbeek. De oude wijken van Sint-Jans-Molenbeek zijn goed uitgerust wat centrale verwarming en thermostatische kranen betreft, maar minder wat thermostaten aangaat.

Spreiding per wijk van de energieprestatie van de woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
(Observatiecentrum van de huurprijzen - enquête 2010)



Kaart 1

	% woningen met		
	Centrale verwarming	Thermostaten	Thermostatische kranen
1	71	28	52
2	74	57	42
3	76	42	58
4	83	29	67
5	87	61	37
6	88	56	65
7	89	48	50

2 In het kader van de wijkmonitoring onderscheiden wijken. Zie [www.wijkmonitoring.irisnet.be](http://www.wijkmonitoring.irisnet.be)

Het is interessant om er op te wijzen dat de grootste dichtheid van woningen met de beste energieprestaties terug te vinden zijn in de meer gegoede wijken van de Brusselse tweede kroon, maar dat heel wat wijken van de gemeenten van de eerste kroon ten oosten of ten westen van de Vijfhoek in dezelfde richting gerenoveerd werden.

### Verbetering van de energieprestatie van de woningen

De afgelopen drie jaar werd in alle ramen van 12% van de woningen dubbele beglazing aangebracht. In 8% van de woningen is dat slechts voor sommige ramen het geval. In 9% van de woningen werden gedurende diezelfde periode isolatiewerken uitgevoerd. Op het vlak van centrale verwarming werd in 7% van de woningen een thermostaat geplaatst en in 7% van de woningen thermostatische kranen. Tot slot werd in 14% van de woningen een condensatieketel geplaatst.

De verschillen in ruimtelijke spreiding van de energieprestatieverbeteringen zijn niet opmerkelijk tussen de eerste en de tweede kroon.

**TABEL 26** – *Verbetering van de energieprestatie van de woningen volgens de ligging*

	Aandeel woningen (%)			
	Gewest	Vijfhoek	1 <sup>e</sup> kroon	2 <sup>e</sup> kroon
Dubbele beglazing				
Alle ramen	12	11	13	11
Sommige ramen	8	2	8	8
Isolatie	9	10	9	9
Verwarming				
Thermostaat	7	9	7	7
Thermostatische kranen	7	8	6	7
Condensatieketel	14	15	14	14

Grote woningen worden iets vaker uitgerust met dubbele beglazing en isolatie. Werken inzake de regeling van het energieverbruik hangen niet af van de grootte van de woning. Alle renovatiewerken zijn evenwel sterk verbonden met het comfortpeil van de woning.

**TABEL 27** – *Verbetering van de energieprestaties van de woningen en oppervlakte*

	Oppervlakte van de woningen				
	<28m <sup>2</sup>	28-54m <sup>2</sup>	54-84m <sup>2</sup>	84-104m <sup>2</sup>	>104m <sup>2</sup>
Dubbele beglazing					
Alle ramen	13	11	11	11	14
Sommige ramen	7	6	8	8	11
Isolatie	8	8	9	8	14
Verwarming					
Thermostaat	6	6	6	7	8
Thermostatische kranen	8	7	6	8	7
Condensatieketel	16	13	15	15	15

**TABEL 28** – *Verbetering van de energieprestaties van de woningen en aantal slaapkamers*

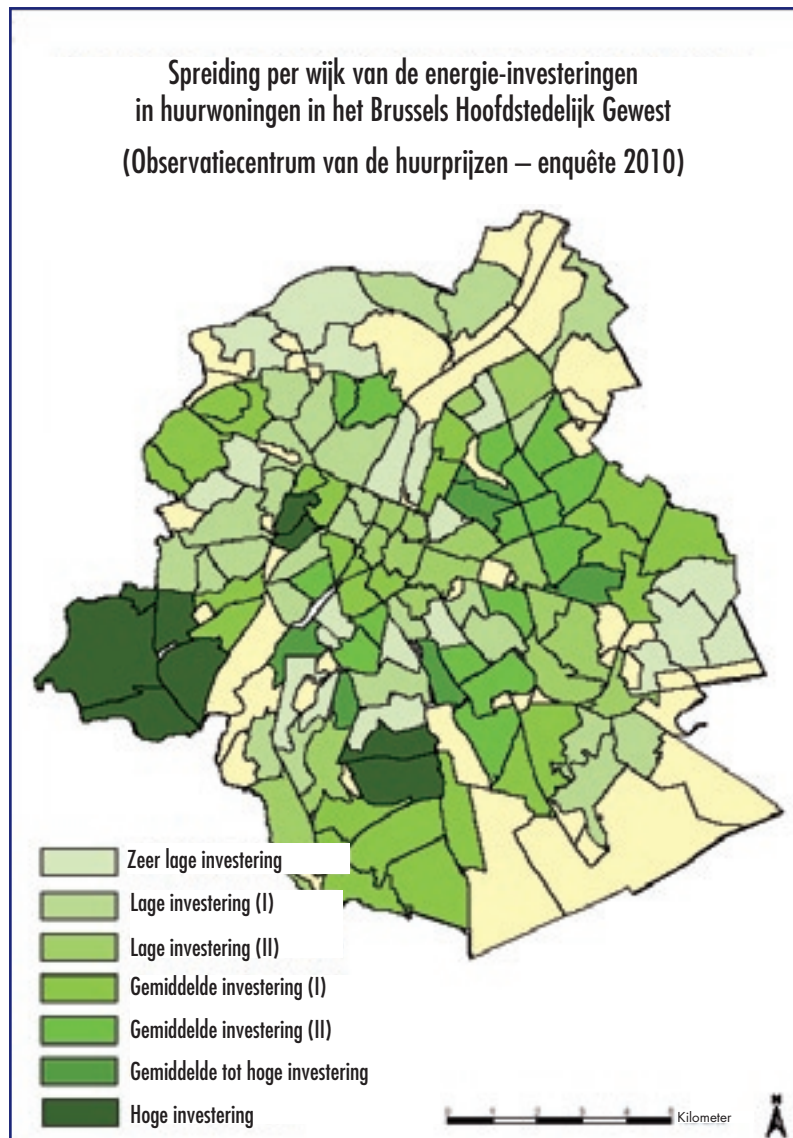
	Aantal slaapkamers				
	0	1	2	3	4+
Dubbele beglazing					
Alle ramen	12	12	11	14	
Sommige ramen	6	7	9	8	
Isolatie	8	9	8	13	
Verwarming					
Thermostaat	4	6	7	8	
Thermostatische kranen	7	6	8	7	
Nieuwe ketel	15	14	16	15	

**TABEL 29** – *Verbetering van de energieprestaties van de woningen en comfortpeil*

	Comfortpeil				
	0	1	2	3	4+
Dubbele beglazing					
Alle ramen	11	19	9	12	18
Sommige ramen	5	7	9	7	14
Isolatie	21	5	8	9	13
Verwarming					
Thermostaat	5	4	5	7	8
Thermostatische kranen	0	3	3	8	10
Nieuwe ketel	5	9	12	15	17

## Energieprestaties en stedelijke ontwikkeling

In sommige wijken worden er meer investeringen in de energieprestatie van de woningen gedaan. In talrijke wijken van Schaarbeek, Etterbeek en het oude Molenbeek werd de regeling van het energieverbruik in de woningen verbeterd. Die verbeteringen zijn minder uitgesproken in sommige wijken van de tweede kroon, zowel ten westen als ten oosten van de stad.

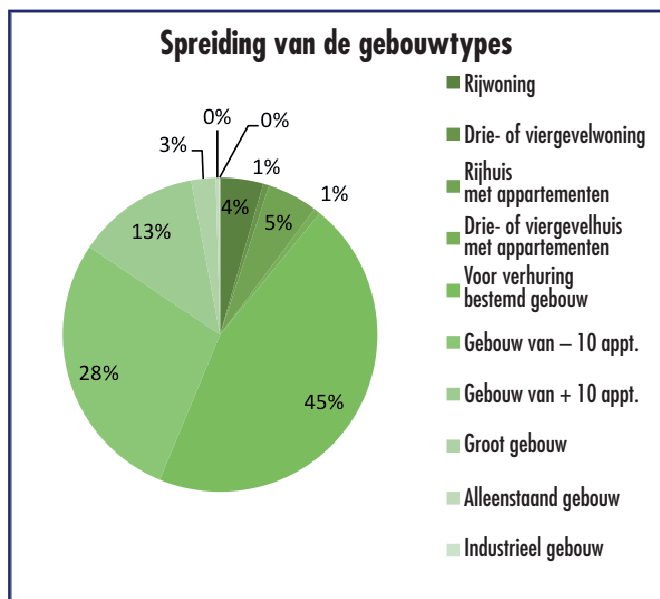


Nota: De indicaties I en II hebben betrekking op een verschillende vorm van energie-investeringen.

**Kaart 2**

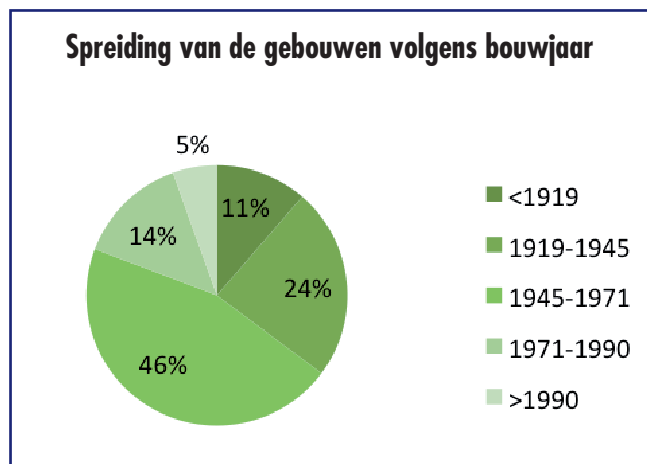
## 6. Kenmerken van de gebouwen

Het appartement komt als huurwoning het vaakst voor en ligt vooral in voor verhuur bestemde appartementsgebouwen (45% van de gevallen) en pas dan in kleine gebouwen met minder dan 10 woningen (28%). 16% van de appartementen ligt in grotere gebouwen; ofwel in rijgebouwen (13%), ofwel in grote woningcomplexen (3%). Het huurwoningenbestand telt weinig woningen die in voormalige industriegebouwen terug te vinden zijn.



Grafiek 14

70% van de gebouwen werd opgetrokken tussen 1919 en 1971. Een klein aandeel gebouwen is ouder (11%) en het aandeel gebouwen dat de afgelopen twintig jaar werd opgetrokken, is nog kleiner (5%).



Grafiek 15

Appartementsgebouwen beschikken meestal over een parlofoon (85%), terwijl andere uitrustingen zoals videofoon (5%), alarminstallatie (25%) of een zwembad (0,4%) minder voorkomen.

24% van de gebouwen beschikt over een lift en 11% doet een beroep op de diensten van een conciërge.

10% van de woningen kijkt vooraan uit op een park of een groene ruimte. 44% van de woningen beschikt aan de achterzijde over groen of bomen.

Het aandeel woningen met een parlofoon, een videofoon of een conciërge is groter in de tweede kroon; dat geldt trouwens ook voor de eventuele aanwezigheid van een zwembad. Het uitzicht op een park komt dan weer meer voor in de eerste kroon.

**TABEL 30** – *Onderscheid in het huurwoningenbestand volgens de kenmerken van het gebouw*

Kenmerken	Aandeel woningen (%)			
	Gewest	Vijfhoek	1 <sup>e</sup> kroon	2 <sup>e</sup> kroon
Parlofoon	85	84	85	90
Videfoon	5	3	6	11
Lift	24	17	29	33
Conciërge	11	9	13	19
Zwembad	0,4	0	0	2
Alarm	25	18	30	30
Zicht op park vooraan	10	7	13	2
Zicht op park achteraan	44	36	54	16

## 7. Huurprijs en intrinsieke kenmerken van de verhuurde woningen

De huurprijs kan worden beschouwd als de prijs die de huurder bereid is te betalen voor een aantal kenmerken van de woning die hij huurt. Er moet dan ook een onderscheid worden gemaakt tussen de intrinsieke en de extrinsieke kenmerken van de woning. Intrinsieke kenmerken slaan terug op het woningtype (huis of appartement), de grootte van de woning (oppervlakte of aantal slaapkamers), comfortpeil (badkamer, centrale verwarming, keuken-uitrusting), de aanwezigheid van bijkomende ruimten zoals garage, kelder, zolder en de energieprestatie van de woning (thermostaat, dubbele beglazing, thermostatische kranen, isolatie). Met intrinsieke kenmerken van een woning worden de ligging, de buurt en de omgeving bedoeld.

### Verband tussen huurprijs en intrinsieke kenmerken van de woning

In een eerste fase van deze analyse wordt er gepeild naar de mate waarin er een verband bestaat tussen de huurprijs van een woning en de intrinsieke kenmerken ervan. Er werden tweëndertig kenmerken getoetst. De grootte van de woning, ongeacht of die wordt gemeten op basis van de bewoonbare oppervlakte, het aantal slaapkamers of het aantal vertrekken, lijkt als variabele het sterkst te zijn verbonden met de prijs van de woning. Het aantal badkamers en vooral de aanwezigheid van een tweede badkamer, de aanwezigheid van een garage en het woningtype lijken in hoofdzaak aan de basis te liggen van de huurprijsbepaling. Tot slot maken ook andere kenmerken van de woning (centrale verwarming, thermostaat, ontspannings- en opbergruimten) deel uit van de manier waarop de huurprijs wordt bepaald.

**TABEL 31** – *Correlatie tussen huurprijs en intrinsieke kenmerken*

Variabelen	Correlatie-coëfficiënt (%)	Variabelen	Correlatie-coëfficiënt (%)
Oppervlakte woning	60	Centrale verwarming	16
Aantal slaapkamers	48	Kelder	15
Aantal vertrekken	45	Videofoon	14
Aantal badkamers	41	Lift	14
Woningtype	36	Zolder	13
Oppervlakte woonkamer	31	Grote tuin	11
Garage	26	Convectors	11
Vloerbekleding woonkamer	25	Balkon	9
Elektriciteitsuitrusting keuken	19	Koer	9
Kleine tuin	19	Alarm	9
Inbouwkeuken	18	Open keuken	8
Terras	18	Dakisolatie	7
Gebouwtype	17	Toilet	6
Staat van de woning	17	Bouwjaar	6
Thermostaat	17	Geiser	6
Keuken van + 4m <sup>2</sup>	16	Thermostatische kranen	6

## Peiling naar de impliciete prijs van de intrinsieke kenmerken van de woning

Het is mogelijk om de impliciete prijs van de kenmerken van de woning te bepalen. Om dat model uit te werken, werd gebruik gemaakt van de hedonische analyse (of meervoudige regressieanalyse) die in de economische wetenschap wordt gebruikt en die gebaseerd is op de veronderstelling dat goederen bestaan uit een geheel van heterogene elementen of kenmerken. Bij de aankoop van een goed, is de prijs die de koper bereid is te betalen gelijk aan de som van de afzonderlijke prijzen van de elementen en kenmerken van dat goed. De hedonische functie koppelt de prijs van een woning aan de impliciete prijzen van de elementen waaruit die woning bestaat. De formule ziet er als volgt uit:

$$P = f(S, L, E) + \boldsymbol{\varepsilon}$$

Met

$P$  = vector van de waargenomen prijzen van de woningen ;

$S$  = vector van de structurele attributen van de woningen ;

$L$  = de vector van de liggingsattributen van de woningen ;

$O$  = de vector van de omgevingsattributen van de woningen (fysieke omgeving en maatschappelijke kenmerken van de buurt) ;

$\boldsymbol{\varepsilon}$  is de vector van de fouten.

De specificatie van die functie is lineair. Het model wordt geraamd via regressie met kleinste kwadraten waarin de regressiecoëfficiënten de impliciete prijs van elk van de attributen vertegenwoordigen.

Er worden twintig intrinsieke variabelen in het model ingevoerd en er is een foutentolerantie van 5%:

- de bewoonbare oppervlakte van de woning
- het aantal slaapkamers van de woning
- de aanwezigheid van een garage
- het aantal badkamers
- woningtype (appartement of huis)
- aanwezigheid van een lift
- uitrusting van de woning met centrale verwarming
- aanwezigheid van een thermostaat
- aanwezigheid van Thermostatische kranen
- parket in de woonkamer
- elektrische uitrusting van de keuken
- aanwezigheid van een terras
- aanwezigheid van een balkon
- aanwezigheid van een tuin
- aanwezigheid van een open keuken
- het feit dat het gebouw na 1990 werd opgetrokken
- het feit dat het gebouw een drie- of viergevelwoning is

## HET HUURWONINGENAANBOD

- het feit dat de woning in een individueel huis ligt
- het feit dat het gebouw voor verhuring bestemd is
- de aanwezigheid van een videofoon

Er worden in het model ook twee liggingsvariabelen ingevoerd :

- de afstand tussen de woning en het stadscentrum
- de ligging van de woning in het oosten of westen van de stad

De bewoningstijd van de woning is ook een variabele die de huurprijs van de woning doet dalen, aangezien de huurprijzen niet in alle gevallen jaarlijks worden geïndexeerd en de indexering vaak lager ligt dan de reële stijging van de huurprijs van de woningen die pas op de huurmarkt worden aangeboden.

- Het aantal maanden waarin de woning wordt bewoond.

Met de in aanmerking genomen variabelen kan 56% van de huurprijsvariatie worden verklaard. De ramingsafwijking van de residu's belooft 18%. Aan de hand van het statistisch model kunnen de huurprijswaarden van de woningen dus met een zekere precisie worden voorspeld. Het model geeft niettemin aanwijzingen over de waarde van bepaalde woningbestanddelen waarvan de ramingen stabiel blijven ongeacht het gebruikte model.

Niettemin merken wij dat er variabelen zijn die met betrekking tot de huurprijsbepaling het meest op de voorgrond treden. Het betreft de woningoppervlakte, het aantal slaapkamers, het aantal badkamers, een liggingsindicator en de bewoningsduur van de woning. Hoe langer het geleden is dat de huurder in de woning is getrokken, hoe lager de huurprijs ligt in vergelijking met de andere huurprijzen van woningen met dezelfde kenmerken. Dat bewijst dat de recent gesloten huurovereenkomsten betrekking hebben op huurprijzen die hoger liggen dan de evolutie van de prijsindex.

### Huurprijsstatistieken en grootte van de woning

De huurprijs stijgt naargelang de grootte van de woning, ongeacht of deze wordt uitgedrukt in bewoonbare oppervlakte van de woning of in het aantal slaapkamers waarover de woning beschikt.

De gemiddelde huurprijs varieert van 380 euro voor kleine woningen tot 902 euro voor grote woningen. Als gevolg van de verschillen in woninggrootte in die oppervlaktecategorie ligt het betrouwbaarheidsinterval van het gemiddelde zeer hoog. Dat wijst op een zeer grote huurprijsvariatie.

De gemiddelde maandelijkse huurprijs van een woning met één slaapkamer bedraagt 439 euro. Voor een woning met drie slaapkamers is dat 786 euro. Het betrouwbaarheidsinterval is opnieuw hoger bij de raming van de huurprijs van grote woningen als gevolg van de grotere variatie van de kenmerken ervan.

**TABEL 32** – *Huurprijs van de woningen volgens grootte*

Oppervlakte van de woning	Mediane maandelijkse huurprijs (€)	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)
< 28 m <sup>2</sup>	360	380 (IC 95% = 17)
28 – 54 m <sup>2</sup>	450	461 (IC 95% = 9,4)
54 – 84 m <sup>2</sup>	550	562 (IC 95% = 7,4)
84 – 104 m <sup>2</sup>	650	647 (IC 95% = 14,3)
>104 m <sup>2</sup>	800	902 (IC 95% = 41,6)

**TABEL 33** – *Huurprijs van de woningen volgens aantal slaapkamers*

Aantal slaapkamers	Mediane maandelijkse huurprijs (€)	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)
0 slaapkamers	450	439 (IC 95% = 13,1)
1 slaapkamer	500	526 (IC 95% = 7,8)
2 slaapkamers	600	639 (IC 95% = 12)
3 slaapkamers	720	786 (IC 95% = 39,9)
4 slaapkamers en +	1025	1111 (IC 95% = 114,5)

### Huurprijsstatistieken, grootte van de woning en aanwezigheid van een garage

Bij woningen met een zelfde grootte speelt de aanwezigheid van een garage toch een rol bij de bepaling van de huurprijs. Zo wordt een woning met een bewoonbare oppervlakte tussen 84 m<sup>2</sup> en 104 m<sup>2</sup> verhuurd aan een gemiddelde prijs van 633 euro per maand zonder garage en aan 701 euro per maand met garage. Hetzelfde geldt ook voor een woning met één slaapkamer die gemiddeld tegen een maandelijkse huurprijs van 625 euro wordt verhuurd zonder garage en 697 euro met garage.

**TABEL 34** – Gemiddelde huurprijs van de woningen volgens grootte en aanwezigheid van een garage

Oppervlakte van de woning	Garage	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)
< 28 m <sup>2</sup>	Zonder	417
	Met	-
28 – 54 m <sup>2</sup>	Zonder	465
	Met	510
54 – 84 m <sup>2</sup>	Zonder	559
	Met	598
84 – 104 m <sup>2</sup>	Zonder	633
	Met	701
>104 m <sup>2</sup>	Zonder	832
	Met	1060

**TABEL 35** – Gemiddelde huurprijs van de woningen volgens aantal slaapkamers en aanwezigheid van een garage

Aantal slaapkamers	Garage	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)
0	Zonder	435
	Met	480
1	Zonder	520
	Met	583
2	Zonder	625
	Met	697
3	Zonder	715
	Met	987
4+	Zonder	1010
	Met	1287

### Huurprijsstatistieken, grootte van de woning en een tweede badkamer

Als een woning over een tweede badkamer beschikt, stijgt de huurprijs eveneens. Het gaat nog om een marginaal fenomeen (slechts 5% van de bemonsterde woningen zijn in dat geval) dat logischerwijze vrijwel enkel voorkomt in relatief grote woningen.

Zo bedraagt de gemiddelde maandelijkse huurprijs van een woning tussen de 84 en 104 m<sup>2</sup> 640 euro, terwijl dat rond de 845 euro draait als er een tweede badkamer aanwezig is.

Hetzelfde geldt voor een woning met twee slaapkamers die gemiddeld verhuurd wordt voor 628 euro per maand en voor 965 euro als de woning over een tweede badkamer beschikt.

**TABEL 36** – Gemiddelde huurprijs van de woningen volgens grootte en aanwezigheid van een tweede badkamer

Oppervlakte van de woning	Badkamer	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)
< 28 m <sup>2</sup>	0 of 1 2 en +	417 -
28 – 54 m <sup>2</sup>	0 of 1 2 en +	468 -
54 – 84 m <sup>2</sup>	0 of 1 2 en +	563 -
84 – 104 m <sup>2</sup>	0 of 1 2 en +	640 845
>104 m <sup>2</sup>	0 of 1 2 en +	807 1198

**TABEL 37** – Gemiddelde huurprijs van de woningen volgens aantal slaapkamers en aanwezigheid van een tweede badkamer

Aantal slaapkamers	Badkamer	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)
0	0 of 1 2 en +	439 -
1	0 of 1 2 en +	525 -
2	0 of 1 2 en +	628 965
3	0 of 1 2 en +	723 1058
4+	0 of 1 2 en +	991 1205

### Huurprijsstatistieken, grootte van de woning, aanwezigheid van een garage en van een tweede badkamer

De kleine woningen hebben minder vaak een garage en een tweede badkamer. Vandaar dat hierover geen gegevens in de tabellen werden opgenomen.

Het effect van beide uitrustings-elementen is merkbaar in de huurprijs. Als beide elementen aanwezig zijn, geeft dit tot de hoogste huurprijzen aanleiding.

**TABEL 38** – Gemiddelde huurprijs van de woningen volgens grootte, aanwezigheid van een garage en een tweede badkamer

Oppervlakte van de woning	Garage	Badkamer	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)
< 28 m <sup>2</sup>	Zonder	0 of 1	416
	Met	2 en +	-
28 – 54 m <sup>2</sup>	Zonder	0 of 1	464
	Met	2 en +	510
54 – 84 m <sup>2</sup>	Zonder	0 of 1	559
	Met	2 en +	596
84 – 104 m <sup>2</sup>	Zonder	0 of 1	627
	Met	2 en +	817
>104 m <sup>2</sup>	Zonder	0 of 1	689
	Met	2 en +	-
>104 m <sup>2</sup>	Zonder	0 of 1	755
	Met	2 en +	1116
>104 m <sup>2</sup>	Zonder	0 of 1	935
	Met	2 en +	1306

**TABEL 39** – Gemiddelde huurprijs van de woningen volgens aantal slaapkamers, aanwezigheid van een garage en een tweede badkamer

Aantal slaapkamers	Garage	Badkamer	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)
0	Zonder	0 of 1	434
	Met	2 en +	-
1	Zonder	0 of 1	486
	Met	2 en +	-
2	Zonder	0 of 1	520
	Met	2 en +	583
3	Zonder	0 of 1	614
	Met	2 en +	965
4+	Zonder	0 of 1	685
	Met	2 en +	967
3	Zonder	0 of 1	689
	Met	2 en +	872
4+	Zonder	0 of 1	845
	Met	2 en +	1279
4+	Zonder	0 of 1	866
	Met	2 en +	1143
4+	Zonder	0 of 1	1275
	Met	2 en +	1294

## Huurprijstatistieken, grootte en type van de woning

Ook het woningtype (huis, appartement in een huis of appartement in een gebouw) beïnvloedt de prijs. Binnen een zelfde woningtypecategorie stijgen de prijzen regelmatig naar gelang de grootte van de woning.

Een individueel huis dat even groot is als een appartement, zal voor meer verhuurd worden. Hoe groter het huis of het appartement, hoe hoger de huurprijs.

**TABEL 40** – Gemiddelde huurprijs van de woningen volgens type en grootte

Woningtype	Grootte woning	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)
Individueel huis	< 28m <sup>2</sup>	-
	28– 54 m <sup>2</sup>	523
	54 – 84 m <sup>2</sup>	606
	84 – 104 m <sup>2</sup>	722
	>104 m <sup>2</sup>	1138
Appartement in een huis	< 28 m <sup>2</sup>	418
	28– 54 m <sup>2</sup>	444
	54 – 84 m <sup>2</sup>	549
	84 – 104 m <sup>2</sup>	620
	>104 m <sup>2</sup>	753
Appartement in een gebouw	< 28 m <sup>2</sup>	414
	28– 54 m <sup>2</sup>	489
	54 – 84 m <sup>2</sup>	581
	84 – 104 m <sup>2</sup>	670
	>104 m <sup>2</sup>	878

**TABEL 41** – Gemiddelde huurprijs van de woningen volgens type en aantal slaapkamers

Woningtype	Aantal slaapkamers	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)
Individueel huis	0 slaapkamers	-
	1 slaapkamer	542
	2 slaapkamers	734
	3 slaapkamers	973
	4 slaapkamers en +	1203
Appartement in een huis	0 slaapkamers	419
	1 slaapkamer	509
	2 slaapkamers	609
	3 slaapkamers	678
	4 slaapkamers en +	842
Appartement in een gebouw	0 slaapkamers	452
	1 slaapkamer	550
	2 slaapkamers	662
	3 slaapkamers	796
	4 slaapkamers en +	969

## Huurprijstatistieken, grootte en comfort van de woning

Voor een woning met een bepaalde grootte stijgt de gemiddelde huurprijs ervan naargelang de aanwezige comfortelementen.

Zo wordt een woning met een bewoonbare oppervlakte tussen 84m<sup>2</sup> en 104m<sup>2</sup> voor een gemiddelde prijs van 585 euro verhuurd zonder centrale verwarming, voor 653 euro als er een centrale verwarmingsinstallatie voorhanden is en voor 845 euro als de woning daar bovenop is uitgerust met een tweede badkamer.

**TABEL 42 – Huurprijs van de woningen volgens grootte en comfortpeil**

Kenmerken van de woning		Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)
Bewoonbare oppervlakte	Comfortpeil	
< 28m <sup>2</sup>	C2	412
	C3	434
	C4	-
28-54m <sup>2</sup>	C1	413
	C2	433
	C3	486
	C4	-
54-84m <sup>2</sup>	C1	519
	C2	524
	C3	578
	C4	-
84-104m <sup>2</sup>	C2	585
	C3	653
	C4	845
>104m <sup>2</sup>	C2	762
	C3	814
	C4	1198

Met C0 = geen toilet, geen badkamer en geen centrale verwarming; C1 = toilet in de woning; C2 = toilet en individuele badkamer in de woning; C3 = toilet en individuele badkamer in de woning en centrale verwarmingsinstallatie; C4 = toilet, twee badkamers in de woning en centrale verwarmingsinstallatie

**TABEL 43** - Gemiddelde huurprijs van de woningen volgens aantal slaapkamers en comfortpeil

Kenmerken van de woning		Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)
Aantal slaapkamers	Comfortpeil	
0 slaapkamers	C2	418
	C3	452
1 slaapkamer	C1	460
	C2	485
	C3	545
2 slaapkamers	C2	575
	C3	640
	C4	965
3 slaapkamers	C2	689
	C3	733
	C4	1058
4 slaapkamers en +	C3	1006
	C4	1205

Met C0 = geen toilet, geen badkamer en geen centrale verwarming; C1 = toilet in de woning; C2 = toilet en individuele badkamer in de woning; C3 = toilet en individuele badkamer in de woning en centrale verwarmingsinstallatie; C4 = toilet, twee badkamers in de woning en centrale verwarmingsinstallatie

## Huurprijstatistieken, grootte, comfort en aanwezigheid van een garage

Met een bepaalde grootte en een bepaald comfortpeil stijgt de gemiddelde huurprijs van een woning ook als deze over een garage beschikt.

**TABEL 44** – Gemiddelde huurprijs van de woningen volgens grootte, comfortpeil en aanwezigheid van een garage

Kenmerken van de woning			Maandelijkse huurprijs
Oppervlakte van de woning in m <sup>2</sup>	Comfortpeil	Garage	
<28 m <sup>2</sup>	C2	Ja	
		Neen	413
	C3	Ja	
		Neen	435
28-54m <sup>2</sup>	C1	Ja	
		Neen	391
	C2	Ja	
		Neen	432
	C3	Ja	513
		Neen	483
54-84m <sup>2</sup>	C1	Ja	
		Neen	521
	C2	Ja	597
		Neen	520
	C3	Ja	598
		Neen	575
4-104m <sup>2</sup>	C2	Ja	706
		Neen	559
	C3	Ja	688
		Neen	643
	C4	Ja	
		Neen	817
>104m <sup>2</sup>	C2	Ja	
		Neen	722
	C3	Ja	936
		Neen	762
	C4	Ja	1306
		Neen	1116

Met C0 = geen toilet, geen badkamer en geen centrale verwarming; C1 = toilet in de woning; C2 = toilet en individuele badkamer in de woning; C3 = toilet en individuele badkamer in de woning en centrale verwarmingsinstallatie; C4 = toilet, twee badkamers in de woning en centrale verwarmingsinstallatie

### Huurprijstatistieken, grootte, aanwezigheid van een garage, tweede badkamer en thermostaat

De huurprijzen verschillen volgens de in aantal slaapkamers uitgedrukte grootte van de woning, het aantal badkamers, de aanwezigheid van een garage en de uitrusting van de woning met een thermostaat. De resultaten spreken boekdelen: bij een gegeven woning-grootte doet elk bijkomend comfortelement de huurprijs stijgen.

**TABEL 45** – Gemiddelde huurprijs van de woningen volgens aantal slaapkamers, aanwezigheid van een garage, aantal badkamers en aanwezigheid van een thermostaat

Kenmerken van de woningen				Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)
Aantal slaapkamers	Aantal badkamers	Garage	Thermostaat	
0 slaapkamers	0 of 1	Neen	Ja	468
			Neen	420
1 slaapkamer	0 of 1	Ja	Ja	596
			Neen	573
		Neen	Ja	539
			Neen	506
2 slaapkamers	0 of 1	Ja	Ja	714
			Neen	648
		Neen	Ja	626
			Neen	605
	2 en +	Neen	Ja	-
			Neen	1064
3 slaapkamers	0 of 1	Ja	Ja	845
			Neen	846
		Neen	Ja	742
			Neen	627
	2 en +	Ja	Ja	1446
			Neen	-
		Neen	Ja	954
			Neen	-
4 slaapkamers en +	0 of 1	Neen	Ja	866
			Neen	-
	2 en +	Ja	Ja	1343
			Neen	-
		Neen	Ja	1214
			Neen	-

## 8. Huurprijs en ligging van de verhuurde woning

De ligging is ook een factor die de huurprijs beïnvloedt. Huurders zijn bereid om een bepaalde prijs te betalen voor een woning met een bepaalde ligging. Er worden drie geografische verschillen beschouwd: de kroon, de gemeente en de wijk.

### Ligging volgens de kroon

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt traditioneel opgesplitst in twee kronen. Een eerste kroon binnen de stad, hoofdzakelijk bestaande uit oude en dichtbevolkte wijken van vóór 1945 en een tweede externe kroon waarin recentere en groenere wijken liggen. Beide kronen worden gescheiden door de lanen van de grote ring.

Ongeacht het criterium dat wordt gebruikt om een onderscheid te maken tussen de woningen (bewoonbare oppervlakte, aantal slaapkamers, tweede badkamer of garage) zien wij dat de gemiddelde maandelijkse huurprijzen eerder hoger liggen in de tweede kroon, maar niet aanzienlijk verschillen van de huurprijzen die worden opgetekend voor hetzelfde type woning in de eerste kroon. Blijkbaar ligt de impliciete prijs van een garage er zelfs hoger dan deze die wordt geraamd voor een garage in de tweede kroon. Het algemene overzicht van de tweede kroon duurt voort, maar neemt gaandeweg af.

**TABEL 46** – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens oppervlakte en ligging

Bewoonbare oppervlakte van de woning	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)	
	1 <sup>e</sup> kroon	2 <sup>e</sup> kroon
< 28 m <sup>2</sup>	375	389
28 – 54 m <sup>2</sup>	454	471
54 – 84 m <sup>2</sup>	561	564
84 – 104 m <sup>2</sup>	631	658
<104 m <sup>2</sup>	902	903

**TABEL 47** – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens aantal slaapkamers en ligging

Aantal slaapkamers	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)	
	1 <sup>e</sup> kroon	2 <sup>e</sup> kroon
0	432	448
1	517	536
2	634	642
3	742	823
4+	1127	1096

**TABEL 48** – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens oppervlakte, aanwezigheid van een tweede badkamer en ligging

Oppervlakte	Aantal badkamers	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)	
		1 <sup>e</sup> kroon	2 <sup>e</sup> kroon
< 28 m <sup>2</sup>	0 of 1	411	427
	2 en +	-	-
28-54 m <sup>2</sup>	0 of 1	462	476
	2 en +	-	-
54-84 m <sup>2</sup>	0 of 1	561	565
	2 en +	-	-
84-104 m <sup>2</sup>	0 of 1	628	648
	2 en +	781	890
>104m <sup>2</sup>	0 of 1	803	809
	2 en +	1177	1220

**TABEL 49** – Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen volgens oppervlakte, de aanwezigheid van een garage en ligging

Oppervlakte	Garage	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)	
		1 <sup>e</sup> kroon	2 <sup>e</sup> kroon
< 28 m <sup>2</sup>	Neen	413	424
	Ja	-	-
28-54 m <sup>2</sup>	Neen	458	474
	Ja	533	495
54-84 m <sup>2</sup>	Neen	561	557
	Ja	594	599
84-104 m <sup>2</sup>	Neen	631	636
	Ja	663	711
>104m <sup>2</sup>	Neen	887	765
	Ja	1013	1075

## Gemeente

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt opgesplitst in negentien gemeenten. Brussel-Stad bestaat uit verschillende entiteiten. Vandaar dat de entiteit Laken, met een hoge dichtheid huurwoningen, afzonderlijk van Brussel wordt beschouwd dat dan de Vijfhoek, de wijk rond de Louizalaan, de Leopoldwijk en de entiteiten Neder-over-Heembeek en Haren omvat.

De gemeenten met de hoogste huurprijzen liggen in de tweede oostelijke kroon, met name Oudergem, Ukkel, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe en Watermaal-Bosvoorde. In die laatste gemeente werden enkele zeer hoge huurprijzen opgetekend waardoor de gemiddelde huurprijs aanzienlijk steeg met een zeer groot betrouwbaarheidsinterval. De mediane en gemiddelde huurprijzen vinden wij terug in de gemeenten Anderlecht, Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Node, Schaarbeek en Sint-Jans-Molenbeek. Tussenliggende huurprijzen worden opgetekend in de westelijke tweede kroon, met name in Jette en Sint-Agatha-Berchem en in de eerste kroon in Etterbeek, Elsene en Vorst. De huurprijzen zijn homogener in de gemeenten Anderlecht, Etterbeek, Sint-Jans-Molenbeek dan in andere gemeente zoals Elsene, Ukkel, Sint-Gillis of Vorst.

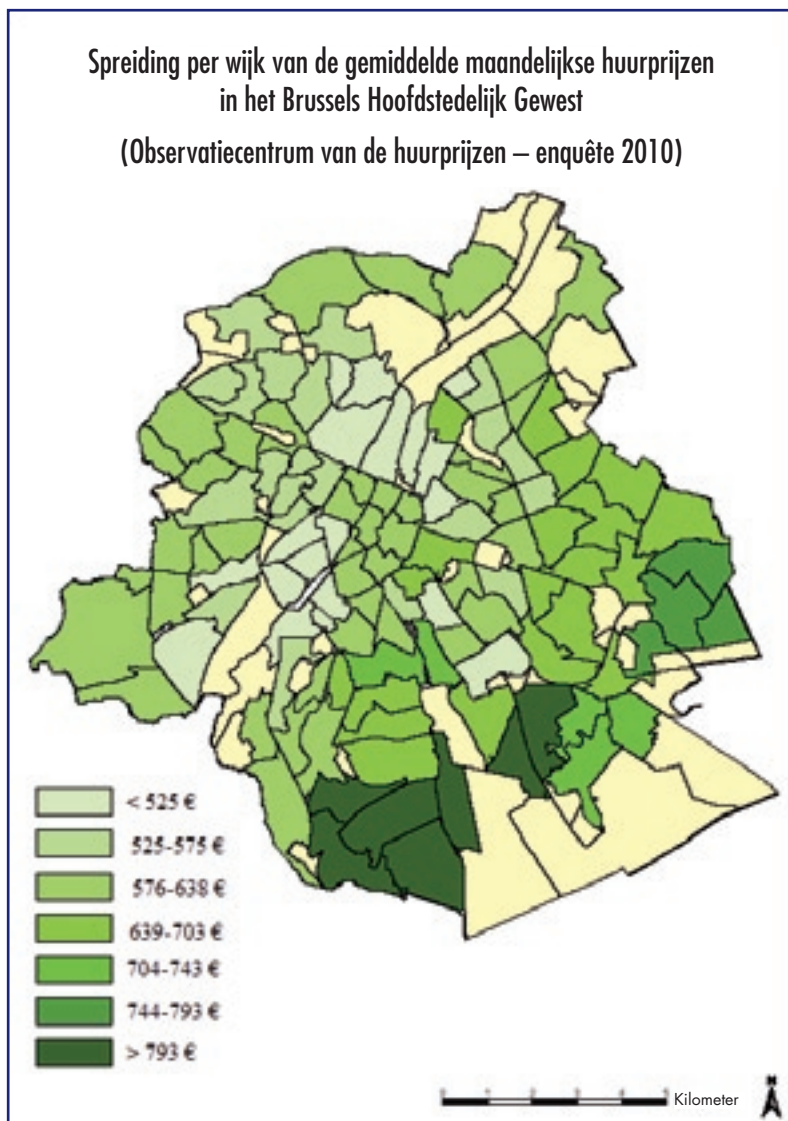
**TABEL 50 – Huurprijs van de woningen volgens de gemeente**

Gemeente	Maandelijkse huurprijs mediaan (€)	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)
Anderlecht	535	541 (BI = 17)
Oudergem	619	656 (BI = 58)
Sint-Agatha-Berchem	563	595 (BI = 58)
Brussel-Stad	535	571 (BI = 19)
Etterbeek	580	578 (BI = 33)
Evere	589	616 (BI = 65)
Vorst	550	574 (BI = 27)
Ganshoren	518	535 (BI = 32)
Elsene	550	620 (BI = 38)
Jette	550	562 (BI = 30)
Koekelberg	600	610 (BI = 56)
Sint-Jans-Molenbeek	550	555 (BI = 26)
Sint-Gillis	510	566 (BI = 31)
Sint-Joost-ten-Node	450	468 (BI = 40)
Schaarbeek	530	547 (BI = 19)
Ukkel	600	673 (BI = 38)
Watermaal-Bosvoorde	689	804 (BI = 106)
Sint-Lambrechts-Woluwe	690	707 (BI = 52)
Sint-Pieters-Woluwe	613	702 (BI = 71)

### Ligging per wijk

In het kader van de Brusselse wijkmonitoring (3) werd er werk verricht om het Brusselse grondgebied op te splitsen in 118 wijken met gelijklopende sociaaldemografische en stedenbouwkundige kenmerken. Het gaat om een opsplitsing die het midden houdt tussen de gemeente en de statistische sector.

De gemiddelde huurprijzen worden geraamd per wijk en worden in kaart gebracht. De laagste huurprijzen worden opgetekend in de wijken in het noorden van de Vijfhoek (Noordstation, Sint-Joostten-Node en Tour en Taxis), in het zuidwesten van de Vijfhoek (Kuregem) en in het zuiden van de Vijfhoek (laag Sint-Gillis). Tusseliggende huurprijzen vinden wij terug in Sint-Jans-Molenbeek, in de gemeenten van de tweede westelijke kroon en in de gemeenten van de eerste oostelijke kroon (Etterbeek, Elsene en Schaarbeek). In het oosten en het zuiden stijgen de huurprijzen van het centrum naar de rand. De huurprijzen blijven het hoogst in Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieter-Woluwe, Oudergem, Watermaal-Bosvoorde en Ukkel.



**Kaart 3**

3 [www.wijkmonitoring.irisnet.be](http://www.wijkmonitoring.irisnet.be)

## 9. Conclusies

Dit eerste deel was toegespitst op de huurprijs. Wij onthouden dat dit de prijs is die de huurder bereid is te betalen om een woning en de kenmerken ervan te genieten. De analyse had in de eerste plaats betrekking op de kenmerken van het huurwoningenbestand. In vergelijking met voorgaande jaren blijft de grootte van de woningen constant: overwicht van de sector van de appartementen, gemiddelde oppervlakte van de woningen en overwicht van appartementen met één of twee slaapkamers. Doorheen de jaren is het comfortpeil evenwel geëvolueerd: het aantal woningen met een centrale verwarmingsinstallatie is gestegen en hier en daar duikt er in de huurwoningen een tweede badkamer op. De manier waarop de huurders de staat van hun woning inschatten, verschilt niet ten opzichte van de vorige jaren: in 20% van de woningen zijn de ramen in slechte staat en ongeveer 20% van de woningen kampt met problemen inzake warmte- en geluidsisolatie. Nochtans gaat het met de energieprestaties van de woningen de goede kant op. Er zijn meer uitrustingen waarmee het energieverbruik wordt geregeld en meer woningen beschikken over isolatie en dubbele beglazing. De nieuwe technologieën voor de opwekking van elektriciteit of warmte aan de hand van hernieuwbare energiebronnen zijn nog niet wijd verspreid in de huursector. De kenmerken van de woningen verschillen ook naargelang de ligging: woningen in de tweede kroon zijn groter, hebben meer comfort en bevinden zich in betere staat. Woningen in de Vijfhoek en in de eerste kroon gaan er almaar op vooruit en dat blijkt uit de verbetering van hun energieprestaties.

De gemiddelde huurprijs van de woningen belooft om en bij de 590 euro en de mediane huurprijs is gelijk aan 550 euro. Die huurprijswaarden lopen uiteen naargelang de grootte van de woning, de aanwezigheid van een garage, een tweede badkamer en volgens het comfortpeil van de woning. Hogere huurprijzen worden opgetekend voor grotere woningen, woningen met een garage, met een tweede badkamer of met meer comfort. In de tabellen vindt u een aantal statistische gegevens terug over de huurprijsverschillen naargelang die intrinsieke kenmerken.

De huurprijzen blijven hoger liggen in de tweede oostelijke kroon, maar de huurprijsvariëaties binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vloeien niet zozeer meer voort uit de tweespalt tussen de eerste en de tweede kroon of tussen het oosten en het westen van de stad. Voor woningen in de centrale wijken worden vandaag gemiddelde huurprijzen opgetekend.

Aan de hand van de gekruiste tabellen en de kaarten kan de impliciete prijs van de diverse intrinsieke kenmerken en van de ligging van de woningen niet geëvalueerd worden. Aan de hand van een econometrische analyse waarbij de huurprijs gekoppeld wordt aan die uiteenlopende variabelen kan de impliciete prijs van de kenmerken van de woningen wel berekend worden en kan de impact hiervan gemeten worden op het woongedrag van de gezinnen. De prijs van de woning kan hoofdzakelijk verklaard worden aan de hand van de oppervlakte van de woning, het aantal slaapkamers, het aantal badkamers, de aanwezigheid van garages, de kenmerken van de keuken, het gebouw, de aanwezigheid van een lift, een centrale verwarmingsinstallatie, een thermostaat of thermostatische kranen, de afstand naar het centrum en het aantal maanden dat de huurder zijn woning betreft. Die laatste variabele leidt meteen het vervolg in van de analyse van de huurprijs. Is de huurprijs doorheen de jaren geëvolueerd?



An aerial photograph of a city grid, likely Amsterdam, with a blue color overlay. The text is centered over the image.

## ***HOOFDSTUK 2***

# **DE EVOLUTIE VAN DE HUURPRIJS**



## Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de evolutie van de huurprijs van de woningen geanalyseerd. De evolutie van de huurprijzen wordt op drie manieren gemeten. Eerst worden de in constante euro 2010 geraamde gemiddelde huurprijzen van de woningen uit voorgaande jaren vergeleken met de in 2010 geraamde gemiddelde huurprijzen van de woningen. De tweede manier is gebaseerd op de wedersamenstelling van een chronologische reeks van effectief bij de intrede van de huurder in zijn woning gevraagde huurprijzen. Het gaat dan om in courante euro geraamde huurprijzen bij inhuurneming. Die reeks wordt vervolgens vergeleken met het gezondheidsindexcijfer dat als basis voor de berekening van de huurprijsindexering dient. Tot slot wordt uit de steekproef van de enquête de groep woningen gehaald waarin de huurders pas zijn ingetrokken. De huurprijsstatistieken worden voor die groep en voor alle huurders geraamd om de huidige huurprijsverschillen te evalueren.

### 1. Evolutie van de huurprijzen 2004-2010

Een eerste aanpak is de in het kader van de enquêtes uit 2004, 2006, 2008 en 2010 geraamde huurprijzen met elkaar te vergelijken. Om die vergelijking mogelijk te maken, werden de huurprijsstatistieken geactualiseerd in euro 2010.

Tussen 2008 en 2010 is de in constante euro geraamde gemiddelde huurprijs met 4,5% gestegen en de in constante euro geraamde mediane huurprijs met 7%. Tussen beide data zijn vooral de lagere huurprijzen gestegen. Het 1<sup>e</sup> huurprijskwartiel is met 10% gestegen. Tussen 2006 en 2008 heeft dergelijke stijging zich niet voorgedaan. In die periode volgden de huurprijzen de evolutie van de gezondheidsindex.

**TABEL 51** – Evolutie van de geactualiseerde huurprijs van de woningen (2004-2010)

Statistieken	Geactualiseerde maandelijkse huurprijs 2010 (€)			
	2004	2006	2008	2010
Gemiddeld	544	554	566	591
Mediaan	491	510	511	550
1 <sup>e</sup> kwartiel	385	420	409	450
3 <sup>e</sup> kwartiel	621	633	644	680

Tussen 2008 en 2010 stegen vooral de huurprijzen van de woningen met één slaapkamer. Zowel de gemiddelde als de mediane huurprijs steeg met 9%. De huurprijs van de woningen met twee slaapkamers steeg met 6%. Uit het huurprijsverschil als gevolg van de aanwezigheid van een garage of een tweede badkamer blijkt dezelfde prijsevolutie. Wij zien dus een prijsstijging van alle woningen die hoger ligt dan de gezondheidsindex en waarbij de stijging iets hoger ligt voor woningen met één slaapkamer in vergelijking met prijsstijging die voor grotere woningen werd opgetekend.

**TABEL 52** – Evolutie van de geactualiseerde huurprijs van de woningen volgens aantal slaapkamers (2004-2010)

Aantal slaapkamers	Statistieken	Geactualiseerde maandelijkse huurprijs 2010 (€)			
		2004	2006	2008	2010
0	Gem. huurprijs	379	404	418	439
	Med. huurprijs	361	381	409	450
1	Gem. huurprijs	473	493	482	526
	Med. huurprijs	452	491	460	500
2	Gem. huurprijs	593	611	604	639
	Med. huurprijs	565	594	562	600
3	Gem. huurprijs	799	794	760	786
	Med. huurprijs	706	719	716	723
4+	Gem. huurprijs	1079	1037	1196	1111
	Med. huurprijs	983	764	1022	1025

**TABEL 53** – Evolutie van de geactualiseerde huurprijs van de woningen volgens woningtype en aantal slaapkamers (2006-2010)

Woningtype	Aantal slaapkamers	Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen (constante euro 2010)		
		2006	2008	2010
Individueel huis	0 slaapkamers	-	-	-
	1 slaapkamer	-	473	542
	2 slaapkamers	708	646	734
	3 slaapkamers	916	890	973
	4 slaapkamers en +	1361	1351	1203
Appartement in een huis	0 slaapkamers	426	403	419
	1 slaapkamer	426	471	509
	2 slaapkamers	587	580	609
	3 slaapkamers	657	665	678
	4 slaapkamers en +	858	861	842
Appartement in een gebouw	0 slaapkamers	419	414	452
	1 slaapkamer	499	489	550
	2 slaapkamers	618	614	662
	3 slaapkamers	833	738	796
	4 slaapkamers en +	950	948	969

**TABEL 54** – Evolutie van de geactualiseerde huurprijs van de woningen volgens aantal slaapkamers en aanwezigheid van een garage (2008-2010)

Aantal slaapkamers	Garage	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (constante euro 2010)	
		2008	2010
0	Zonder	409	435
	Met	469	480
1	Zonder	478	520
	Met	521	583
2	Zonder	580	625
	Met	696	697
3	Zonder	674	715
	Met	932	987
4+	Zonder	984	1010
	Met	1345	1287

**TABEL 55** – Evolutie van de gemiddelde huurprijs van de woningen volgens grootte en de aanwezigheid van een tweede badkamer

Aantal slaapkamers	Badkamer	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (constante euro 2010)	
		2008	2010
0	0 of 1	414	439
	2 en +	-	-
1	0 of 1	480	525
	2 en +	512	-
2	0 of 1	600	628
	2 en +	796	965
3	0 of 1	722	723
	2 en +	914	1058
4+	0 of 1	915	991
	2 en +	1352	1205

**TABEL 56** – *Huurprijs van de woningen volgens grootte, aanwezigheid van een garage en een tweede badkamer*

Aantal slaapkamers	Garage	Badkamer	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (constante euro 2010)	
			2008	2010
0	Zonder	0 of 1	401	434
		2 en +	-	-
	Met	0 of 1	447	486
		2 en +	-	-
1	Zonder	0 of 1	468	520
		2 en +	493	-
	Met	0 of 1	508	583
		2 en +	-	-
2	Zonder	0 of 1	561	614
		2 en +	797	965
	Met	0 of 1	677	685
		2 en +	753	967
3	Zonder	0 of 1	649	689
		2 en +	743	872
	Met	0 of 1	859	845
		2 en +	1149	1279
4+	Zonder	0 of 1	817	866
		2 en +	1197	1143
	Met	0 of 1	1100	1275
		2 en +	1421	1294

## 2. Evolutie van de huurprijzen 1994-2010

Een andere techniek om de huurprijzevolutie na te gaan, bestaat erin om voor ieder jaar, vanaf de datum waarop de huurder zijn woning betrok, de gemiddelde marginale huurprijs te berekenen, zegge de huurprijs die in een bepaald jaar werd gevraagd. De gemiddelde marginale huurprijs van de woningen in een jaar  $t$  wordt geëvalueerd door de in 2010 betaalde huurprijs te verminderen met het evolutiepercentage van de gezondheidsindex tussen het jaar  $t$  en 2010. Deze huurprijzen worden uitgedrukt in courante euro. Het is duidelijk dat andere factoren een rol hebben kunnen spelen in de evolutie van de huurprijzen tussen beide jaren, maar wij zijn ervan uitgegaan dat deze geen beduidende rol hebben gespeeld.

Er werden huurprijsgegevens opgesteld voor de periode tussen 1994 en 2010 en de resultaten werden opgenomen in de grafiek met de evolutie van de in courante euro uitgedrukte evolutie van de marginale huurprijzen. De gezondheidsindex werd als vergelijkingspunt aangewend.

Na de prijsstijgingen begin jaren 1990 is de situatie op de huurmarkt tussen 1994 en 1997, gemiddeld gestabiliseerd. De huurprijzen stagneren en volgen de stijging van de gezondheidsindex niet. Er heerst onzekerheid over de onroerende opbrengsten in vergelijking met de roerende opbrengsten en de investeringen in vastgoed gaan in dalende lijn.

Vanaf 1997 vindt er een inhaalbeweging plaats: de huurprijzen stijgen sterker dan de gezondheidsindex en in vergelijking met de situatie in 1994 komt er tussen beide indexcijfers

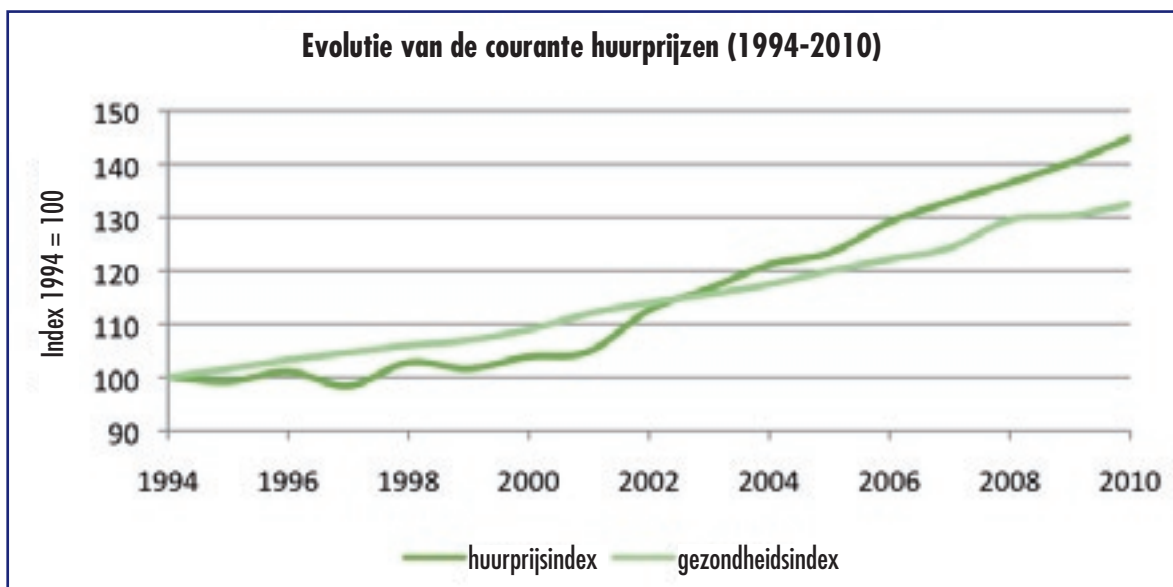
een gelijklopende trend. De vastgoedmarkt trekt aan door de daling van de hypothecaire interestvoeten. Het vastgoed wordt duurder en, ondanks goedkopere hypothecaire leningen, moeten de huurprijzen worden opgetrokken om de rentabiliteit van de vastgoedbeleggingen te waarborgen. Deze beleggingen worden vooral gegeerd na 11 september 2001 wanneer het rendement van de roerende beleggingen ineenzakt.

Tussen 2004 en 2006 verwijderd de evolutiekromme van de huurprijzen zich van de evolutiekromme van de gezondheidsindex. Hieruit blijkt dat de huurprijzen sterker stijgen dan de gezondheidsindex.

Tussen 2006 en 2008 evolueren de huurprijzen minder sterk. Het jaarlijkse evolutiepeil daalt van 4% tot 3%. Deze stijging loopt gelijk met de gezondheidsindex die tussen september 2007 en 2008 met 4% was gestegen. De huurprijzen blijven dus stijgen, maar volgen ditmaal de stijging van de gezondheidsindex.

Tot slot zien wij dat de stijging van de evolutiekromme van de gezondheidsindex tussen 2008 en 2010 stabiliseert, terwijl dat niet van de huurprijzen kan worden gezegd. De huurprijzen stijgen sneller dan de gezondheidsindex en de kromme verwijderd zich.

Hoe komt het dat de gezondheidsindex deze stijging van de huurprijzen niet volgt? Een eerste mogelijke oorzaak is een zeker gebrek aan belangstelling voor vastgoedbeleggingen. De prijzen voor koopwoningen zijn zeer hoog en ondanks de lage hypothecaire interesten moeten hogere huurprijzen worden gevraagd om de rentabiliteit van de belegging te waarborgen. De Brusselse vastgoedprijzen stijgen als gevolg van de internationalisering van de stad. De concurrentie voor het grondgebruik die zowel tussen kantoren en woningen als tussen woningen onderling voor een stijgende bevolking woedt, doet de grond- en vastgoedprijzen stijgen.



Grafiek 16

### 3. De pas betrokken woningen

Een derde indicator voor de huurprijzevolutie is gebaseerd op de gemiddelde maandelijkse huurprijs van woningen die de huurders pas betrokken. Het gaat om woningen waarvan de huurovereenkomst in 2009-2010 werd hernieuwd, zegge het laatste jaar vóór de uitvoering van de enquête.

De voor de pas betrokken woningen betaalde huurprijs, zowel in termen van gemiddelde als mediane huurprijs geraamd, ligt 4% hoger dan de door alle huurders van het private huurwoningenbestand betaalde huurprijs, ongeacht de datum waarop zij in hun woning zijn getrokken.

**TABEL 57** – Statistieken van de maandelijkse huurprijzen van de woningen (alle huurders 2010 en pas betrokken woningen 2010)

Statistieken	€ (2010)	
	Alle huurders	Pas betrokken
Med. huurprijs	550	570
Gem. huurprijs	591 $\sigma = 240$ IC(95%) = 8,7	616 $\sigma = 278$ IC(95%) = 18,0
Modale huurprijs	500	500

Deze huurprijsstijging van de pas betrokken woningen doet zich voor alle woningen voor, ongeacht de grootte en de intrinsieke kenmerken ervan. In de volgende tabellen worden vergelijkingen gemaakt tussen de gemiddelde huurprijzen van alle woningen op basis van de kenmerken ervan en de gemiddelde huurprijzen van de pas betrokken woningen.

**TABEL 58** – Onderscheid in de huurprijzen van de woningen volgens grootte

Grootte woning	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)	
	Alle woningen	Pas betrokken woningen
< 28m <sup>2</sup>	380	358
28-54m <sup>2</sup>	461	473
54-84m <sup>2</sup>	562	597
84-104m <sup>2</sup>	647	707
>104m <sup>2</sup>	902	1053

**TABEL 59** – Onderscheid in de huurprijzen van de woningen volgens aantal slaapkamers

Aantal slaapkamers	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)	
	Alle woningen	Pas betrokken woningen
0 slaapkamers	439	440
1 slaapkamer	526	561
2 slaapkamers	639	694
3 slaapkamers	786	867
4 slaapkamers en +	1111	1400

**TABEL 60** – Onderscheid in de huurprijzen van de woningen volgens grootte en de aanwezigheid van een garage

Oppervlakte van de woning	Garage	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)	
		Alle woningen	Pas betrokken woningen
< 28 m <sup>2</sup>	Zonder	417	402
	Met	-	-
28 – 54 m <sup>2</sup>	Zonder	465	485
	Met	510	-
54 – 84 m <sup>2</sup>	Zonder	559	596
	Met	598	644
84 – 104 m <sup>2</sup>	Zonder	633	693
	Met	701	787
>104 m <sup>2</sup>	Zonder	832	1001
	Met	1060	1208

**TABEL 61** – Onderscheid in de huurprijzen van de woningen volgens aantal slaapkamers en de aanwezigheid van een garage

Aantal slaapkamers	Garage	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)	
		Alle woningen	Pas betrokken woningen
0	Zonder	435	439
	Met	480	-
1	Zonder	520	555
	Met	583	619
2	Zonder	625	673
	Met	697	825
3	Zonder	715	794
	Met	987	1184
4+	Zonder	1010	1361
	Met	1287	1455

**TABEL 62** – Onderscheid in de huurprijs van de woningen volgens grootte en aanwezigheid van een tweede badkamer

Oppervlakte van de woning	Badkamer	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)	
		Alle woningen	Pas betrokken woningen
< 28 m <sup>2</sup>	0 of 1	417	401
	2 en +	-	-
28 – 54 m <sup>2</sup>	0 of 1	468	487
	2 en +	-	-
54 – 84 m <sup>2</sup>	0 of 1	563	599
	2 en +	618	-
84 – 104 m <sup>2</sup>	0 of 1	640	696
	2 en +	845	-
>104 m <sup>2</sup>	0 of 1	807	923
	2 en +	1198	1431

**TABEL 63** – Onderscheid in de huurprijs van de woningen volgens aantal slaapkamers en aanwezigheid van een tweede badkamer

Aantal slaapkamers	Badkamer	Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€)	
		Alle woningen	Pas betrokken woningen
0	0 of 1	439	439
	2 en +	-	-
1	0 of 1	525	555
	2 en +	-	619
2	0 of 1	628	673
	2 en +	965	824
3	0 of 1	723	794
	2 en +	1058	1185
4+	0 of 1	991	1362
	2 en +	1205	1454

## 4. Conclusies

Ongeacht de manier waarop de huurprijsevolutie wordt berekend, stellen wij vast dat de huurprijzen tussen 2008 en 2010 een sterkere stijging ondergingen dan de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijs. In die periode is er sprake van een stijging met 4% boven op de wettelijke stijging van de gezondheidsindex. Hoewel de huurprijzen relatief stabiel waren tussen 2006 en 2008, was die stijging reeds voelbaar voor de pas betrokken woningen waarvoor reeds hogere huurprijzen moesten worden neergeteld dan de huurprijs die alle huurders moesten betalen voor een zelfde woningtype. Dat feit sijpelde door in de huurprijsstatistieken die twee jaar later werden opgesteld.

Deze huurprijsstijging kan het gevolg zijn van de samenloop van twee factoren :

- globale economische factoren : belangstelling voor vastgoedbeleggingen, stijging van de vastgoedprijzen, internationalisering van Brussel ;
- plaatselijke stedenbouwkundige factoren : een stijging van het comfortpeil in de meeste wijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zowel in de eerste als in de tweede kroon en zowel in het oosten als in het westen.





***HOOFDSTUK 3***

**EEN SOCIALE  
VRAAG NAAR  
WONINGEN**



## Inleiding

In dit hoofdstuk gaan wij dieper in op de vraag naar woningen.

Afhankelijk van zijn plaats in de levenscyclus en rekening houdend met het inkomen waarover hij beschikt, maakt de huurder verschillende woonplaatskeuzes.

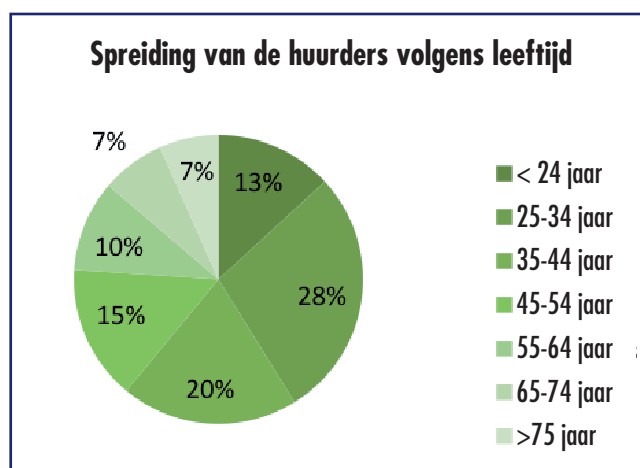
In dit hoofdstuk wordt eerst een typologie gemaakt van de vraag naar huurwoningen, naar gelang de leeftijd, de gezinssituatie en de sociaalprofessionele situatie van de huurders en hun inkomen. Vervolgens wordt er gekeken naar de variatie van de woonvraag volgens diezelfde sociaaldemografische kenmerken van de huurders. Tot slot blijkt glashelder dat als gevolg van herhaalde huurprijsstijgingen huurders hun gading niet meer kunnen vinden op de huurmarkt. Zodoende komt een sociale vraag naar woonegelegenheid tot stand. In het laatste deel van dit hoofdstuk wordt er dieper ingegaan op enkele indicatoren waarmee de sociale vraag naar woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan worden aangeduid.

## 1. De sociaaldemografische kenmerken van de huurders

### Leeftijd van de huurders

50% van de huurders is jonger dan 40 jaar en de gemiddelde leeftijd bedraagt 42 jaar. 50% van de huurders is jonger dan 38 jaar. 25% van de huurders is jonger dan 28 jaar en 25% is ouder dan 53 jaar.

De huurdersbevolking is ouder dan vroeger. Tussen 2004 en 2008 bedroeg de gemiddelde leeftijd 39 jaar en 50% van de huurders was jonger dan 36 jaar.



**Grafiek 17**

Huurders zijn jonger in de centrale wijken (Vijfhoek en eerste kroon) dan in de wijken van de tweede kroon.

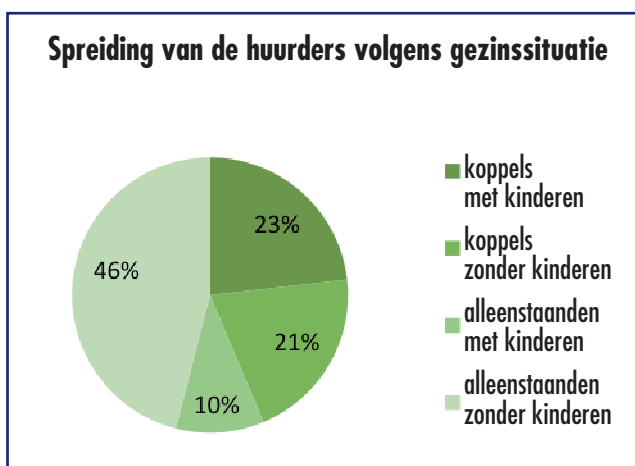
**TABEL 64 – Ruimtelijke spreiding van de leeftijd van de huurders**

Leeftijd	Gewest	Vijfhoek	1 <sup>e</sup> kroon	2 <sup>e</sup> kroon
Gemiddeld	42 jaar	35 jaar	39 jaar	46 jaar
Mediaan	40 jaar	30 jaar	35 jaar	43 jaar

### Gezinssituatie

46% van de huurders is alleenstaand zonder kinderen. 44% van de huurders zijn koppels. 33% van de huurders heeft kinderen.

Het aandeel alleenstaande huurders ligt gevoeliger hoger in de Vijfhoek, terwijl daar minder gezinnen met kinderen wonen. Er zijn geen grote verschillen in de gezinssituatie tussen de eerste en de tweede kroon.

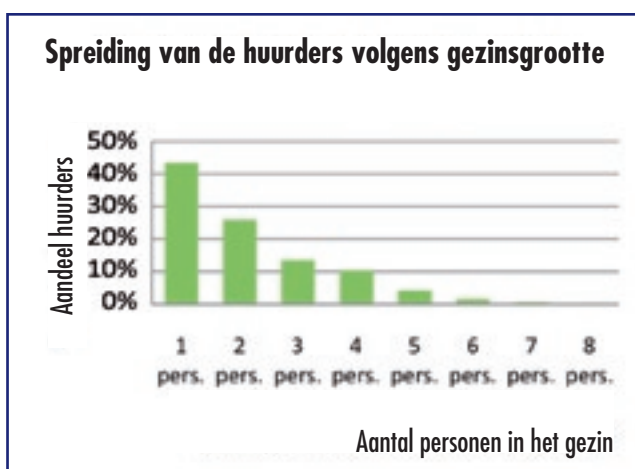


Grafiek 18

**TABEL 65 – Ruimtelijke spreiding van de types huurdersgezinnen**

Leeftijd	Aandeel huurders (%)			
	Gewest	Vijfhoek	1 <sup>e</sup> kroon	2 <sup>e</sup> kroon
Koppels met kinderen	23	16	22	25
Koppels zonder kinderen	21	21	20	20
Alleenstaanden met kinderen	10	4	10	11
Alleenstaanden zonder kinderen	46	59	47	44

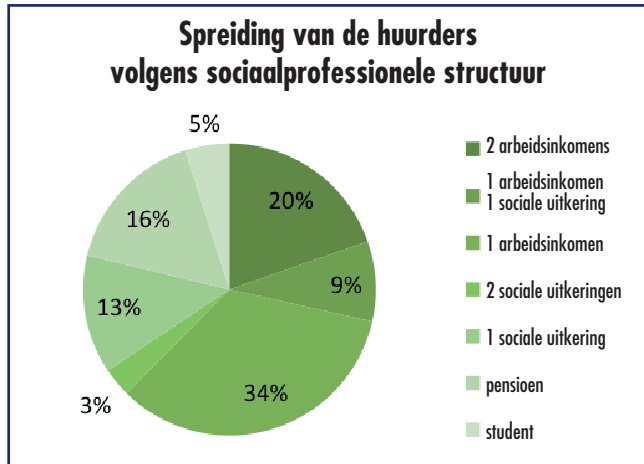
De gemiddelde gezinsgrootte bedraagt 2,15. 50% van de gezinnen bestaat uit minder dan 2 personen.



Grafiek 19

### Sociaalprofessionele situatie

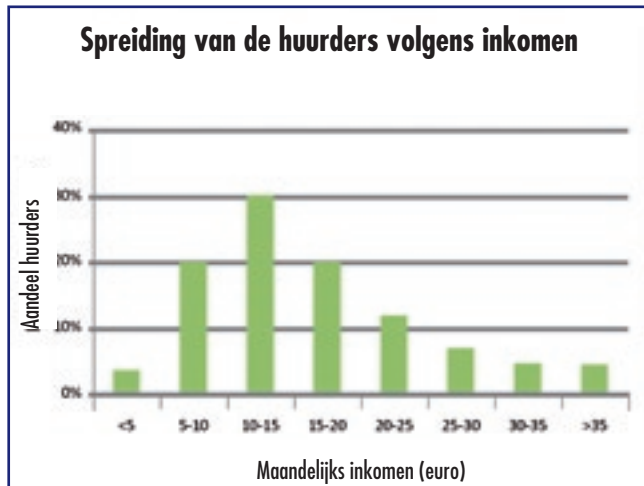
63% van de huurders beschikt minstens over één inkomen uit arbeid. 20% beschikt over twee arbeidsinkomens. 16% van de huurders leeft van een sociale uitkering, 16% heeft een pensioen en 5% studeert nog.



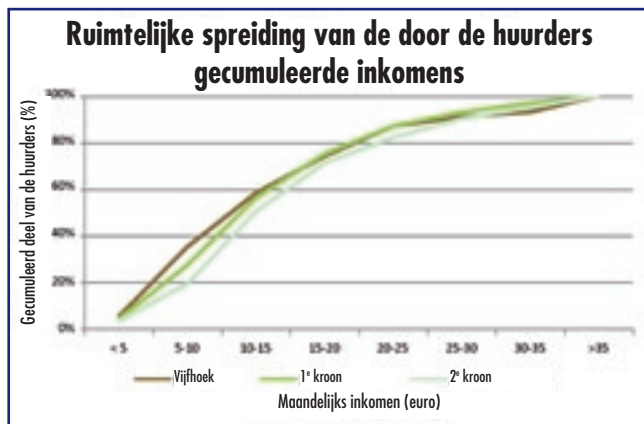
Grafiek 20

### Inkomen

25% van de huurders moet het stellen met een maandelijks inkomen van minder dan 1000 euro. 50% heeft een inkomen dat lager ligt dan 1500 euro. 25% van de huurders beschikt over een inkomen van 2000 euro. 70% van de inkomens waarover de huurders beschikken, ligt tussen 500 euro en 2000 euro per maand.



Huurders in de tweede kroon hebben een hoger inkomen dan huurders in de centrale gelegen stadszones. In de tweede kroon heeft 50% van de huurders een inkomen van minder dan 1500 euro per maand, in de Vijfhoek is dat 58% en in de eerste kroon 56%.



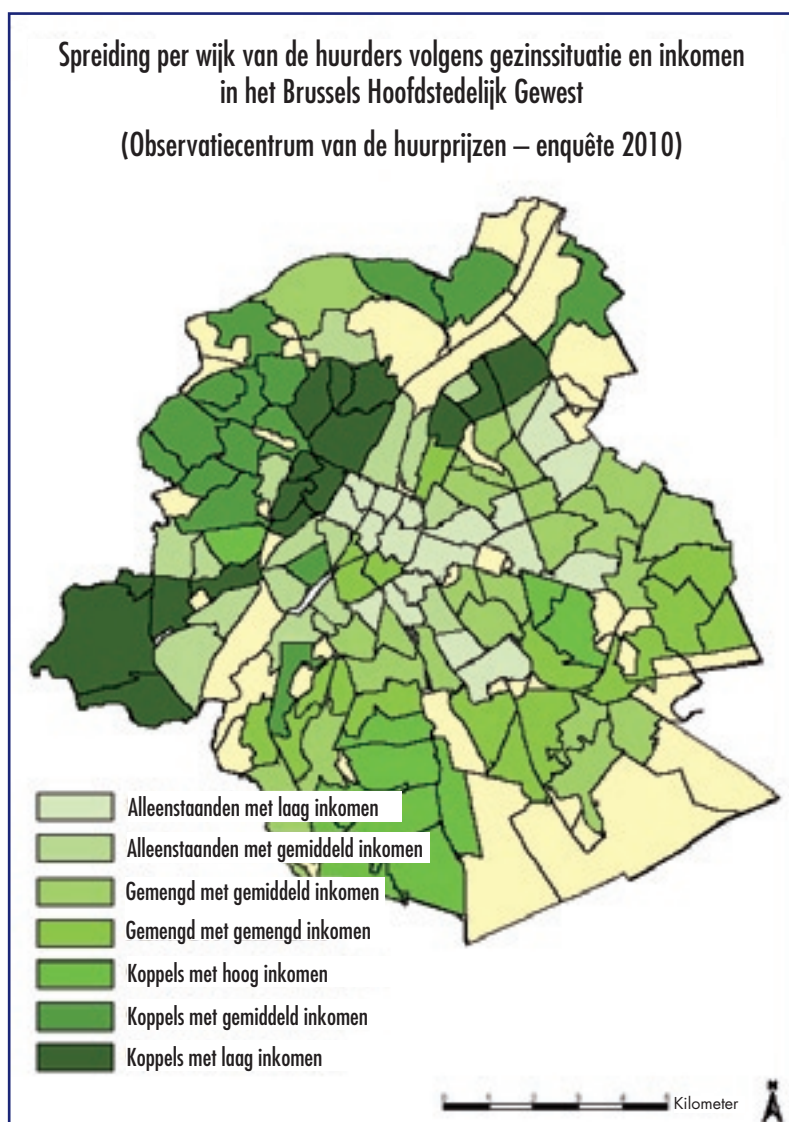
Het gemiddeld inkomen verschilt niet veel tussen gezinnen met en zonder kinderen. Dat gemiddeld inkomen wordt op 2090 euro geraamd. Het gemiddeld inkomen van alleenstaanden met kinderen ligt lichtjes hoger (1481 euro), maar verschilt amper van het gemiddeld inkomen van alleenstaanden zonder kinderen (1344 euro).

**TABEL 66** – *Onderscheid tussen de huurders volgens hun gezinssituatie en hun inkomen*

	Aandeel huurders volgens hun maandelijks inkomen (%)						
	500-1000 euro	1000-1500 euro	1500-2000 euro	2000-2500 euro	2500-3000 euro	3000-3500 euro	>3500 euro
Koppels met kinderen	8	21	23	19	13	8	8
Koppels zonder kinderen	10	17	25	20	12	9	7
Alleenstaanden met kinderen	17	43	27	8	1	1	2
Alleenstaanden zonder kinderen	32	40	16	6	3	2	2

**Waar bevinden zich de verschillende segmenten van de vraag?**

Alleenstaande huurders wonen vooral in de Vijfhoek en in de wijken van de oostelijke eerste kroon van de stad. Gezinnen met een laag inkomen wonen hoofdzakelijk in de westelijke eerste kroon (Sint-Jans-Molenbeek en Laken) en in het noorden van de gemeente Schaarbeek. Gezinnen met een hoog inkomen wonen vooral in Ukkel. In de gemeenten van de westelijke tweede kroon wonen gezinnen met een gemiddeld inkomen, terwijl alleenstaanden of koppels met een gemiddeld tot een hoog inkomen in de oostelijke tweede kroon wonen.



## 2. Woning, huurprijs en gezinssituatie van de huurders

De door koppels met kinderen betaalde huurprijs ligt gemiddeld hoger, en dat stemt theoretisch gezien overeen met een grotere woning. Alleenstaande huurders met kinderen betalen een lagere huurprijs, hoewel er sprake is van een groter betrouwbaarheidsinterval. De grootte van de woning die nodig is voor een gezin met kinderen, dreigt af te hangen van het financiële vermogen van de betrokken huurder. Gezinnen zonder kinderen betalen een gemiddelde huurprijs die bijna even hoog ligt als de huurprijs die koppels met kinderen betalen. Huurders zonder kinderen betalen gemiddeld een lagere huur en dat geldt voor een vrij constante groep, aangezien het betrouwbaarheidsinterval lager ligt.

Gezinnen met of zonder kinderen besteden ongeveer 30% van hun budget aan de huurprijs. Alleenstaanden met kinderen geven gemiddeld 40% van hun inkomen aan de huur van hun woning uit en dat is te veel. Hetzelfde geldt voor alleenstaande huurders, maar hiervan moeten ongetwijfeld studenten of gelijkaardige groepen worden afgetrokken. Zij hebben een lager inkomen, maar dat wordt daarom niet aan woongelegenheden besteed.

**TABEL 67** – *Gezinssituatie van de huurders en huurprijs van de woning*

Gezinssituatie	Maandelijke huurprijs (€)		Aandeel van de huurprijs in het budget (%)
	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs	
Koppels met kinderen	662 (IC = 20)	600	32
Koppels zonder kinderen	635 (IC = 19)	600	30
Alleenstaanden met kinderen	610 (IC = 26)	585	41
Alleenstaanden zonder kinderen	531 (IC = 11)	500	40

## 3. Woning, huurprijs en gezinsbudget

Het is vrij normaal dat de gemiddelde huurprijs en de mediane huurprijs die huurders betalen, afhangt van hun inkomen. Toch weegt het aandeel van de huurprijs zwaarder door in het budget van huurders met een laag inkomen. De variatie van de door huurders betaalde huurprijzen ligt hoger bij huurders met een hoger inkomen.

Je moet ten minste over 2.000 euro beschikken om het aandeel van de huurprijs in het gezinsbudget op 30% of minder te houden.

**TABEL 68** – *Inkomen van de huurders en huurprijs van de woning*

Inkomensklasse	Maandelijke huurprijs (€)		Aandeel van de huurprijs in het budget (%)
	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs	
< 500 euro	425	350	-
500-1000 euro	481	464	48-96
1000-1500 euro	529	500	35-53
1500-2000 euro	591	575	30-39
2000-2500 euro	640	650	26-32
2500-3000 euro	665	663	22-27
3000-3500 euro	750	700	21-25
>3500 euro	959	825	<27

Voor een bepaalde gezinssituatie van de huurders stijgt de huurprijs in functie van het inkomen. Voor een bepaald inkomen ligt de door de gezinnen met kinderen betaalde huurprijs hoger.

**TABEL 69** – *Gezinssituatie en inkomen van de huurders en huurprijs van de woning*

Gezinssituatie	Inkomens-categorie	Maandelijke huurprijs (€) (2010)		Gemiddelde maandelijkse huurprijs (€) (2008)
		Mediane huurprijs	Gemiddelde huurprijs	
Koppels met kinderen	500-1000 euro	525	537	491
	1000-1500 euro	525	543	504
	1500-2000 euro	600	629	548
	2000-2500 euro	600	631	583
	2500-3000 euro	610	620	681
	3000-3500 euro	700	754	841
	>3500 euro	900	1028	1132
Koppels zonder kinderen	500-1000 euro	535	547	471
	1000-1500 euro	538	558	494
	1500-2000 euro	570	581	595
	2000-2500 euro	650	623	559
	2500-3000 euro	670	684	646
	3000-3500 euro	650	701	706
	>3500 euro	700	837	885
Alleenstaanden met kinderen	500-1000 euro	464	478	464
	1000-1500 euro	558	559	528
	1500-2000 euro	600	604	588
	2000-2500 euro	685	729	
Alleenstaanden zonder kinderen	500-1000 euro	450	459	405
	1000-1500 euro	500	512	468
	1500-2000 euro	550	563	541
	2000-2500 euro	650	645	608

De huurders zijn bereid om een hogere huurprijs te betalen om een woning in de tweede kroon te kunnen betrekken. Het aandeel van meer gegoede huurders ligt hoger in de tweede kroon. De gemiddelde huurprijzen liggen hoger in dat deel van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De huurders leveren er ook een hogere inspanning.

**TABEL 70** – Gezinssituatie en inkomen van de huurders en huurprijs van de woning

Gezinssituatie	Inkomens-categorie	Maandelijke huurprijs (€) (2010)	
		1 <sup>e</sup> kroon	2 <sup>e</sup> kroon
Koppels met kinderen	500-1000 euro	517	533
	1000-1500 euro	520	564
	1500-2000 euro	583	660
	2000-2500 euro	600	673
	2500-3000 euro	578	641
	3000-3500 euro	772	739
	>3500 euro	735	1059
Koppels zonder kinderen	500-1000 euro	567	517
	1000-1500 euro	539	570
	1500-2000 euro	561	597
	2000-2500 euro	621	623
	2500-3000 euro	625	730
	3000-3500 euro	782	654
	>3500 euro	730	925
Alleenstaanden met kinderen	500-1000 euro	419	598
	1000-1500 euro	529	584
	1500-2000 euro	606	600
Alleenstaanden zonder kinderen	500-1000 euro	451	469
	1000-1500 euro	508	514
	1500-2000 euro	579	554
	2000-2500 euro	631	651

#### 4. Woning, huurprijs en sociaalprofessionele situatie van de huurders

Huurders met twee arbeidsinkomens betalen een hogere huurprijs. De huurprijs is gemiddeld voor huurders met een arbeidsinkomen, een arbeidsinkomen en een sociale uitkering, twee sociale uitkeringen of een pensioen. Huurders met één enkele sociale uitkering of studenten betalen een lagere huurprijs.

**TABEL 71** - Sociaal professionele situatie van de huurders en huurprijs van de woning

Sociaalprofessionele situatie	Maandelijke huurprijs (€)	
	Gemiddelde huurprijs	Mediane huurprijs
Twee arbeidsinkomens	692	650
Een arbeidsinkomen	605	550
Een arbeidsinkomen en een sociale uitkering	580	558
Twee sociale uitkeringen	563	538
Een sociale uitkering	496	490
Pensioen	581	550
Student	472	400

## 5. Evolutie van het voor elk inkomensdeciël toegankelijke deel van de huurmarkt

Een eerste stap bestaat erin om op basis van de huurmarkt 2010 voor elk inkomensdeciël de theoretische maximumhuurprijs te berekenen die huurders kunnen betalen. Met dien verstande dat de huurprijs niet meer dan 25% of 30% van het gezinsbudget mag belopen. In de veronderstelling dat de huurprijs niet meer dan 25% van het beschikbare budget mag belopen, stellen wij vast dat de eerste zes decielen over minder dan 15% van het huurwoningenbestand beschikken. Slechts het negende deciel heeft toegang tot 90% van het huurwoningenbestand. Als wij van de veronderstelling uitgaan dat de huurprijs niet meer dan 30% van het beschikbare budget mag belopen, blijft de situatie even problematisch voor de eerste zes decielen, maar aanvaardbaarder voor het achtste en zelfs voor het zevende inkomensdeciël.

**TABEL 72** – Voor de inkomensdecielen toegankelijke deel van het huurwoningenbestand

Inkomens-decielen	Toegankelijk aandeel huurwoningenbestand (%)	
	Als huurprijs = 25% beschikbaar inkomen	Als huurprijs = 30% beschikbaar inkomen
2	0	0
3	1	2
4	2	5
5	5	11
6	12	28
7	28	54
8	57	81
9	87	94

Bron: Observatiecentrum van de huurprijzen; Financiële statistieken van het NIS; eigen berekeningen

Tussen 2008 en 2010 is en blijft het voor de eerste vier inkomensdecielen toegankelijke (lees betaalbare) deel van de huurmarkt bijzonder beperkt. Thans is minder dan ongeveer 50% van de huurmarkt toegankelijk voor het vijfde tot en met het zevende inkomensdeciël. Dat percentage is in die twee jaar tijd sterk gedaald. Het is een duidelijk gevolg van de sterkere stijging van de huurprijzen van kleinere woningen. Vanaf het achtste inkomensdeciël is 80% van het huurwoningenbestand toegankelijk voor kandidaat-huurders. Er is geen evolutie.

Als de evolutie van de situatie sinds 1993 wordt geanalyseerd, komen wij tot een catastrofale vaststelling. In 1993 bevonden de eerste vier inkomensdecielen zich al in een hachelijke situatie ten opzichte van de woningmarkt, maar het zesde deciel kon zich toch nog 57% van het huurwoningenbestand veroorloven. Vandaag is dat cijfer teruggelopen tot een schamele 12%. De situatie is minder onrustwekkend voor het achtste deciel, maar ook hier is er sprake van een verslechtering. De achteruitgang van de huurrelatie vloeit uiteraard voort uit het feit dat de huurprijzen gedurende die hele periode sterker gestegen zijn dan de gezondheidsindex (behalve in de periode rond 1997 toen de huurprijzen stabiliseerden en zelfs daalden). De verslechtering is ook het gevolg van de onophoudelijke verarming van de Brusselse bevolking en in het bijzonder van de huurdersbevolking.

**TABEL 73** – Evolutie van het voor de inkomensdecielen toegankelijke deel van het huurwoningenbestand (1993-2010)

Inkomensdecielen	Toegankelijk aandeel van het huurwoningenbestand (%) indien huurprijs = 25% van het beschikbaar inkomen				
	1993	1997	2004	2008	2010
2	5	8	1	0	0
3	12	18	4	2	1
4	22	28	10	3	2
5	38	43	21	8	5
6	57	64	44	17	12
7	73	79	61	40	28
8	88	89	79	66	57
9	96	95	93	89	87

Bron: Observatiecentrum van de huurprijzen; Financiële statistieken van het NIS; eigen berekeningen

## 6. Woningen waarvan de grootte niet aangepast is aan de gezinsgrootte

Als een gezin zijn gading niet vindt in het huidige aanbod, past het zijn gedrag op verschillende manieren aan. Een mogelijkheid bestaat erin op zoek te gaan naar een kleinere woning. Er werd een indicator samengesteld met betrekking tot de verhouding tussen het aantal kamers dat theoretisch noodzakelijk is voor de gezinsgrootte van de huurder en het aantal slaapkamers waaruit de woning effectief bestaat. Op basis van de criteria voor de berekening van het nodige aantal slaapkamers is 34% van de woningen overbezet. Het gaat vooral om woningen die gehuurd worden door alleenstaanden met kinderen of door koppels met kinderen. 50% van de woningen die worden betrokken door koppels zonder kinderen is onderbezet. Dat kan het gevolg zijn van het feit dat de woning wordt betrokken door kinderloze huurders met een kinderwens of door huurders wier kinderen al het huis uit zijn.

**TABEL 74** – Percentage onaangepaste woningen

Aard onaangepastheid	Aandeel woningen (%)
Aanzienlijke onderbezetting	5
Onderbezetting	20
Correcte bezetting	41
Overbezetting	24
Aanzienlijke overbezetting	10

**TABEL 75** – *Onaangepaste bewoning van de woningen volgens de gezinssituatie*

	Aandeel woningen (%)				
	Aanz. Onderbez.	Onderbez.	Correct	Overbez.	Aanz. overbez.
Koppels met kinderen	2	8	40	34	16
Koppels zonder kinderen	9	41	43	6	0
Alleenstaanden met kinderen	2	4	41	39	15

## 7. Conformiteit van de woningen

De Brusselse overheid voerde een indicator in om de kwaliteit van het huurwoningenbestand na te gaan en maakt zodoende gebruik van een conformiteitsattest voor woningen van minder dan 28m<sup>2</sup> en een conformiteitsbewijs voor de andere woningen.

De bevroegde huurders zijn amper op de hoogte van die procedure, want meer dan de helft weet het bestaan er niet van af. Van zij die wel wisten waarover het ging, erkent minder dan de helft dat dit nazicht heeft plaatsgevonden.

**TABEL 76** – *Comfortpeil van de woningen*

Conformiteitsindicatoren	Oui	Neen	Ne sait pas
Conformiteitsattest	19	24	57
Conformiteitsbewijs	18	28	55
Conformiteitscontroleattest	13	30	58

## 8. Energieregeling en sociale segregatie

Een derde categorie indicatoren heeft betrekking op de mogelijkheid van huurders om over systemen te beschikken waarmee zij hun energieverbruik kunnen regelen. Dankzij die systemen of toestellen kunnen de energielasten in hun woningen worden teruggeschroefd.

Koppels beschikken in hun woning het meest over dergelijke energiebesparende uitrustingen. Uitzonderd de Thermostatische kranen zijn de diverse energiebesparende systemen minder aanwezig in woningen van alleenstaande huurders.

**TABEL 77** – Onderscheid in de energieprestaties van de woningen volgens de gezinssituatie van de huurders

	Aandeel huurders wier woning is uitgerust met (%)					
	Centrale verwarming	Gas	Condensatieketel	Thermostaat	Thermostatische kranen	Dubbele beglazing
Koppels met kinderen	82	80	26	51	52	60
Koppels zonder kinderen	81	78	23	47	57	59
Alleenstaanden met kinderen	83	76	27	47	55	61
Alleenstaanden zonder kinderen	76	77	21	40	56	55

Hoe hoger het inkomen van de huurders, hoe beter de woning waarin zij wonen is uitgerust.

**TABEL 78** – Onderscheid in de energieprestaties van de woningen volgens het inkomen van de huurders

	Aandeel huurders wier woning is uitgerust met (%)					
	Centrale verwarming	Gas	Condensatieketel	Thermostaat	Thermostatische kranen	Dubbele beglazing
500-1000 euro	73	77	22	36	56	53
1000-1500 euro	76	78	25	43	52	54
1500-2000 euro	80	83	25	46	55	62
2000-2500 euro	80	78	20	49	58	61
2500-3000 euro	82	75	25	53	59	66
3000-3500 euro	87	75	23	52	55	67
>3500 euro	90	81	21	67	63	63

**TABEL 79** – *Onderscheid in de energieprestaties van de woningen volgens het sociaalprofessioneel statuut van de huurders*

	<b>Aandeel huurders wier woning is uitgerust met (%)</b>					
	<b>Centrale verwarming</b>	<b>Gas</b>	<b>Condensatieketel</b>	<b>Thermostaat</b>	<b>Thermostatische kranen</b>	<b>Dubbele beglazing</b>
Twee arbeidsinkomens	84	80	23	53	55	62
Een arbeidsinkomen	80	79	23	46	56	60
Een arbeidsinkomen en een sociale uitkering	79	81	27	52	49	63
Twee sociale uitkeringen	75	76	33	41	53	55
Een sociale uitkering	70	77	26	37	51	54
Pensioen	77	74	18	40	56	51
Student	81	69	18	34	62	51

## 9. Conclusies

Ongeveer 50% van de huurvraag is afkomstig van alleenstaande huurders. 25% van die alleenstaande huurders zijn jonger dan 28 jaar, 25% is ouder dan 53 jaar. 33% van de huurders heeft kinderen. Meer dan 60% van de huurders beschikt over ten minste één inkomen uit arbeid en 50% van de huurders beschikt over minder dan 1500 euro per maand. De vraag verschilt tussen de eerste en de tweede kroon. De woningen in de tweede kroon worden bewoond door oudere huurders die sociaal-economisch sterker staan.

Voor koppels is het aandeel van de huurprijs in het budget 30% en voor alleenstaande huurders 40%. In het geval van de huurders die over minder dan 2000 euro per maand beschikken, kan het aandeel van de huurprijs in het budget boven de 30% oplopen. Huurders uit de tweede kroon zijn bereid om een bijkomende inspanning te leveren om over een woning in dat deel van de stad te kunnen beschikken.

Om het aandeel van de huurprijs in het budget te verminderen, kan er worden beslist om genoeg te nemen met een kleinere woning. Problemen waarbij de grootte van de woning niet is afgestemd op de grootte van het gezin komen het vaakst voor in woningen waar huurders met kinderen wonen.

Dat het aandeel van de huurprijs in het budget stijgt, komt omdat de huurprijzen sterker stijgen dan de gezondheidsindex. Het deel van de huurmarkt dat voor alle inkomensdecielen toegankelijk is, is tussen 2008 en 2010 gekrompen. De situatie verslechtert voor de eerste acht inkomensdecielen. Als wij die resultaten vergelijken met de situatie sinds 1993, dan blijkt dat de situatie van de huurders op de Brusselse huurmarkt ronduit catastrofaal is. In 1993 verkeerden de eerste vier inkomensdecielen in een hachelijke situatie op de huurmarkt. Vandaag is de situatie van de eerste acht inkomensdecielen erop achteruitgegaan. Die situatie is het gevolg van de huurprijzen die sterker zijn gestegen dan de gezondheidsindex en van de verarming van de Brusselse bevolking.



An aerial photograph of a city grid, showing a dense pattern of streets and buildings. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered and reads:

***HOOFDSTUK 4***  
**WOONMOBILITEIT**



## Inleiding

In dit hoofdstuk gaan wij op zoek naar de woonmobiliteit van de huurders. In eerste instantie worden verschillende indicatoren samengesteld om het woonmobiliteitspeil van de huurders te kwantificeren. Wij denken onder andere aan de looptijd van de huurovereenkomsten, de tijd die een huurder in zijn woning blijft wonen, het percentage huurders dat van plan is om binnen het jaar of de komende jaren te verhuizen. In het tweede deel van het hoofdstuk wordt er ingezoomd op de redenen voor die woonmobiliteit. Met andere woorden, waarom wil de huurder verhuizen? In een derde deel gaan wij na welke huurders er vooral wensen te verhuizen. In dat verband kijken wij naar de criteria die in die zoektocht naar een nieuwe woning worden gehanteerd: het toekomstige bewonersstatuut, het gezochte woningtype en de plaatsen die bij een verhuizing de voorkeur wegdragen.

## 1. Mobiliteitsindicatoren

### De huurovereenkomst

89% van de huurovereenkomsten werd schriftelijk gesloten. 63% hiervan werd volgens de huurders geregistreerd. 54% van die geregistreerde huurovereenkomsten werd door de huurder en 16% door de eigenaar geregistreerd. 19% van de huurders weet niet of hun huurovereenkomst werd geregistreerd.

19% van de huurovereenkomsten heeft een looptijd van minder dan een jaar. 25% van de huurovereenkomsten daarentegen heeft betrekking op looptijden van meer dan negen jaar. 56% van de huurovereenkomsten slaat terug op een looptijd tussen één jaar en drie hernieuwbare jaren.

**TABEL 80** – *Onderscheid in de huurovereenkomsten*

	Aandeel huurovereenkomsten volgens type (%)			
	2004	2006	2008	2010
Schriftelijke huurovereenkomst	89	91	89	89
Geregistreerde huurovereenkomst	47	51	51	63
Looptijd				
1 jaar	23	23	22	25
3-6-9	51	67	56	56

### De bestendigheid van de huurder in zijn woning

Gemiddeld blijven de huurders langer dan zes jaar in hun woning. De helft van de huurders betreft zijn huidige woning sinds minder dan drie jaar en half. De afgelopen jaren tekent er zich een tendens af waarbij de huurder langer in zijn woning blijft wonen: in de jaren negentig en begin van de jaren 2000 beliep die periode gemiddeld vier jaar. Thans blijft de huurder gemiddeld zes jaar in de woning. Zou het kunnen dat de hoge prijzen voor woningen de huurders ontmoedigen om naar een andere woning op zoek te gaan?

**TABEL 81** – Periode waarin de huurders in hun woning blijven

	Bewoningsduur van de verhuurde woningen			
	2004	2006	2008	2010
Gemiddeld	4 jaar en 5 maanden	5 jaar en 4 maanden	5 jaar en 2 maanden	6 jaar 7 maanden
Mediaan	2 jaar en 3 maanden	2 jaar en 10 maanden	2 jaar en 8 maanden	3 jaar 6 maanden
1 <sup>e</sup> kwartiel	10 maanden	14 maanden	13 maanden	17 maanden
3 <sup>e</sup> kwartiel	4 jaar en 10 maanden	6 jaar en 3 maanden	6 jaar en 3 maanden	8 jaar

Huurders met de hoogste inkomens blijven minder lang in hun woning. Zij hebben ongetwijfeld meer mogelijkheden om verhuisplannen te koesteren. Gezinnen met kinderen verhuizen het vaakst.

**TABEL 82** – Periode waarin de huurders in hun woning blijven volgens de gezinssituatie van de huurders

Gezinssituatie	Bewoningsduur van de verhuurde woningen
Koppels met kinderen	5 jaar 3 maanden
Koppels zonder kinderen	7 jaar 1 maanden
Alleenstaanden met kinderen	5 jaar 8 maanden
Alleenstaanden zonder kinderen	7 jaar 3 maanden

**TABEL 83** – Periode waarin de huurders in hun woning blijven volgens het inkomen van de huurders

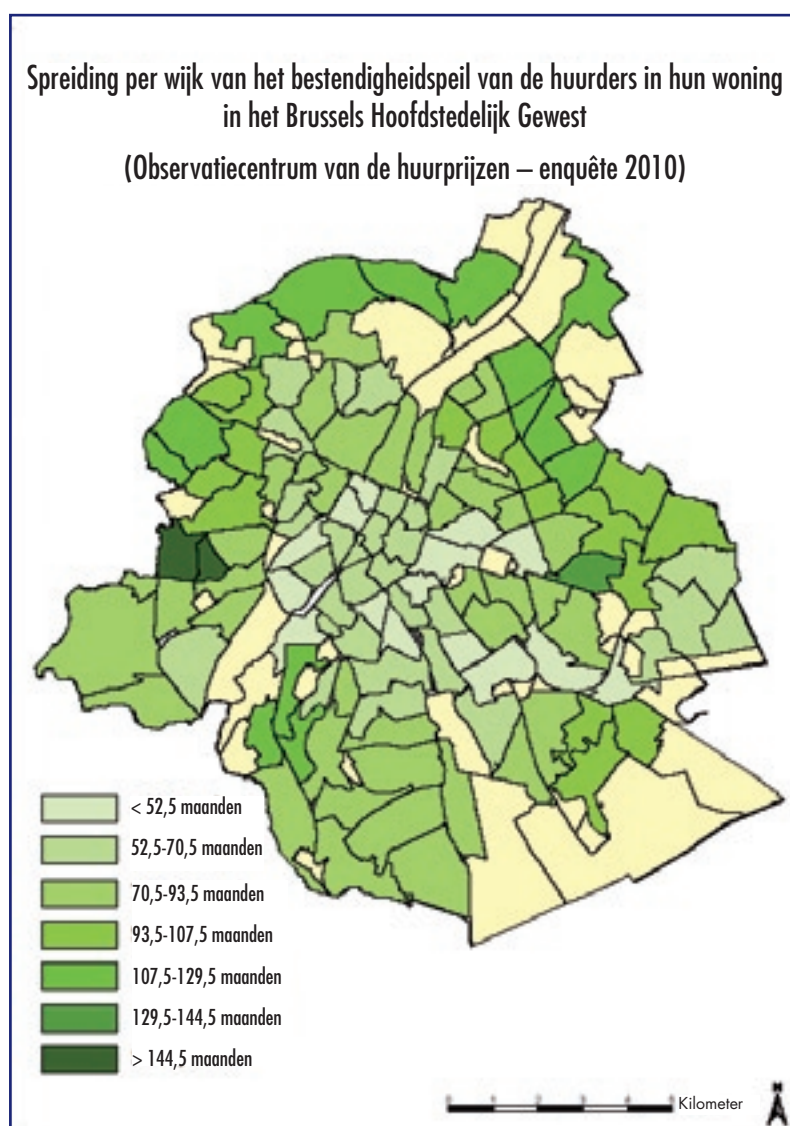
Inkomen	Bewoningsduur van de verhuurde woningen
500-1000 euro	5 jaar 9 maanden
1000-1500 euro	7 jaar
1500-2000 euro	6 jaar 6 maanden
2000-2500 euro	6 jaar 6 maanden
2500-3000 euro	5 jaar 10 maanden
3000-3500 euro	4 jaar 5 maanden
>3500 euro	4 jaar 11 maanden

Tot slot stellen wij vast dat huurders in de tweede kroon minder snel verhuizen dan huurders die in de centraler gelegen gemeenten wonen. Die bestendigheid merken wij vooral bij een deel van de huurders die zeer sterk aan hun woning gehecht zijn, terwijl er ook sprake is van huurders die sneller verhuizen en daarmee even mobiel zijn als de huurders die in de andere wijken van het Gewest wonen.

**TABEL 84** – Periode waarin de huurders in hun woning blijven en ligging

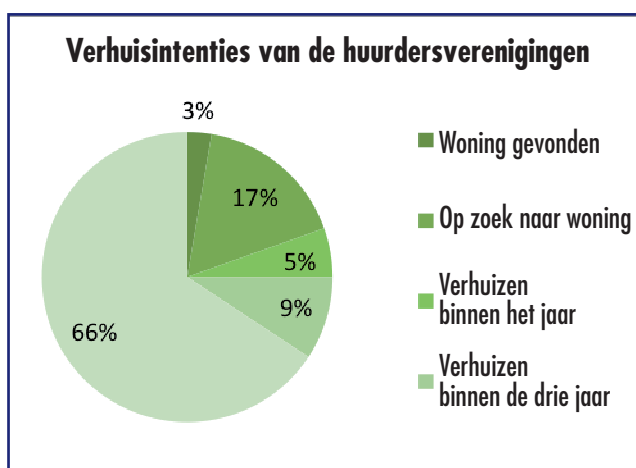
Bestendigheid- indicator	Bewoningsduur van de verhuurde woningen			
	Gewest	Vijfhoek	1 <sup>e</sup> kroon	2 <sup>e</sup> kroon
Gemiddeld	6 jaar 7 maanden	4 jaar 8 maanden	5 jaar 8 maanden	7 jaar 7 maanden
Mediaan	3 jaar 6 maanden	2 jaar 6 maanden	3 jaar	4 jaar 1 maand

Huurders in de centrumwijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest blijven gemiddeld minder lang in hun woning. Het gaat met name om de Vijfhoek en de wijken nabij het Schumanplein en de Louizalaan. In de buurten rond de ULB blijven huurders ook minder lang in hun woning. Reden hiervoor is het profiel van de huurders die in die wijken wonen. Het gaat meestal om alleenstaande jongeren en eventueel ook studenten. Het bestendigheidsspeil is het hoogst in de wijken van de tweede kroon in Schaarbeek, Sint-Agatha-Berchem of Laken. Het zijn wijken waar huurders met kinderen wonen. Tusseliggende waarden tekenen wij bijvoorbeeld op in de oostelijke tweede kroon waar huurders met uiteenlopende gezinssituaties wonen, gaande van alleenstaande jongeren, jonge koppels of gezinnen. De opdeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in zones met een gelijke woonmobiliteitsprobabiliteit, stelt ons eveneens in staat om de verschillende vastgoedmarkten beter te begrijpen.

**Kaart 5**

### De voornemens van de huurders om te verhuizen

34% van de huurders denkt binnen de drie jaar te verhuizen. Hiervan heeft 8% al een woning gevonden, 57% zoekt actief een andere woning en 16% denkt binnen het jaar te verhuizen, ook al is hun zoektocht nog niet begonnen. De intentie om te verhuizen lijkt af te nemen in vergelijking met de voornemens die hieromtrent vroeger werden opgetekend. In 2004 was 52% van de huurders van plan om binnen de komende drie jaar te verhuizen. In 2006 sprak 51% zich uit ten voordele van een eventueel vertrek en in 2008 was dat 46%.



Grafiek 23

**TABEL 85 – Evolutie van de verhuisintenties van de huurders**

Verhuisplannen	Aandeel van de huurders (%)			
	2010	2008	2006	2004
Woning gevonden	3	4	4	30
Op zoek naar woning	17	15	24	
Verhuizen binnen het jaar	5	6	7	
Verhuizen binnen de drie jaar	9	21	16	22
Geen verhuisintenties	66	54	49	48

Die resultaten bevestigen deze die blijken uit de analyse van de mate van bestendigheid van de huurders in hun woning en waaruit blijkt dat de huurders minder verhuizen.

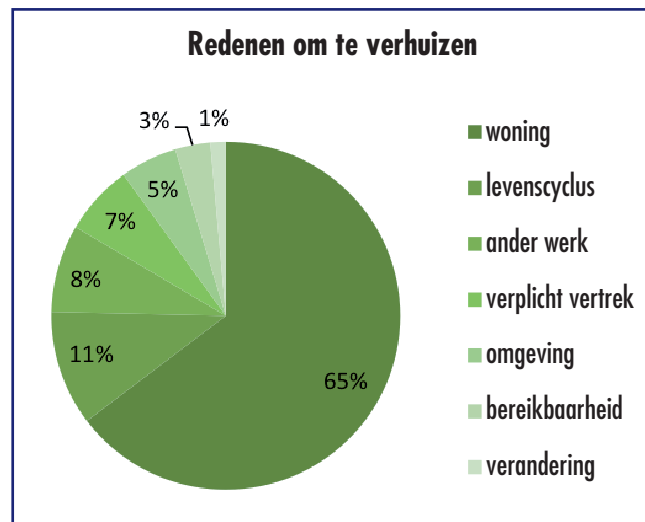
## 2. Waarom verhuizen?

Er liggen verschillende redenen aan de basis van het vertrek uit de woning. Eerst en vooral moet er een onderscheid gemaakt worden tussen de gevallen van vrijwillig en van onvrijwillig vertrek.

Onder de gevallen van onvrijwillig vertrek, zijn er de uithuiszettingen, de slechte sanitaire omstandigheden in de woning, de bewoning van het pand door de eigenaar of zijn familie en renovatiewerken die door de eigenaar worden uitgevoerd.

Deze gevallen van onvrijwillig vertrek vertegenwoordigen 7% van de redenen waarom de huurders binnen de komende drie jaar verhuizen.

Onder de gevallen van vrijwillig vertrek zijn er deze als gevolg van de aanpassing aan een bepaalde situatie. 65% van de huurders is van plan om de woning te verlaten omwille van redenen die te maken hebben met de woning (grootte van de woning, de staat ervan, geen tuin, de huurprijs). 5% is niet tevreden met de omgeving van hun woning (geluidsoverlast, files, parkeerproblemen, veiligheidsproblemen, geen aanpassing aan de sociale omgeving,...) en 3% vindt dat hun woning bereikbaarheidsproblemen heeft (werkplek, winkels, school, vrienden,...) 15% geeft als belangrijkste reden de wens om van woonstatuut te veranderen, met name door sociale huurder of eigenaar van een eigen woning te worden. 13% van de huurders zoekt een andere woning als gevolg van gezinswijzigingen (gezinsvorming, huwelijk, overlijden of scheiding, wijziging van de gezinsgrootte door geboorte of vertrek van de kinderen) of wijziging van het beschikbaar inkomen. Huurders verhuizen ook omdat er sprake is van een gewijzigde werkplek: goed voor 8% van de redenen om als huurder te verhuizen.



Grafiek 24

### 3. Wie verhuist er?

Vooral huurders met kinderen willen verhuizen. Aangezien de hoofdreden voor die mutatie te maken heeft met de kenmerken van de woning (inzonderheid de grootte of de ontspanningsruimten) lijkt het normaal dat de aanwezigheid van kinderen tot aanpassing aanzet.

**TABEL 86** – *Onderscheid in de mobiliteit van de huurders volgens hun gezinssituatie*

	Aandeel van de huurders (%)		
	Die van plan zijn te verhuizen	Die van plan zijn binnen de drie jaar te verhuizen	Zonder verhuisplannen
Koppels met kinderen	24	19	57
Koppels zonder kinderen	15	16	69
Alleenstaanden met kinderen	23	18	58
Alleenstaanden zonder kinderen	18	12	70

Het inkomen van de huurder heeft geen invloed op de onmiddellijke mutatiekeuzes die het vaakst voortvloeien uit een onaangepaste woning. Wij weten dat huurders die het met hun woning wel gehad hebben, bereid zijn om te verhuizen en dat zullen proberen ondanks de problemen die hier eventueel mee gepaard gaan. Daarentegen merken wij dat hoe hoger het inkomen, hoe meer de eigenaar van plan is om ooit te verhuizen omdat hij in dat geval meer in staat is om zijn mutatiekeuze ook echt te verwezenlijken.

**TABEL 87** – Onderscheid in de mobiliteit van de huurders volgens hun inkomen

	Aandeel van de huurders (%)		
	Die van plan zijn te verhuizen	Die van plan zijn binnen de drie jaar te verhuizen	Zonder verhuisplannen
500-1000 euro	25	12	63
1000-1500 euro	19	15	66
1500-2000 euro	19	15	66
2000-2500 euro	18	19	63
2500-3000 euro	18	25	56
3000-3500 euro	23	24	54
>3500 euro	24	20	56

**TABEL 88** – Onderscheid in de mobiliteit van de huurders volgens hun sociaalprofessionele situatie

	Aandeel van de huurders (%)		
	Die van plan zijn te verhuizende	Die van plan zijn binnen de drie jaar te verhuizen	Zonder verhuisplannen
Twee arbeidsinkomens	19	21	61
Een arbeidsinkomen	19	16	65
Een arbeidsinkomen + een sociale uitkering	26	19	55
Twee sociale uitkeringen	25	11	64
Een sociale uitkering	26	16	58
Pensioen	6	5	89
Student	24	17	59

## 4. Welk woonstatuut?

69% van de huurders met verhuisplannen zoekt een huurwoning en 31% is op zoek naar een koopwoning. Die cijfers sluiten aan op de resultaten die uit de gegevens van de enquête uit 2008 bleken. Toen zocht 72% van de huurders met verhuisplannen een huurwoning.

Die voorkeuren verschillen naargelang de sociaaldemografische kenmerken van de huurders.

Het aandeel huurders dat een koopwoning zoekt, ligt hoger dan het gemiddelde en belooft meer dan 35% voor de huurders die tot de leeftijdscategorie tussen 25 en 44 jaar behoren. 65-plussers zijn niet meer op zoek naar een koopwoning.

Koppels met of zonder kinderen zijn eerder op zoek naar een koopwoning dan alleenstaanden.

Het is duidelijk dat het makkelijker is om een koopwoning aan te schaffen als je over twee inkomens beschikt. Precies 60% van de gezinnen met zo'n inkomensprofiel is op zoek naar een koopwoning.

Tot slot, en dat bevestigt de voorgaande resultaten, aangezien twee inkomens het referentieinkomen zijn geworden, blijkt dat hoe hoger het inkomen, hoe hoger het aandeel huurders dat bij een komende verhuizing op zoek gaat naar een koopwoning.

**TABEL 89 – Vergelijking van de profielen van de kandidaat-huurders en de kandidaat-eigenaars**

	Items	Aandeel huurders met volgende kenmerken (%)	
		kandidaat-huurders	Kandidaat-eigenaars
Leeftijdscategorieën	< 24 jaar	84	16
	25- 34 jaar	65	35
	35- 44 jaar	62	38
	45- 54 jaar	69	31
	55- 64 jaar	79	21
	65- 74 jaar	93	7
	>75 jaar	100	0
Gezinssituatie	Koppels met kinderen	60	40
	Koppels met kinderen	61	39
	Alleenstaanden met kinderen	78	22
	Alleenstaanden zonder kinderen	79	21
Sociaal-professionele situatie	Twee arbeidsinkomens	42	58
	Een arbeidsinkomen	65	35
	Een arbeidsinkomen, een sociale uitkering	66	34
	Twee soc. uitkeringen	92	8
	Een sociale uitkering	92	8
	Pensioen	96	4
	Student	100	0
Inkomen	500-1000 euro	92	8
	1000-1500 euro	88	12
	1500-2000 euro	67	33
	2000-2500 euro	47	53
	2500-3000 euro	43	57
	3000-3500 euro	25	75
	>3500 euro	41	59

## 5. Welke woning?

Er worden in ieder geval meer eisen gesteld inzake de kenmerken van de nieuwe woning dan van de huidige woning. Ongeacht de grootte van de woning denkt de huurder aan een tweede badkamer, dubbel glas of eventueel een lage-energiewoning. Die zoektocht naar meer kwaliteit geldt voor alle verhuizingen.

Kandidaat-eigenaars gaan vaker op zoek naar een huis dan een appartement en zij verwachten ook meer van hun koopwoning dan wat van een huurwoning wordt verwacht: garage, ontspanningsruimte, opbergruimte, tweede badkamer, uitrusting om het energieverbruik te regelen...

Huurders zijn bereid om voor hun nieuwe huurwoning vrijwel hetzelfde te betalen als voor hun huidige huurwoning. Kandidaat-kopers beseffen dat de aanschaf van een woning gepaard zal gaan met hogere woonkosten dan deze die zij thans betalen. Aansluitend op de vorige resultaten blijkt tevens dat de huurdersgezinnen met de hoogste inkomens bij voorkeur op zoek gaan naar een koopwoning.

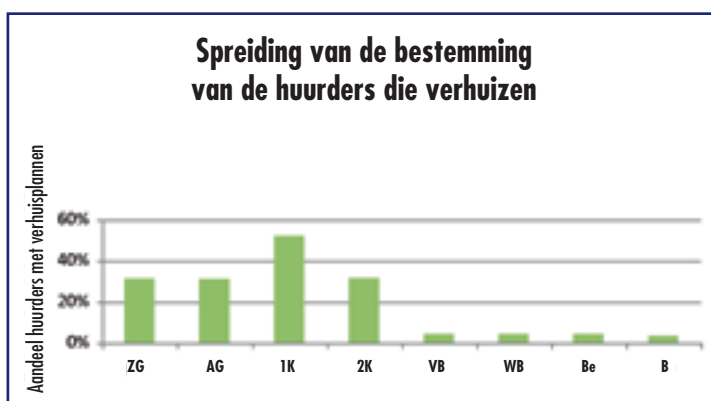
**TABEL 90** - *Vergelijking van de kenmerken van de huidige woningen en van de gezochte woningen volgens het voorgenomen woonstatuut*

Kenmerken	Items	Aandeel van de verhuurde woningen (%)	Aandeel van de gezochte woningen (%)	
			Als huurder	Als eigenaar
Woningtype	Rijwoning	6	8	36
	Viergevelwoning		8	26
	Appartement	90	82	38
	Kot	4	2	0
Aantal slaapkamers	0 slaapkamers	10	1	0
	1 slaapkamer	40	27	8
	2 slaapkamers	39	43	29
	3 slaapkamers	9	25	48
	4 slaapkamers en +	2	4	5
Comfort-elementen	WC	97	90	90
	Badkamer	97	92	73
	2 <sup>e</sup> badkamer	5	8	24
	Centrale verwarming	79	89	87
	Garage	14	34	68
	Ontspanningsruimte	58	63	73
	Opbergruimte	65	65	85
	Dubbele beglazing	58	92	90
	Lift	24	41	17
	Gemeubeld	5	15	10
	Aparte keuken	71	73	63
	Open keuken	18	30	37
	Thermostaat	45	57	81
	Thermostatische kranen	55	72	75
	Lage-energiewoning	-	51	54
Gas	74	56	66	
Maandelijkse kostprijs woning	< 500 euro	32	38	11
	500-1000 euro	63	60	66
	1000-1500 euro	4	2	18
	>1500 euro	1	0	6

## 6. Waar gaat dat heen ?

31 % van de huurders wil verhuizen naar een woning in de gemeente van hun huidige woning. 31 % van de huurders richt de keuze op een naastgelegen gemeente. 85% (90% in 2008) van de gekozen bestemmingen ligt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 8% in Vlaams en Waals Brabant, 4% in een gemeente buiten Brabant en 3% in het buitenland.

De voorgenomen bestemmingen verschillen naargelang de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De tabel omvat coëfficiënten waaruit per gemeente de specialisatie van de migraties blijkt. Zo verhuizen huurders die wonen in de gemeenten van de tweede kroon of van de eerste kroon, zoals Etterbeek of Elsene, bij voorkeur binnen dezelfde gemeente. Huurders uit de gemeenten van de eerste kroon verkiezen om binnen diezelfde gemeenten te verhuizen. Dat verschijnsel is nog duidelijker voor de huurders die in de tweede kroon wonen.



**Grafiek 25**

ZG = Zelfde gemeente – AG = Aangrenzende gemeente – 1K = 1<sup>e</sup> kroon –  
 2K = 2<sup>e</sup> kroon – VB = Vlaams Brabant – WB = Waals Brabant – Be = België –  
 B = Buitenland

**TABEL 91** – Specialisatie van de migratiebewegingen per gemeente

	Specialisatiecoëfficiënt			
	Zelfde gemeente	Naastgelegen gemeente	1 <sup>e</sup> kroon	2 <sup>e</sup> kroon
Anderlecht	92	46	99	68
Oudergem	109	63	23	224
Sint-Agatha-Berchem	98	123	59	195
Brussel-Stad	85	139	140	24
Etterbeek	122	103	114	79
Evere	95	61	36	154
Vorst	88	150	126	61
Ganshoren	128	96	57	206
Elsene	110	118	127	66
Jette	111	102	55	181
Koekelberg	25	74	44	170
Laken	129	103	109	104
Sint-Jans-Molenbeek	83	98	105	102
Sint-Gillis	111	119	150	34
Sint-Joost-ten-Node	41	111	118	92
Schaarbeek	79	101	123	72
Ukkel	111	77	48	148
Watermaal-Bosvoorde	133	107	16	224
Sint-Lambrechts-Woluwe	114	76	59	173
Sint-Pieters-Woluwe	121	78	47	197

De belangrijkste reden die voor het vertrek uit de huidige woning wordt opgegeven, houdt verband met de intrinsieke kenmerken ervan. Het hoofdcriterium voor de nieuwe woonkeuze heeft dan weer te maken met een betere kwaliteit van de omgeving. 31% van de huurders met verhuisplannen motiveert de keuze voor een nieuwe woonplaats met dat criterium. Daarna volgen de nabijheid van de werkplek (18%) en van familie en vrienden (15%).

**Grafiek 26**

## **7. Conclusies**

34% van de huurders gaat ervan uit dat zij binnen de komende drie jaar zullen verhuizen. Huurders blijven gemiddeld meer dan 6 jaar in dezelfde woning. Die verhuiswensen en die woonbestendigheid evolueren op het ritme van de tijd. Huurders lijken minder geneigd om te verhuizen dan vroeger het geval was. Die tendens was al enkele jaren bezig en lijkt zich thans te bevestigen.

De redenen waarom huurders (willen) verhuizen hebben hoofdzakelijk te maken met het feit dat de woning niet (meer) aangepast is aan de behoeften van het gezin. Dat heeft zowel te maken met grootte, comfort, groene ruimten, de buurt of het woonstatuut. 85% van de huurders wenst te verhuizen naar een bestemming in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en is vooral op zoek naar een betere omgeving. Desondanks blijven huurders aan hun huidige gemeente gehecht, want 31% zoekt een andere woning in dezelfde gemeente. Huurders kijken uit naar een grotere en comfortabeler woning. Blijkbaar is dat een algemeen verschijnsel.

31% van de huurders zoekt een koopwoning. Die woning moet dan over meer comfortelementen beschikken en het gezin is bereid om daarvoor meer te betalen dan de huidige huurprijs.

An aerial photograph of a city grid, showing streets and buildings, overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered in the middle of the image.

***CONCLUSIES***  
**WAT EEN  
NIEUWE ENQUÊTE  
ONS LEERT**



## Het huurwoningenbestand is verbeterd

Het huurwoningenbestand bestaat nog steeds vooral uit appartementen met één of twee slaapkamers. Het comfortpeil ervan verbetert. Bijna alle woningen zijn met een badkamer uitgerust en stilaan doet een tweede badkamer zijn intrede in het huurwoningenbestand. Steeds meer woningen beschikken ook over een centrale verwarmingsinstallatie. Ondanks renovatiewerken die aan ongeveer 10% van de woningen werden uitgevoerd, blijft de huurder vrij standvastig in zijn oordeel over de staat waarin zijn woning zich bevindt. Er wordt in dat verband vooral gewezen op de slechte staat van de ramen en de problemen inzake warmte- en geluidsisolatie. De energieprestatie van de woningen is aan de beterschap: stijging van het aantal woningen met dubbele beglazing of met toestellen om het energieverbruik te regelen (thermostaat en thermostatische kranen). Nieuwe technologieën om warmte of elektriciteit op te wekken zijn nog geen gemeengoed in de huursector.

De ruimtelijke spreiding van het huurwoningenbestand blijft voortduren. Met name tussen de eerste en de tweede kroon blijven er verschillen bestaan. In de tweede kroon vinden wij vaker grotere, comfortabeler en in betere staat verkerende woningen terug. Toch is dat cliché aan het vervagen dankzij renovatiewerken die aan woningen in de eerste kroon en vooral in de Vijfhoek worden uitgevoerd.

## Een impliciete prijs van de woningkenmerken

Aan de hand van de gegevensbank inzake de huurprijzen en de kenmerken van de woningen kan met een foutmarge van 18% de prijs van de woningkenmerken geëvalueerd worden: grootte, comfortpeil, kenmerken van het gebouw, ligging, buurt en looptijd van de huurovereenkomst.

## Een opmerkelijk huurprijsevolutie

Tussen 2006 en 2008 volgde de huurprijsevolutie de evolutie van de gezondheidsindex. Tussen 2008 en 2010 kenden beide een andere evolutie. De opmerkelijke huurprijsstijging wordt niet door de gezondheidsindex gevolgd. Alle marktsegmenten zijn aan die huurprijsstijging onderhevig, ongeacht de methode die wordt aangewend om naar de prijsevoluties te peilen.

## Huurders blijven langer in hun woning

De tendens waarbij huurders minder geneigd zijn om te verhuizen, bleek reeds uit de gegevens van de enquête uit 2008 en zet zich ondertussen voort. Die tendens tekent zich duidelijker af in de tweede dan in de eerste kroon en heeft vaker betrekking op alleenstaanden dan op gezinnen met kinderen. De verhuisplannen van de huurders bevestigen precies die tendens om langer in de woning te blijven. Meer dan 60% van de huurders heeft geen plannen om van woning te veranderen en twee jaar geleden was dat voor minder dan 50% het geval. Die grotere bestendigheid van de huurders vloeit wellicht voort uit de stijging van de huurprijzen en de perceptie van de huurders dat de huurmarkt minder toegankelijk geworden is.

## Een sociale vraag naar woongelegenheid

Door de stijging van de huurprijzen die door de gezondheidsindex niet werd gevolgd, is het aandeel van de huurprijs in het budget van alle gezinnen onvermijdelijk gestegen. Vooral gezinnen met kinderen moeten een grotere inspanning leveren om zich een woning te veroorloven als zij over hetzelfde inkomen als een alleenstaande beschikken. Zij kunnen die inspanning compenseren door voor een kleinere woning te kiezen, maar dan is de woning niet meer aan de gezinsgrootte aangepast. Huurders met gelijke inkomens die in de tweede kroon wonen, zijn ook bereid om een hogere huurprijs te betalen om de voordelen van die ligging aan de rand te kunnen genieten.

Uit het aandeel van het huurwoningenbestand dat theoretisch toegankelijk (lees betaalbaar) is voor alle inkomensdecielen, blijkt dat de eerste zeven inkomensdecielen moeilijkheden ondervinden om tot de huurmarkt toe te treden. Uit de analyse van de evolutie van het deel van het huurwoningenbestand dat toegankelijk is voor alle inkomensdecielen blijkt een tendens waarop reeds eerder werd gewezen. Wij bedoelen uiteraard een dramatische ontwikkeling van de sociale vraag naar woongelegenheid. In 1993 bevonden de eerste vier inkomensdecielen zich in een hachelijke situatie ten opzichte van de huurmarkt. Vandaag merken wij dat de situatie van de eerste acht inkomensdecielen er op achteruitgegaan is. Die situatie is het gevolg van het feit dat de huurprijzen sterker gestegen zijn dan de gezondheidsindex en vloeit ook voort uit de verarming van de Brusselse bevolking.

## Een constante in de woonmobiliteit

Hoewel huurders minder geneigd zijn om te verhuizen, blijven de redenen om te verhuizen constant. Huurders verhuizen vooral omdat zij vinden dat de kenmerken van hun woning niet meer volstaan. 30% van hen wil een ander woonstatuut en wenst bijgevolg eigenaar te worden. Zij kijken allemaal uit naar een betere woning en aanvaarden dat hiervoor meer betaald zal moeten worden. Dat geldt vooral voor zij die eigenaar willen worden. Tot slot blijft 85% van de huurders met verhuisplannen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest trouw, want zij willen binnen het Stadsgewest verhuizen.

Tot slot blijkt uit deze nieuwe enquête glashelder dat de huurprijzen sterker gestegen zijn dan de indexering. Er kunnen hiervoor verschillende oorzaken worden opgegeven die behoren tot het economische domein (aantrekkelijkheid van vastgoedbeleggingen, internationalisering van Brussel, concurrentie in het kader van het gebruik van de ruimte) of het stedenbouwkundige domein (verbetering van het comfort van de woningen, verbetering van de energieprestatie). Die huurprijsstijging samen met een verarming van Brussel geeft aanleiding tot een stijgende sociale vraag naar woongelegenheid.

An aerial photograph of a city grid, showing a dense pattern of streets and buildings. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered in the lower half of the image.

***BIJLAGE***  
**STRATEGIE VOOR**  
**DE STEEKPROEF**



In deze bijlage vindt u de strategie voor de steekproef van de gegevens die in het kader van de enquête 2010 werden ingezameld met betrekking tot de woningen van het privé huurwoningenbestand van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest<sup>(4)</sup>. Deze analyse wordt in chronologisch perspectief geplaatst om de wederkerende aard van de enquête en de tijdsgewijze vergelijkbaarheid van de gegevens aan te tonen.

## 1. Historisch overzicht

Ten tijde van zijn oprichting eind jaren tachtig van de vorige eeuw moest het nieuwe Brussels Hoofdstedelijk Gewest vaststellen dat de prijzen op zijn vastgoedmarkt (voor 60% bewoond door huurders) de pan uitrezen, terwijl het Gewest volledig in het duister tastte omtrent zijn huurmarkt. Bij de regeringsverklaring verbond de toenmalige regering er zich toe dit euvel te verhelpen en het gemis aan informatie op te lossen. Eén van de middelen was de oprichting van een Observatiecentrum van de huurprijzen, dat de vorm aanneemt van een ruime gegevensbank over de woningen op de privé huurmarkt, opgesplitst volgens hun kenmerken zoals kostprijs, grootte, comfortpeil en ligging.

Om statistieken over de Brusselse huurmarkt samen te stellen, moesten keuzen worden gemaakt over de methode waarmee de gegevens worden ingewonnen. Er werd beslist om de gegevensbank samen te stellen aan de hand van regelmatige enquêtes ten aanzien van een staal van woningen die op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden verhuurd.

Een eerste enquête vond plaats in 1992 en had betrekking op een representatief staal van 3000 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verhuurde woningen. Toen een tweede enquête in 1993 plaatsvond, kon het staal worden uitgebreid tot 4000 woningen. Tijdens de eerste regeerperiode werden nog twee enquêtes uitgevoerd, met name in 1994 en in 1995. Deze hadden respectievelijk betrekking op 1500 woningen en op 500 woningen. Aan de hand van deze vier opeenvolgende enquêtes kon een inzicht worden verkregen van de privé huurmarkt en konden tevens indicatoren 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 van de Brusselse wijken met betrekking tot zowel huurwoningen als woningen die door de eigenaar waren bewoond. De steekproef telde 2200 huurwoningen.

Door de relatieve stabiliteit op de huurmarkt en de opeenvolging van Brusselse regeringen 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 op te nemen en vervolgens door de realisatie van een nieuwe enquête in 2004. Deze enquête werd in 2005 en 2006 trouwens gevolgd door twee andere enquêtes die zorgden voor de verdieping van de in 2004 afgeleverde resultaten. De enquête van 2004 werd gevoerd volgens een methodologie waarvoor reeds in 1992 was gekozen. Het ging met name om een staal van 3000 wo-

---

4 Voor de diverse enquêtes en met name voor de in 2008 uitgevoerde enquête werd van dezelfde steekproefstrategie gebruik gemaakt.

ningen dat representatief was voor alle Brusselse woningen. De enquête van 2005 moest zorgen voor een beter inzicht in de huurmarkt van de tweede kroon waar er zowel minder huurwoningen in het staal als op het terrein aanwezig zijn. Die enquête had bijgevolg betrekking op een staal van 1800 op het Brussels grondgebied ongelijk verspreide woningen die hoofdzakelijk in de tweede kroon waren gelegen om de geldigheid van de huurprijsramingen te verbeteren. Tot slot werd een enquête gevoerd in 2006 op een staal van 2700 huurwoningen. In 2008 werd een enquête gevoerd met betrekking tot een staal van 3000 verhuurde woningen.

In 2010 moest een nieuwe gegevensbank worden aangelegd over de Brusselse huurprijzen en de evolutie ervan. Er werd een enquête gevoerd met betrekking tot een staal van 3000 op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verhuurde woningen.

## **2. 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 woningen 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 globale populatie van woningen 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 methodologie van de steekproefneming zijn 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 degelijk plan 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 op basis van criteria en beperkingen inzake de streefdoelen van de enquête, de beperkingen inzake tijd en financiële middelen, 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. De woningen waarin de eigenaar woont en de woningen die worden verhuurd aan een overheids- of semi-overheidsbedrijf worden uit het geheel van Brusselse woningen geëlimineerd. Bovendien gaat het om alle huurwoningen, ongeacht de datum waarop de huurder zijn woning heeft betrokken. Zodoende hebben de uit de steekproef afgeleide huurprijsstatistieken betrekking op lopende huurprijzen, zegge huurprijzen die gedurende een bepaald jaar door alle huurders van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest effectief werden betaald. Het zijn dus niet de huurprijzen die bij de te huurstelling van een goed werden gevraagd en evenmin alleen de huurprijzen van woningen die gedurende een bepaald jaar werden betrokken.

De beslissing inzake het steekproeftype of de methode waarop de steekprofeenheden 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 getelde 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 oostelijk en het westelijk gedeelte van de stad.

Om een representatieve peiling te kunnen uitvoeren op de ongelijke verdeling van de verhuurde woningen en van de woningprijzen op het grondgebied, wordt de laagsgewijze steekproef gehanteerd. Deze techniek is gebaseerd op een eenvoudige lukrake peiling binnen de 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.

Sinds 1992 wordt het Brussels grondgebied opgesplitst in vierentwintig strata. Deze opsplitsing gebeurde aan de hand van een herindeling van statistische sectoren in wijken. Deze indeling vond plaats door te zoeken naar de maximalisatie van de variatie van de kenmerken van het huurwoningenbestand tussen de wijken en de minimalisering van die zelfde kenmerken binnen elk van die wijken. Voor die indeling of groepering werden twee indicatoren geselecteerd: de dichtheid van verhuurde woningen en de oppervlakte per bewoner van de woning als raming van het sociaal-economisch niveau van de wijk. Ingevolge de publicatie van de opsplitsing in wijken die plaatsvond in het kader van de wijkmonitoring door het GSSO<sup>5</sup>, leek het redelijk om zich te baseren op een geactualiseerde en wetenschappelijk aangetoonde afbakening van de Brusselse wijken. Bijgevolg vond de steekproef plaats op basis van deze opsplitsing in strata. Globaal gezien is er tussen beide technieken geen wezenlijk verschil in de afbakening van de strata. De moeilijkheid bij het gebruik van de GSSO-wijken is dat de opsplitsing niet gebeurde met als verplichte voorwaarde een voldoende aantal verhuurde woningen per wijk.

Traditioneel is het percentage van de steekproef van de woningen over het hele Brusselse grondgebied gelijk. Dat percentage is gelijk aan de verhouding tussen het aantal bemonsterde eenheden en het totale aantal, binnen het private woningenbestand en 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. Door het verschil in steekproefpercentage en de stijging ervan in de tweede kroon kan het aantal woningen van de tweede kroon in de steekproef toenemen en kan de statistische inferentie met een kleiner foutenrisico worden toegepast. Het verschil tussen de steekproefpercentages is gering om een grote representativiteit van de woningen van de eerste kroon te bewaren.

### 3. Het verloop van de enquête

De leiding van de enquête werd toevertrouwd aan het peilings- en communicatiebureau SONECOM. De enquêtes werden face to face of via de telefoon door de enquêteurs gevoerd. De vragen werden aan de huurder en niet aan de eigenaar gesteld. Deze keuze

<sup>5</sup> Gewestelijk Secretariaat voor Stedelijke Ontwikkeling.

is tevens het gevolg van tijdsgebonden en financiële beperkingen. De huurder is immers de persoon waarmee contact werd opgenomen tijdens de trekking van de steekproefeenheden, met name de verhuurde woningen. In dat geval is het trouwens moeilijker om de eigenaar te bereiken.

De enquêtes werden gespreid over een periode tussen 1 mei 2010 en 15 december 2010, zegge een periode van zeven maanden.

De geldigheid van de steekproef werd achteraf getest. Het criterium dat werd gebruikt om de representativiteit van de peiling na te gaan, is louter ruimtelijk: de geografische verdeling van de woningen van de steekproef zou niet wezenlijk mogen verschillen van de manier waarop de woningen in realiteit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geografisch verspreid liggen.

## **4. De gegevensbank**

In de loop der jaren evolueerde de vragenlijst van de enquête, alsook de aanvragen ter observatie van de Brusselse huurmarkt. Toch blijft het corpus van de vragenlijst vergelijkbaar. Er is nog steeds sprake van twee delen. Het eerste deel peilt naar de woning en de grootte, comfortpeil, staat, ligging en kostprijs ervan. In het tweede deel worden gegevens opgenomen inzake het gedrag van de huurder ten opzichte van zijn woning: de kenmerken van de huurovereenkomst, de datum waarop de woning werd betrokken, gegevens over de toekomstige mobiliteit van de huurders en hun sociaaldemografische kenmerken. Sinds 2008 wordt er ook gepeild naar de energiekenmerken van de verhuurde woningen en naar de eventuele investeringen die de eigenaars in hun woningen deden met betrekking tot de regeling van het energieverbruik.

An aerial, top-down view of a city's urban grid, showing a dense pattern of streets and buildings. The image is rendered in a light blue, semi-transparent style. Overlaid in the center is the word 'GEMEENTEFICHES' in a bold, dark blue, italicized sans-serif font.

***GEMEENTEFICHES***



## Inleiding

De vorige hoofdstukken hadden betrekking op statistieken over de gehele Brusselse huurmarkt. Om na te gaan wat de rol is van de geografische ligging in de samenstelling van het huurwoningenbestand en te peilen naar de invloed ervan op de huurprijsbepaling, werden statistieken op gemeentelijk niveau uitgewerkt.

Voor iedere gemeente werd een fiche opgesteld met de volgende informatie :

- ▶ algemene statistieken over de gemeente die werden verkregen op basis van de door het Nationaal Instituut voor de Statistiek gepubliceerde statistische gegevens ;
- ▶ statistieken over het woningenbestand die werden samengesteld op initiatief van het Kabinet van de Staatssecretaris voor Huisvesting ;
- ▶ statistieken over de huurprijs van alle woningen en van woningen volgens grootte en aantal slaapkamers. Die gegevens werden bekomen aan de hand van de enquête 2010 van het Observatiecentrum van de Huurprijzen en werden vergeleken met de statistieken die uit de enquête van 2008 bleken ;
- ▶ statistieken over de kenmerken van het huuraanbod: grootte, comfortpeil en energieprestatie van de woning. De gegevens werden afgeleid uit de enquête 2010 van het Observatiecentrum van de Huurprijzen ;
- ▶ statistieken over de kenmerken van de huurvraag: gezinssituatie en bestendigheid van de huurders in hun woning. De gegevens werden afgeleid uit de enquête 2010 van het Observatiecentrum van de Huurprijzen.

Er werd voor een steekproefplan op basis van de inzameling van gegevens-huurprijzen gekozen om ervoor te zorgen dat de steekproef op gewestelijk niveau representatief is. De opsplitsing van de steekproef in gemeenten kan bij de uitwerking van de statistieken en de analyse ervan aanleiding geven tot de volgende problemen :

- ▶ voor sommige woningcategorieën kan het aantal gegevens ontoereikend zijn om de statistische inferentie toe te passen. In die gevallen werd de huurprijs niet geraamd ;
- ▶ in sommige woningcategorieën kunnen nog woningen zitten waarvan andere kenmerken de huurprijs beïnvloeden. Zo kan de huurprijs binnen een categorie met kleine woningen hoger uitvallen dan verwacht, omdat binnen die categorie vooral comfortabelere woningen zitten. Zo'n feit heeft meer invloed als het aantal in de steekproef vervatte gegevens lager ligt. Vandaar dat in elke gemeentefiche afzonderlijk wordt vermeld hoeveel woningen er in de steekproef zitten.

# ANDERLECHT

Oppervlakte van de gemeente: 17,7 km<sup>2</sup>  
 Residentiële bevolking: 104.647 bewoners (2010)  
 Bevolkingsdichtheid: 5.899 bewoners per km<sup>2</sup>



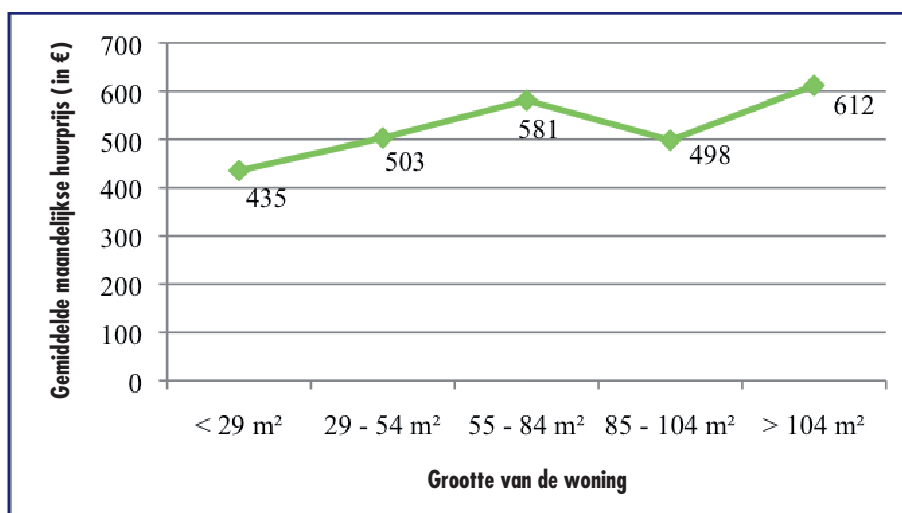
## Woningbestand (2010)

Aantal woningen: 41.293 woningen  
 Huurwoningen: 24.061 woningen  
 Sociale woningen: 4.958 woningen  
 Woningen lokale overheden: 406 woningen  
 SVK-woningen: 140 woningen  
 Woningen met huurbijstand: 106 woningen  
 Door de GOMB geproduceerde woningen: 209 woningen  
 Leningen Woningfonds: 1379 woningen  
 Aantal woningen in de steekproef: 269 woningen

## Huurprijs

Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen: 541 euro (478 euro in 2008)  
 Mediane maandelijkse huurprijs van de woningen: 535 euro (460 euro in 2008)

### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en grootte van de woning



### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en aantal slaapkamers

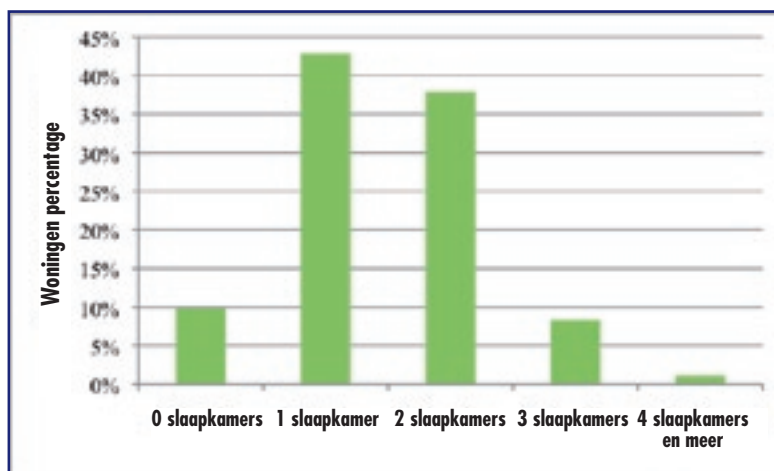
Jaar	1 slaapkamer	2 slaapkamers
2010	549 euro	548 euro
2008	434 euro	532 euro

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

Gemiddelde maandelijkse huurprijs (in euro)	Comfortpeil van de woningen	
	Niveau 2	Niveau 3
Aantal slaapkamers van de woningen		
1	482 euro	529 euro
2	532 euro	597 euro

## Huuraanbod

Woning en aantal slaapkamers



Aandeel woningen met (in %)			
Een badkamer	Ten minste twee badkamers	Terras	Ten minste een garage
95	2	26	13
Centrale verwarming	Dubbele beglazing	Thermostaat	Thermostatische kranen
72	59	45	49

## Huurvraag

Aandeel huurders volgens hun gezinssituatie (in %)				
Inkomenspeil	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Laag	9	3	14	21
Gemiddeld	15	7	3	10
Hoog	8	7	0	2

Gemiddelde verblijfsduur in de woning : 6 jaar 9 maanden

Mediane verblijfsduur in de woning : 3 jaar 11 maanden

# OUDERGEM

Oppervlakte van de gemeente: 10,5 km<sup>2</sup>  
 Residentiële bevolking: 30.811 bewoners (2010)  
 Bevolkingsdichtheid: 3.411 bewoners per km<sup>2</sup>



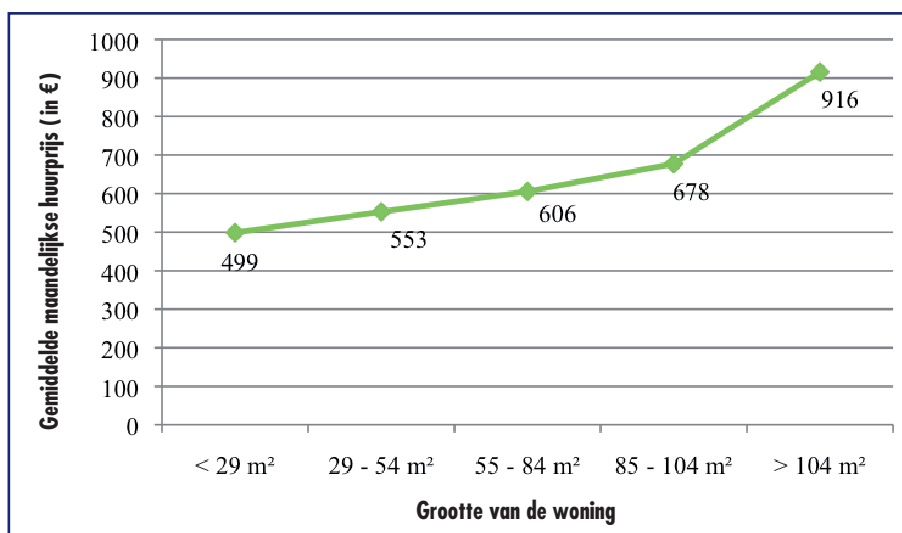
## Woningbestand (2010)

Aantal woningen: 13.901 woningen  
 Huurwoningen: 6353 woningen  
 Sociale woningen: 870 woningen  
 Woningen lokale overheden: 94 woningen  
 SVK-woningen: 17 woningen  
 Woningen met huurbijstand: 0  
 Door de GOMB geproduceerde woningen: 0 woningen  
 Leningen Woningfonds: 128 woningen  
 Aantal woningen in de steekproef: 74 woningen

## Huurprijs

Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen: 656 euro (681 euro in 2008)  
 Mediane maandelijkse huurprijs van de woningen: 618,5 euro (600 euro in 2008)

### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en grootte van de woning



### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en aantal slaapkamers

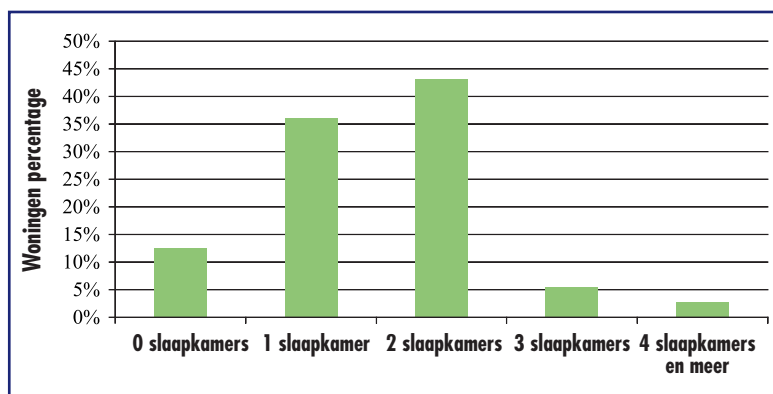
Jaar	1 slaapkamer	2 slaapkamers
2010	555 euro	728 euro
2008	551 euro	611 euro

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

Gemiddelde maandelijkse huurprijs (in euro)	Comfortpeil van de woningen	
Aantal slaapkamers van de woningen	Niveau 2	Niveau 3
1	550 euro	612 euro
2	-	749 euro

## Huuraanbod

Woning en aantal slaapkamers



Aandeel woningen met (in %)			
Een badkamer	Ten minste twee badkamers	Terras	Ten minste een garage
97	3	44	26
Centrale verwarming	Dubbele beglazing	Thermostaat	Thermostatische kranen
72	74	46	65

## Huurvraag

Aandeel huurders volgens hun gezinssituatie (in %)				
Inkomenspeil	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Laag	16	2	18	23
Gemiddeld	11	2	0	10
Hoog	15	3	0	2

Gemiddelde verblijfsduur in de woning: 5 jaar 9 maanden

Mediane verblijfsduur in de woning: 2 jaar 8 maanden

# SINT-AGATHA-BERCHEM

Oppervlakte van de gemeente: 2,95 km<sup>2</sup>  
 Residentiële bevolking: 22.185 bewoners (2010)  
 Bevolkingsdichtheid: 7.522 bewoners per km<sup>2</sup>



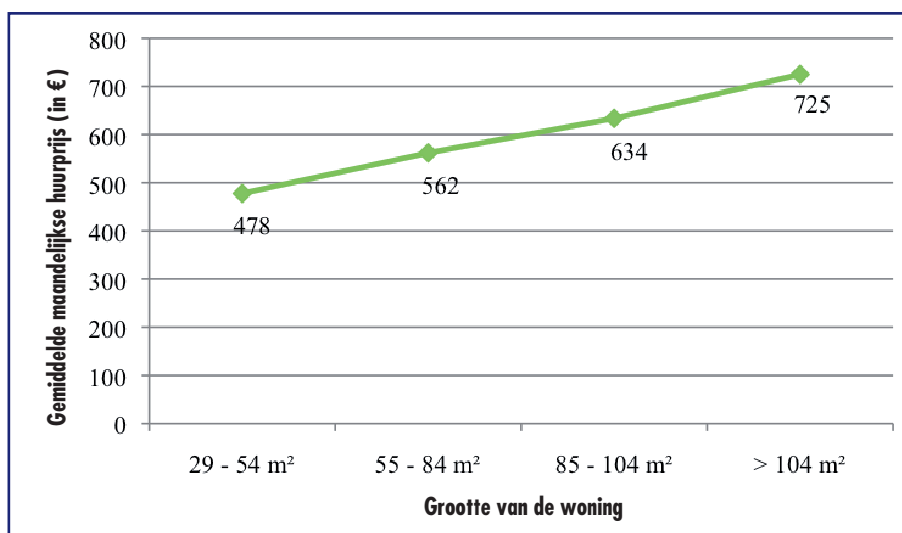
## Woningbestand (2010)

Aantal woningen: 8.477 woningen  
 Huurwoningen: 3.952 woningen  
 Sociale woningen: 728 woningen  
 Woningen lokale overheden: 50 woningen  
 SVK-woningen: 23 woningen  
 Woningen met huurbijstand: 32 woningen  
 Door de GOMB geproduceerde woningen: 34 woningen  
 Leningen Woningfonds: 261 woningen  
 Aantal woningen in de steekproef: 45 woningen

## Huurprijs

Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen: 595 euro (522 euro in 2008)  
 Mediane maandelijkse huurprijs van de woningen: 563 euro (500 euro in 2008)

### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en grootte van de woning



### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en aantal slaapkamers

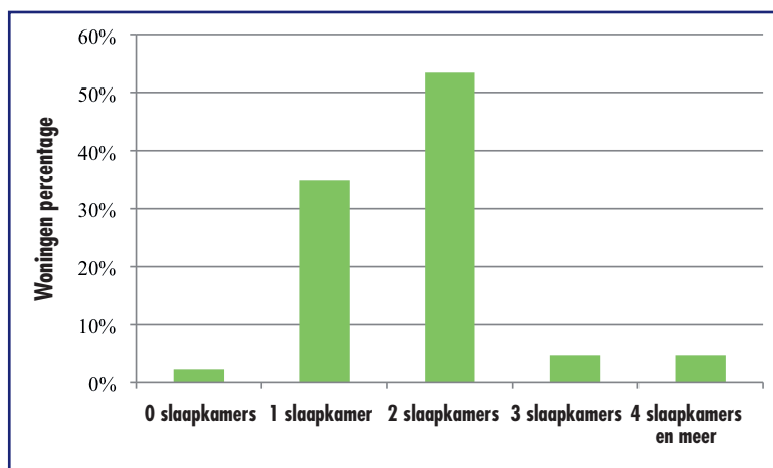
Jaar	1 slaapkamer	2 slaapkamers
2010	497 euro	639 euro
2008	446 euro	578 euro

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

Gemiddelde maandelijkse huurprijs (in euro)	Comfortpeil van de woningen	
Aantal slaapkamers van de woningen	Niveau 2	Niveau 3
1	–	546 euro
2	–	610 euro

## Huuraanbod

Woning en aantal slaapkamers



Aandeel woningen met (in %)			
Een badkamer	Ten minste twee badkamers	Terras	Ten minste een garage
93	7	30	30
Centrale verwarming	Dubbele beglazing	Thermostaat	Thermostatische kranen
82	53	53	47

## Huurvraag

Aandeel huurders volgens hun gezinssituatie (in %)				
Inkomenspeil	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Laag	0	7	4	15
Gemiddeld	19	15	7	22
Hoog	7	0	0	4

Gemiddelde verblijfsduur in de woning: 10 jaar 2 maanden

Mediane verblijfsduur in de woning: 5 jaar 11 maanden

# BRUSSEL

Oppervlakte van de gemeente: 32,6 km<sup>2</sup>  
 Residentiële bevolking: 157.673 bewoners (2010)  
 Bevolkingsdichtheid: 4.836 bewoners per km<sup>2</sup>



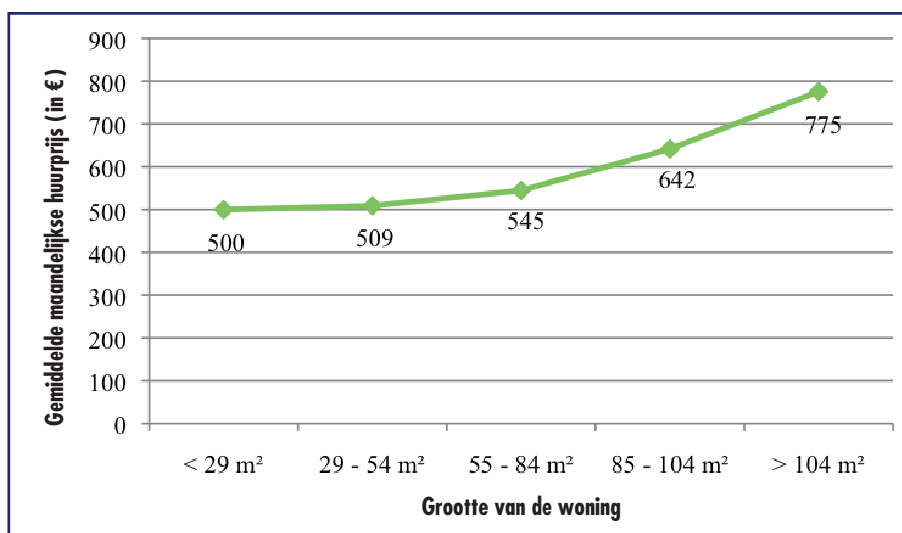
## Woningbestand (2010)

Aantal woningen: 66.700 woningen  
 Huurwoningen: 44.696 woningen  
 Sociale woningen: 7.710 woningen  
 Woningen lokale overheden: 4.549 woningen  
 SVK-woningen: 554 woningen  
 Woningen met huurbijstand: 174 woningen  
 Door de GOMB geproduceerde woningen: 477 woningen  
 Leningen Woningfonds: 1375 woningen  
 Aantal woningen in de steekproef: 384 woningen

## Huurprijs

Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen: 571 euro (548 euro in 2008)  
 Mediane maandelijkse huurprijs van de woningen: 535 euro (500 euro in 2008)

### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en grootte van de woning



### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en aantal slaapkamers

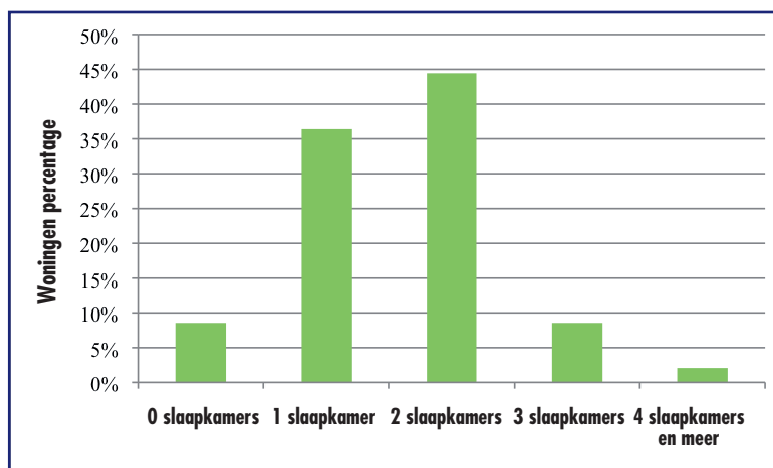
Jaar	1 slaapkamer	2 slaapkamers
2010	518 euro	598 euro
2008	462 euro	579 euro

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

Gemiddelde maandelijkse huurprijs (in euro)	Comfortpeil van de woningen	
Aantal slaapkamers van de woningen	Niveau 2	Niveau 3
1	488 euro	519 euro
2	575 euro	605 euro

## Huuraanbod

Woning en aantal slaapkamers



Aandeel woningen met (in %)			
Een badkamer	Ten minste twee badkamers	Terras	Ten minste een garage
95	3	28	16
Centrale verwarming	Dubbele beglazing	Thermostaat	Thermostatische kranen
82	60	48	51

## Huurvraag

Aandeel huurders volgens hun gezinssituatie (in %)				
Inkomenspeil	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Laag	9	5	17	30
Gemiddeld	9	6	4	7
Hoog	5	4	1	3

Gemiddelde verblijfsduur in de woning: 6 jaar 5 maanden

Mediane verblijfsduur in de woning: 3 jaar 2 maanden

# ETTERBEEK

Oppervlakte van de gemeente: 3,1 km<sup>2</sup>  
 Residentiële bevolking: 44.352 bewoners (2010)  
 Bevolkingsdichtheid: 14.083 bewoners per km<sup>2</sup>



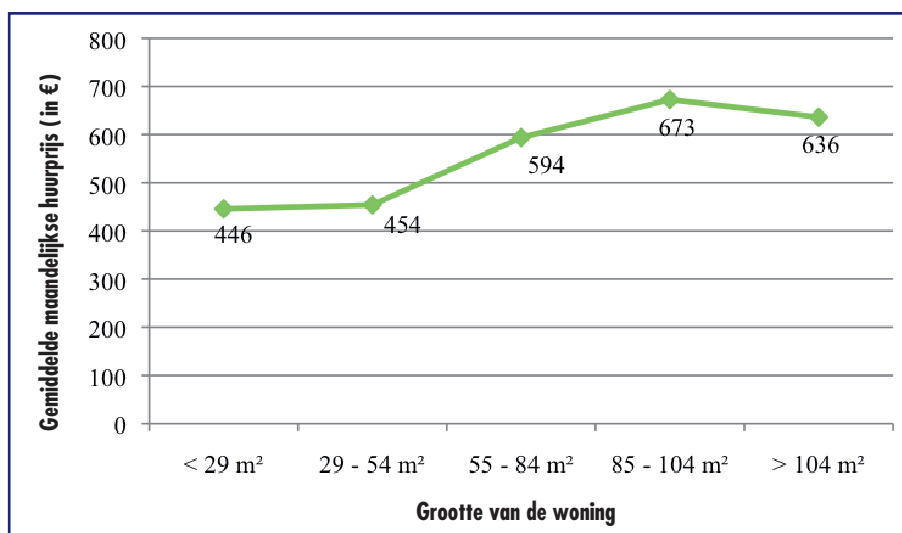
## Woningbestand (2010)

Aantal woningen: 21.584 woningen  
 Huurwoningen: 14.114 woningen  
 Sociale woningen: 1.454 woningen  
 Woningen lokale overheden: 244 woningen  
 SVK-woningen: 131 woningen  
 Woningen met huurbijstand: 28 woningen  
 Door de GOMB geproduceerde woningen: 45 woningen  
 Leningen Woningfonds: 223 woningen  
 Aantal woningen in de steekproef: 140 woningen

## Huurprijs

Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen: 578 euro (548 euro in 2008)  
 Mediane maandelijkse huurprijs van de woningen: 580 euro (500 euro in 2008)

### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en grootte van de woning



### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en aantal slaapkamers

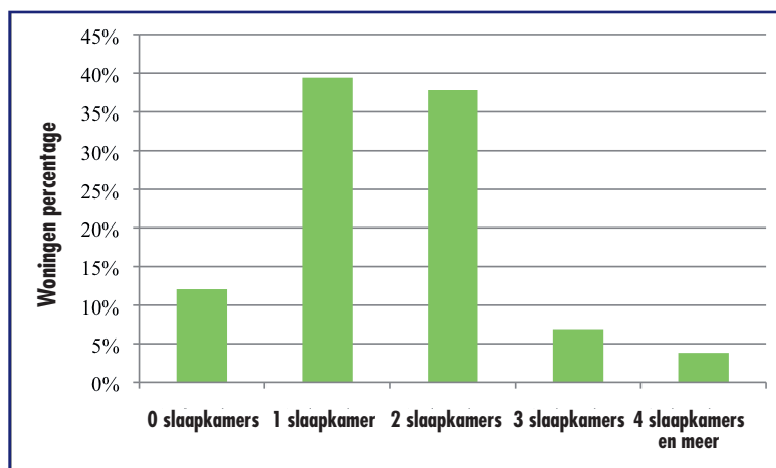
Jaar	1 slaapkamer	2 slaapkamers
2010	531 euro	645 euro
2008	521 euro	609 euro

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

Gemiddelde maandelijkse huurprijs (in euro)	Comfortpeil van de woningen	
	Niveau 2	Niveau 3
Aantal slaapkamers van de woningen		
1	–	559 euro
2	–	660 euro

## Huuraanbod

Woning en aantal slaapkamers



Aandeel woningen met (in %)			
Een badkamer	Ten minste twee badkamers	Terras	Ten minste een garage
93	6	31	9
Centrale verwarming	Dubbele beglazing	Thermostaat	Thermostatische kranen
87	59	48	55

## Huurvraag

Aandeel huurders volgens hun gezinssituatie (in %)				
Inkomenspeil	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Laag	12	3	15	33
Gemiddeld	6	7	3	9
Hoog	3	7	1	2

Gemiddelde verblijfsduur in de woning: 6 jaar 5 maanden

Mediane verblijfsduur in de woning: 3 jaar

# EVERE

Oppervlakte van de gemeente: 5 km<sup>2</sup>  
 Residentiële bevolking: 35.803 bewoners (2010)  
 Bevolkingsdichtheid: 7.135 bewoners per km<sup>2</sup>



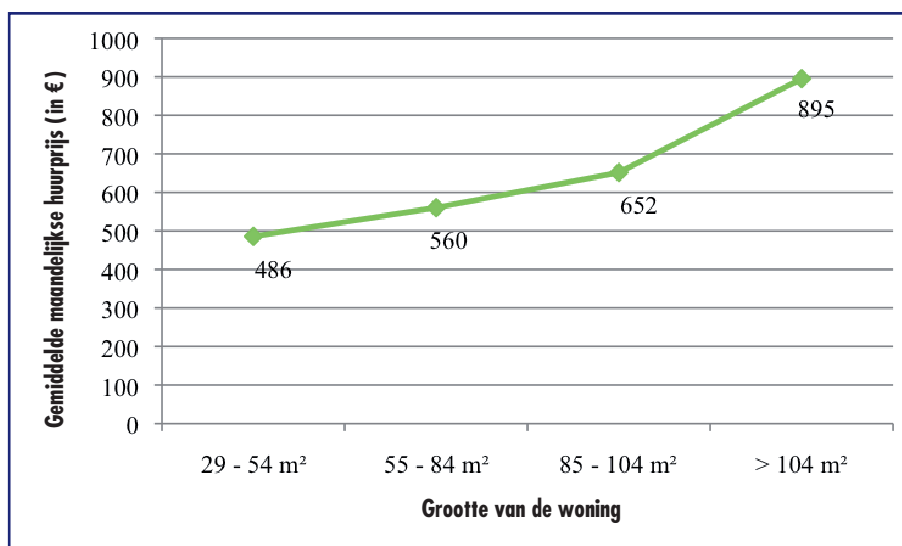
## Woningbestand (2010)

Aantal woningen: 14.780 woningen  
 Huurwoningen: 8.111 woningen  
 Sociale woningen: 2.197 woningen  
 Woningen lokale overheden: 92 woningen  
 SVK-woningen: 69 woningen  
 Parcs Aide locative: 14 woningen  
 Door de GOMB geproduceerde woningen: 49 woningen  
 Leningen Woningfonds: 325 woningen  
 Aantal woningen in de steekproef: 89 woningen

## Huurprijs

Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen: 616 euro (542 euro in 2008)  
 Mediane maandelijkse huurprijs van de woningen: 589 euro (500 euro in 2008)

### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en grootte van de woning



### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en aantal slaapkamers

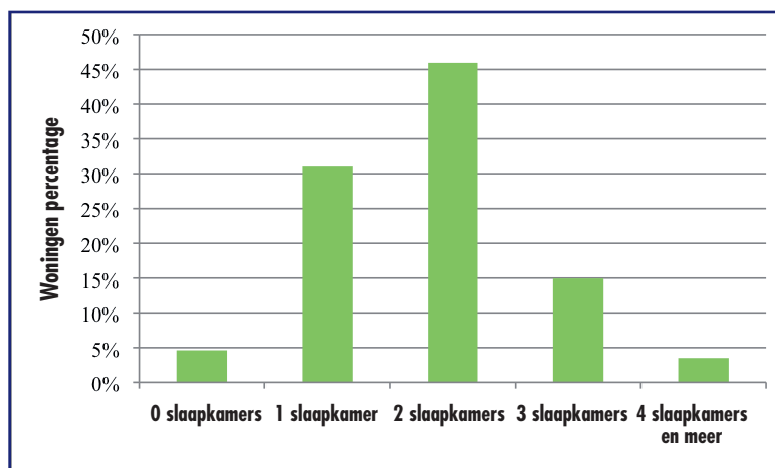
Jaar	1 slaapkamer	2 slaapkamers
2010	549 euro	597 euro
2008	495 euro	574 euro

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

Gemiddelde maandelijkse huurprijs (in euro)	Comfortpeil van de woningen	
Aantal slaapkamers van de woningen	Niveau 2	Niveau 3
1	–	537 euro
2	–	614 euro

## Huuraanbod

Woning en aantal slaapkamers



Aandeel woningen met (in %)			
Een badkamer	Ten minste twee badkamers	Terras	Ten minste een garage
94	5	39	25
Centrale verwarming	Dubbele beglazing	Thermostaat	Thermostatische kranen
80	57	45	46

## Huurvraag

Aandeel huurders volgens hun gezinssituatie (in %)				
Inkomenspeil	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Laag	5	2	13	22
Gemiddeld	9	6	6	14
Hoog	13	5	3	3

Gemiddelde verblijfsduur in de woning: 8 jaar 10 maanden

Mediane verblijfsduur in de woning: 4 jaar 7 maanden

# VORST

Oppervlakte van de gemeente: 6,2 km<sup>2</sup>  
 Residentiële bevolking: 50.258 bewoners (2010)  
 Bevolkingsdichtheid: 8.044 bewoners per km<sup>2</sup>



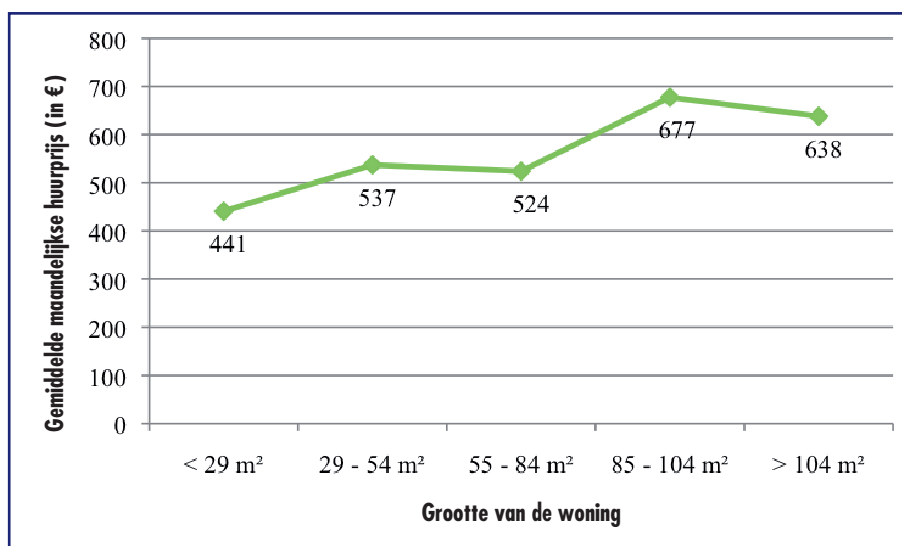
## Woningbestand (2010)

Aantal woningen: 21.916 woningen  
 Huurwoningen: 12.838 woningen  
 Sociale woningen: 1.311 woningen  
 Woningen lokale overheden: 30 woningen  
 SVK-woningen: 121 woningen  
 Woningen met huurbijstand: 47 woningen  
 Door de GOMB geproduceerde woningen: 424 woningen  
 Leningen Woningfonds: 561 woningen  
 Aantal woningen in de steekproef: 168 woningen

## Huurprijs

Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen: 574 euro (536 euro in 2008)  
 Mediane maandelijkse huurprijs van de woningen: 550 euro (500 euro in 2008)

### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en grootte van de woning



### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en aantal slaapkamers

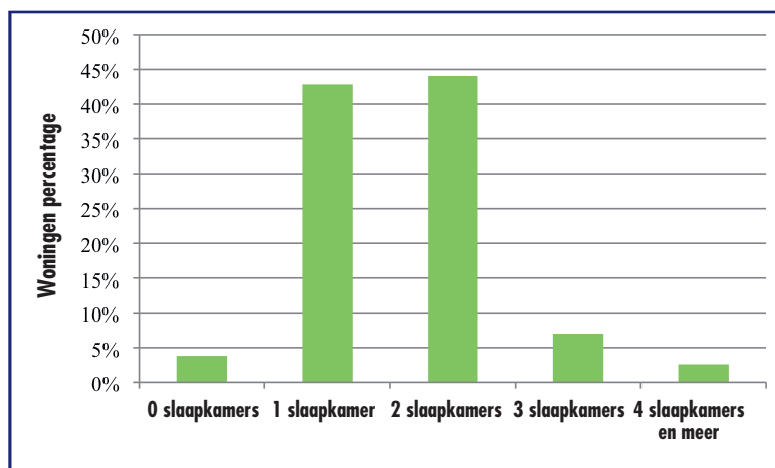
Jaar	1 slaapkamer	2 slaapkamers
2010	526 euro	610 euro
2008	458 euro	575 euro

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

Gemiddelde maandelijkse huurprijs (in euro)	Comfortpeil van de woningen	
Aantal slaapkamers van de woningen	Niveau 2	Niveau 3
1	517 euro	518 euro
2	565 euro	634 euro

## Huuraanbod

Woning en aantal slaapkamers



Aandeel woningen met (in %)			
Een badkamer	Ten minste twee badkamers	Terras	Ten minste een garage
96	3	35	13
Centrale verwarming	Dubbele beglazing	Thermostaat	Thermostatische kranen
74	55	38	61

## Huurvraag

Aandeel huurders volgens hun gezinssituatie (in %)				
Inkomenspeil	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Laag	5	2	15	22
Gemiddeld	15	11	5	8
Hoog	9	2	0	4

Gemiddelde verblijfsduur in de woning: 6 jaar 6 maanden

Mediane verblijfsduur in de woning: 3 jaar 6 maanden

# GANSHOREN

Oppervlakte van de gemeente: 2,5 km<sup>2</sup>  
 Residentiële bevolking: 22.589 bewoners (2010)  
 Bevolkingsdichtheid: 9.200 bewoners per km<sup>2</sup>



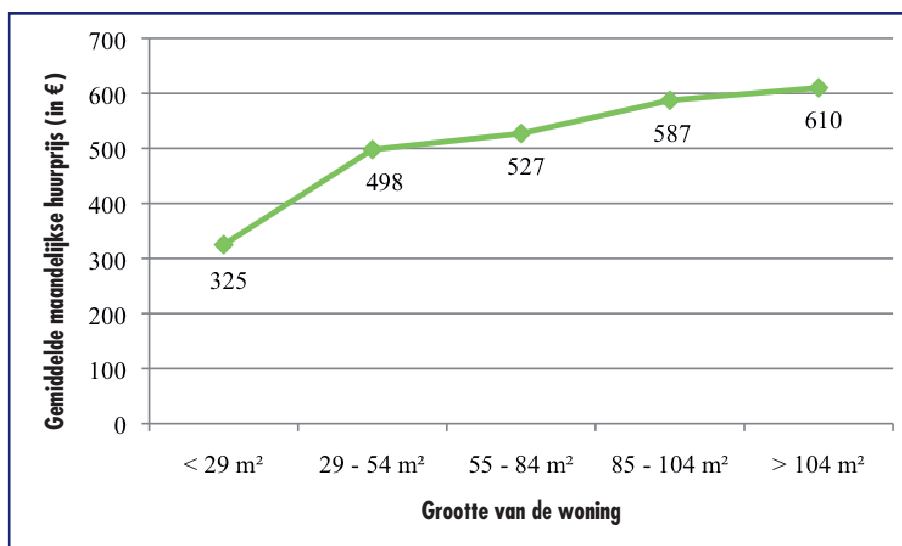
## Woningbestand (2010)

Aantal woningen: 9.846 woningen  
 Huurwoningen: 5.191 woningen  
 Sociale woningen: 1.336 woningen  
 Woningen lokale overheden: 4 woningen  
 SVK-woningen: 45 woningen  
 Woningen met huurbijstand: 1 woning  
 Door de GOMB geproduceerde woningen: 0 woningen  
 Leningen Woningfonds: 359 woningen  
 Aantal woningen in de steekproef: 52 woningen

## Huurprijs

Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen: 535 euro (579 euro in 2008)  
 Mediane maandelijkse huurprijs van de woningen: 518 euro (550 euro in 2008)

### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en grootte van de woning



### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en aantal slaapkamers

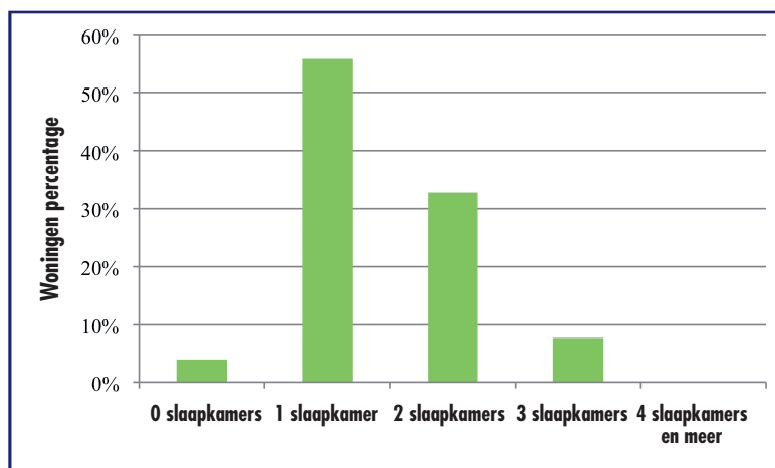
Jaar	1 slaapkamer	2 slaapkamers
2010	507 euro	584 euro
2008	473 euro	588 euro

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

Gemiddelde maandelijkse huurprijs (in euro)	Comfortpeil van de woningen	
	Niveau 2	Niveau 3
Aantal slaapkamers van de woningen		
1	–	525 euro
2	–	597 euro

## Huuraanbod

Woning en aantal slaapkamers



Aandeel woningen met (in %)			
Een badkamer	Ten minste twee badkamers	Terras	Ten minste een garage
94	2	38	19
Centrale verwarming	Dubbele beglazing	Thermostaat	Thermostatische kranen
73	54	63	29

## Huurvraag

Aandeel huurders volgens hun gezinssituatie (in %)				
Inkomenspeil	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Laag	16	3	16	6
Gemiddeld	6	3	6	16
Hoog	13	6	3	3

Gemiddelde verblijfsduur in de woning: 8 jaar 11 maanden

Mediane verblijfsduur in de woning: 5 jaar

# ELSENE

Oppervlakte van de gemeente: 6,3 km<sup>2</sup>  
 Residentiële bevolking: 80.183 bewoners (2010)  
 Bevolkingsdichtheid: 12.638 bewoners per km<sup>2</sup>



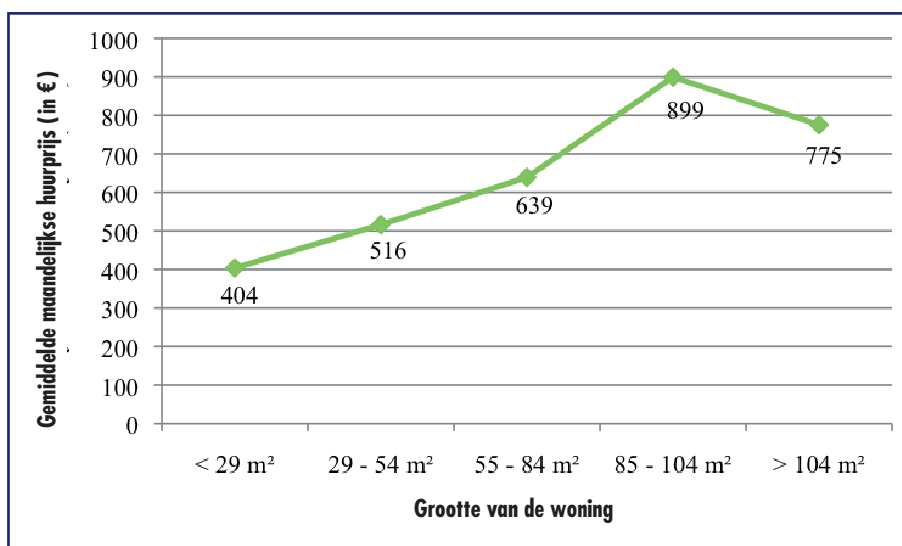
## Woningbestand (2010)

Aantal woningen: 41.325 woningen  
 Huurwoningen: 27.696 woningen  
 Sociale woningen: 1.412 woningen  
 Woningen lokale overheden: 316 woningen  
 SVK-woningen: 121 woningen  
 Woningen met huurbijstand: 63 woningen  
 Door de GOMB geproduceerde woningen: 708 woningen  
 Leningen Woningfonds: 317 woningen  
 Aantal woningen in de steekproef: 334 woningen

## Huurprijs

Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen: 620 euro (547 euro in 2008)  
 Mediane maandelijkse huurprijs van de woningen: 550 euro (475 euro in 2008)

### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en grootte van de woning



### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en aantal slaapkamers

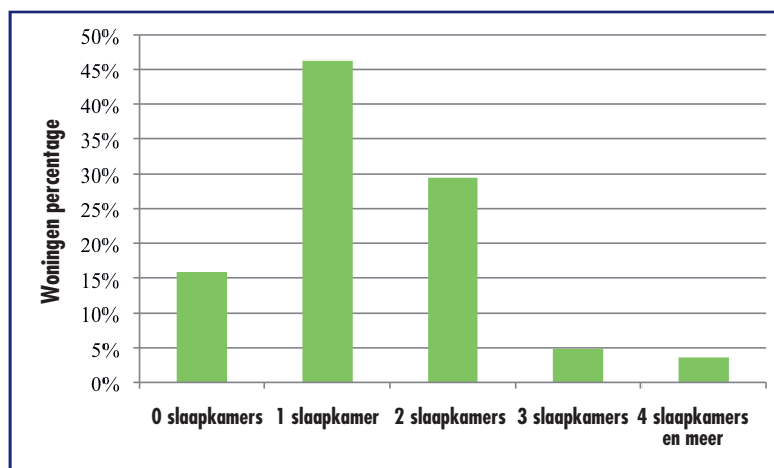
Jaar	1 slaapkamer	2 slaapkamers
2010	545 euro	750 euro
2008	488 euro	679 euro

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

Gemiddelde maandelijkse huurprijs (in euro)	Comfortpeil van de woningen	
Aantal slaapkamers van de woningen	Niveau 2	Niveau 3
1	456 euro	596 euro
2	627 euro	731 euro

## Huuraanbod

Woning en aantal slaapkamers



Aandeel woningen met (in %)			
Een badkamer	Ten minste twee badkamers	Terras	Ten minste een garage
88	7	24	7
Centrale verwarming	Dubbele beglazing	Thermostaat	Thermostatische kranen
74	51	35	62

## Huurvraag

Aandeel huurders volgens hun gezinssituatie (in %)				
Inkomenspeil	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Laag	9	4	20	40
Gemiddeld	8	3	2	5
Hoog	3	2	1	2

Gemiddelde verblijfsduur in de woning: 4 jaar 5 maanden

Mediane verblijfsduur in de woning: 2 jaar 3 maanden

# JETTE

Oppervlakte van de gemeente: 5 km<sup>2</sup>  
 Residentiële bevolking: 46.818 bewoners (2010)  
 Bevolkingsdichtheid: 9.283 bewoners per km<sup>2</sup>



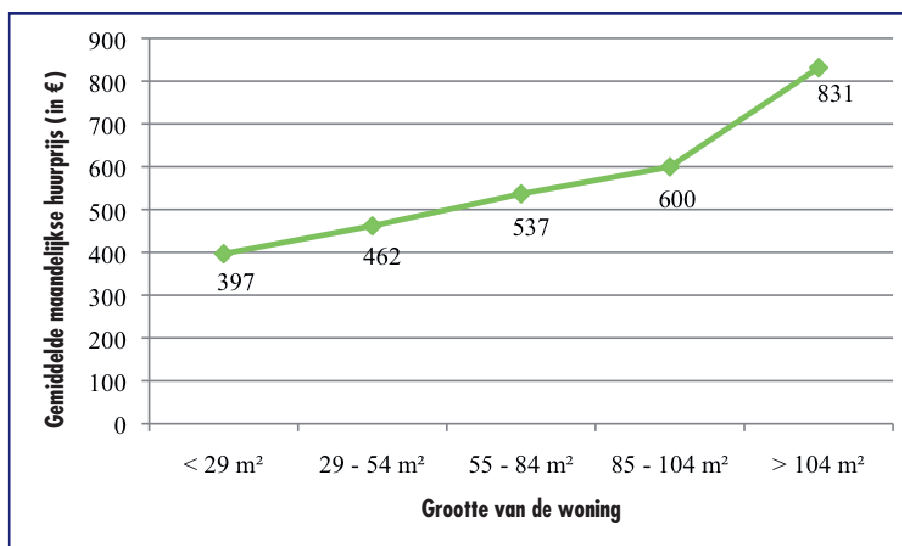
## Woningbestand (2010)

Aantal woningen: 18.853 woningen  
 Huurwoningen: 9.617 woningen  
 Sociale woningen: 1.292 woningen  
 Woningen lokale overheden: 87 woningen  
 SVK-woningen: 134 woningen  
 Woningen met huurbijstand: 68 woningen  
 Door de GOMB geproduceerde woningen: 29 woningen  
 Leningen Woningfonds: 703 woningen  
 Aantal woningen in de steekproef: 135 woningen

## Huurprijs

Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen: 562 euro (532 euro in 2008)  
 Mediane maandelijkse huurprijs van de woningen: 550 euro (500 euro in 2008)

### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en grootte van de woning



### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en aantal slaapkamers

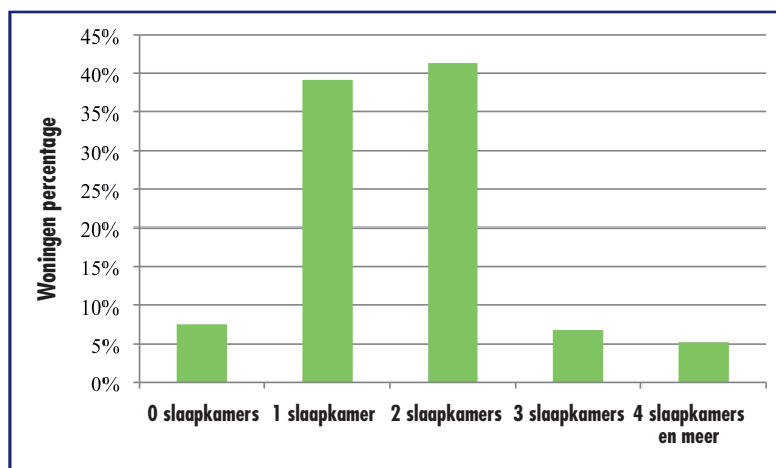
Jaar	1 slaapkamer	2 slaapkamers
2010	491 euro	591 euro
2008	462 euro	588 euro

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

Gemiddelde maandelijkse huurprijs (in euro)	Comfortpeil van de woningen	
Aantal slaapkamers van de woningen	Niveau 2	Niveau 3
1	493 euro	524 euro
2	–	599 euro

## Huuraanbod

Woning en aantal slaapkamers



Aandeel woningen met (in %)			
Een badkamer	Ten minste twee badkamers	Terras	Ten minste een garage
93	2	32	18
Centrale verwarming	Dubbele beglazing	Thermostaat	Thermostatische kranen
68	59	30	52

## Huurvraag

Aandeel huurders volgens hun gezinssituatie (in %)				
Inkomenspeil	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Laag	6	4	17	18
Gemiddeld	9	11	11	8
Hoog	9	6	1	2

Gemiddelde verblijfsduur in de woning: 6 jaar 10 maanden

Mediane verblijfsduur in de woning: 3 jaar 5 maanden

# KOEKELBERG

Oppervlakte van de gemeente: 1,2 km<sup>2</sup>  
 Residentiële bevolking: 19.812 bewoners (2010)  
 Bevolkingsdichtheid: 16.897 bewoners per km<sup>2</sup>



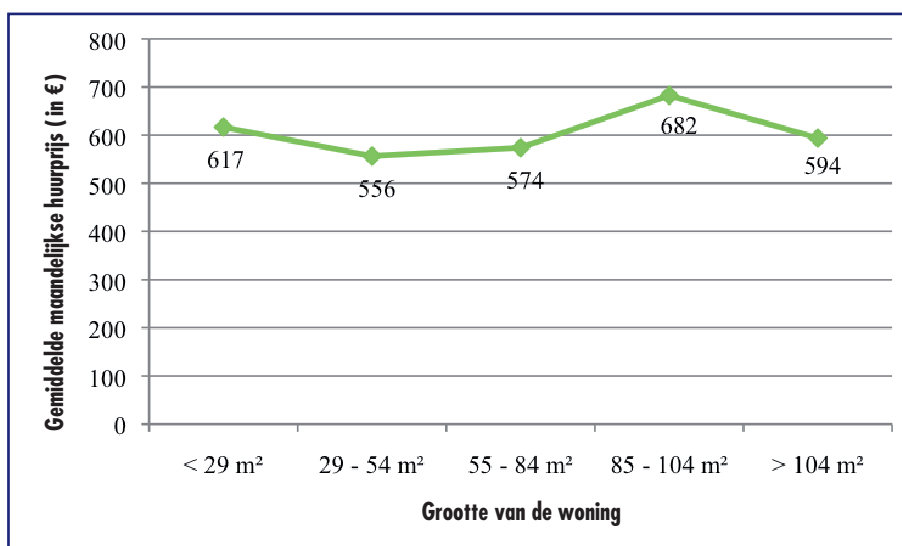
## Woningbestand (2010)

Aantal woningen: 7.576 woningen  
 Huurwoningen: 4.299 woningen  
 Sociale woningen: 519 woningen  
 Woningen lokale overheden: 32 woningen  
 SVK-woningen: 57 woningen  
 Woningen met huurbijstand: 13 woningen  
 Door de GOMB geproduceerde woningen: 152 woningen  
 Leningen Woningfonds: 357 woningen  
 Aantal woningen in de steekproef: 45 woningen

## Huurprijs

Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen: 610 euro (488 euro in 2008)  
 Mediane maandelijkse huurprijs van de woningen: 600 euro (500 euro in 2008)

### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en grootte van de woning



### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en aantal slaapkamers

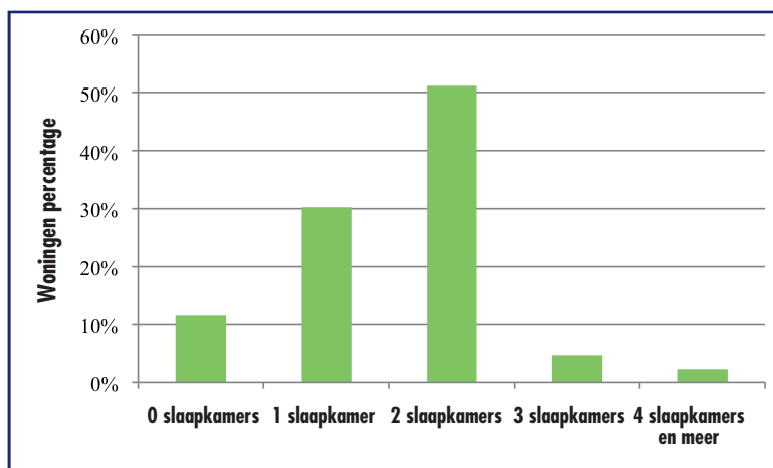
Jaar	1 slaapkamer	2 slaapkamers
2010	554 euro	662 euro
2008	421 euro	537 euro

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

Gemiddelde maandelijkse huurprijs (in euro)	Comfortpeil van de woningen	
Aantal slaapkamers van de woningen	Niveau 2	Niveau 3
1	–	567 euro
2	–	659 euro

## Huuraanbod

Woning en aantal slaapkamers



Aandeel woningen met (in %)			
Een badkamer	Ten minste twee badkamers	Terras	Ten minste een garage
95	5	35	7
Centrale verwarming	Dubbele beglazing	Thermostaat	Thermostatische kranen
93	40	51	64

## Huurvraag

Aandeel huurders volgens hun gezinssituatie (in %)				
Inkomenspeil	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Laag	8	5	8	26
Gemiddeld	10	10	0	10
Hoog	13	5	3	3

Gemiddelde verblijfsduur in de woning: 4 jaar 9 maanden

Mediane verblijfsduur in de woning: 2 jaar 6 maanden

# SINT-JANS-MOLENBEEK

Oppervlakte van de gemeente: 5,9 km<sup>2</sup>  
 Residentiële bevolking: 88.181 bewoners (2010)  
 Bevolkingsdichtheid: 14.966 bewoners per km<sup>2</sup>



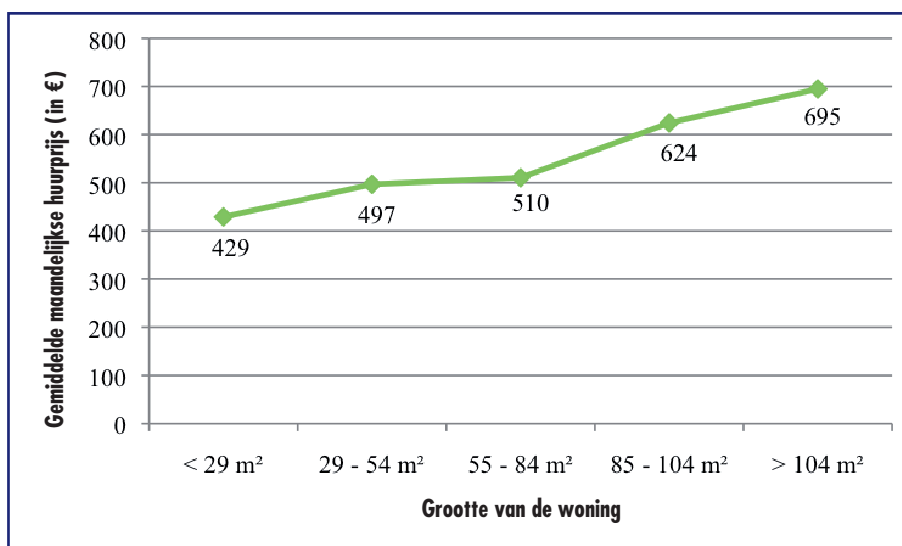
## Woningbestand (2010)

Aantal woningen: 31.532 woningen  
 Huurwoningen: 19.433 woningen  
 Sociale woningen: 3.528 woningen  
 Woningen lokale overheden: 313 woningen  
 Parcs AIS: 290 woningen  
 Woningen met huurbijstand: 270 woningen  
 Door de GOMB geproduceerde woningen: 701 woningen  
 Leningen Woningfonds: 1140 woningen  
 Aantal woningen in de steekproef: 207 woningen

## Huurprijs

Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen: 555 euro (480 euro in 2008)  
 Mediane maandelijkse huurprijs van de woningen: 550 euro (475 euro in 2008)

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en grootte van de woning



## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en aantal slaapkamers

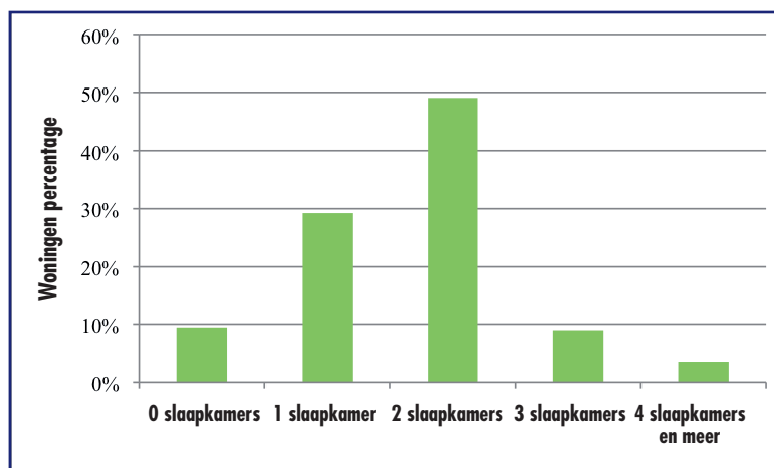
Jaar	1 slaapkamer	2 slaapkamers
2010	500 euro	561 euro
2008	423 euro	527 euro

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

Gemiddelde maandelijkse huurprijs (in euro)	Comfortpeil van de woningen	
	Aantal slaapkamers van de woningen	Niveau 2
1	-	512 euro
2	537 euro	585 euro

## Huuraanbod

Woning en aantal slaapkamers



Aandeel woningen met (in %)			
Een badkamer	Ten minste twee badkamers	Terras	Ten minste een garage
91	6	35	18
Centrale verwarming	Dubbele beglazing	Thermostaat	Thermostatische kranen
81	57	51	51

## Huurvraag

Aandeel huurders volgens hun gezinssituatie (in %)				
Inkomenspeil	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Laag	9	3	8	24
Gemiddeld	15	8	6	13
Hoog	9	4	0	1

Gemiddelde verblijfsduur in de woning: 8 jaar

Mediane verblijfsduur in de woning: 5 jaar 5 maanden

# SINT-GILLIS

Oppervlakte van de gemeente: 2,5 km<sup>2</sup>  
 Residentiële bevolking: 46.981 bewoners (2010)  
 Bevolkingsdichtheid: 18.608 bewoners per km<sup>2</sup>



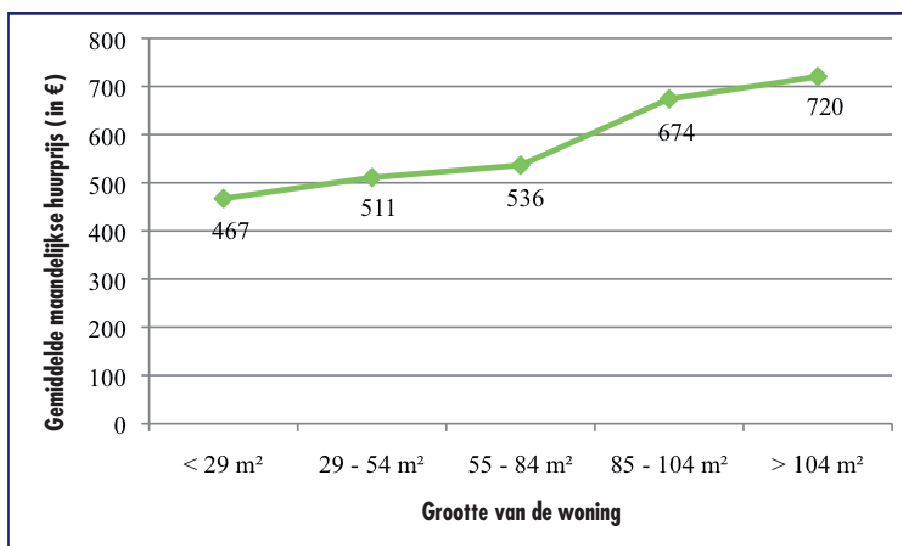
## Woningbestand (2010)

Aantal woningen: 21.441 woningen  
 Huurwoningen: 15.658 woningen  
 Sociale woningen: 1.085 woningen  
 Woningen lokale overheden: 789 woningen  
 SVK-woningen: 197 woningen  
 Woningen met huurbijstand: 138 woningen  
 Door de GOMB geproduceerde woningen: 71 woningen  
 Leningen Woningfonds: 339 woningen  
 Aantal woningen in de steekproef: 179 woningen

## Huurprijs

Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen: 566 euro (509 euro in 2008)  
 Mediane maandelijkse huurprijs van de woningen: 510 euro (475 euro in 2008)

### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en grootte van de woning



### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en aantal slaapkamers

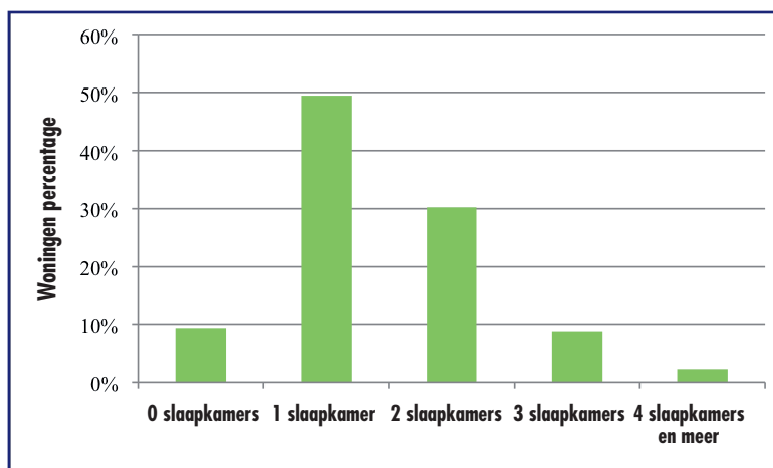
Jaar	1 slaapkamer	2 slaapkamers
2010	498 euro	643 euro
2008	457 euro	544 euro

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

Gemiddelde maandelijkse huurprijs (in euro)	Comfortpeil van de woningen	
Aantal slaapkamers van de woningen	Niveau 2	Niveau 3
1	481 euro	545 euro
2	607 euro	650 euro

## Huuraanbod

Woning en aantal slaapkamers



Aandeel woningen met (in %)			
Een badkamer	Ten minste twee badkamers	Terras	Ten minste een garage
94	3	26	2
Centrale verwarming	Dubbele beglazing	Thermostaat	Thermostatische kranen
67	47	39	57

## Huurvraag

Aandeel huurders volgens hun gezinssituatie (in %)				
Inkomenspeil	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Laag	11	6	16	30
Gemiddeld	7	4	4	7
Hoog	9	5	0	1

Gemiddelde verblijfsduur in de woning: 5 jaar 3 maanden

Mediane verblijfsduur in de woning: 2 jaar 8 maanden

# SINT-JOOST-TEN-NODE

Oppervlakte van de gemeente: 1,1 km<sup>2</sup>  
 Residentiële bevolking: 26.338 bewoners (2010)  
 Bevolkingsdichtheid: 23.057 bewoners per km<sup>2</sup>



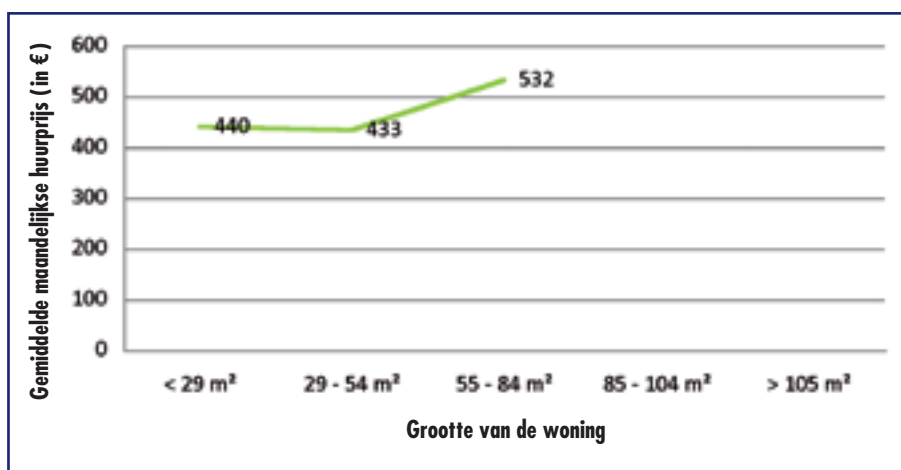
## Woningbestand (2010)

Aantal woningen: 9.697 woningen  
 Huurwoningen: 6.541 woningen  
 Sociale woningen: 806 woningen  
 Woningen lokale overheden: 261 woningen  
 SVK-woningen: 77 woningen  
 Woningen met huurbijstand: 67 woningen  
 Door de GOMB geproduceerde woningen: 172 woningen  
 Leningen Woningfonds: 226 woningen  
 Aantal woningen in de steekproef: 80 woningen

## Huurprijs

Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen: 468 euro (442 euro in 2008)  
 Mediane maandelijkse huurprijs van de woningen: 450 euro (450 euro in 2008)

### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en grootte van de woning



### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en aantal slaapkamers

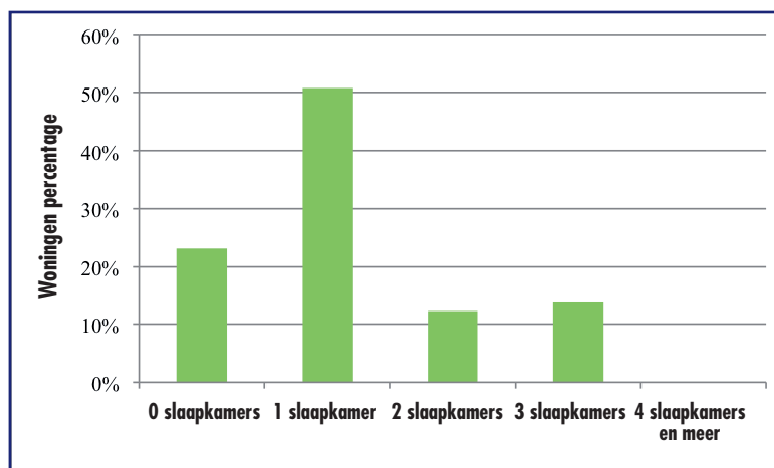
Jaar	1 slaapkamer	2 slaapkamers
2010	437 euro	-
2008	417 euro	485 euro

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

Gemiddelde maandelijkse huurprijs (in euro)	Comfortpeil van de woningen	
Aantal slaapkamers van de woningen	Niveau 2	Niveau 3
1	–	453 euro
2	–	–

## Huuraanbod

Woning en aantal slaapkamers



Aandeel woningen met (in %)			
Een badkamer	Ten minste twee badkamers	Terras	Ten minste een garage
95	2	3	2
Centrale verwarming	Dubbele beglazing	Thermostaat	Thermostatische kranen
89	64	44	46

## Huurvraag

Aandeel huurders volgens hun gezinssituatie (in %)				
Inkomenspeil	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Laag	10	7	17	28
Gemiddeld	7	10	4	6
Hoog	7	1	1	0

Gemiddelde verblijfsduur in de woning : 5 jaar 9 maanden

Mediane verblijfsduur in de woning : 3 jaar 11 maanden

# SCHAARBEEK

Oppervlakte van de gemeente: 8,1 km<sup>2</sup>  
 Residentiële bevolking: 121.232 bewoners (2010)  
 Bevolkingsdichtheid: 14.893 bewoners per km<sup>2</sup>



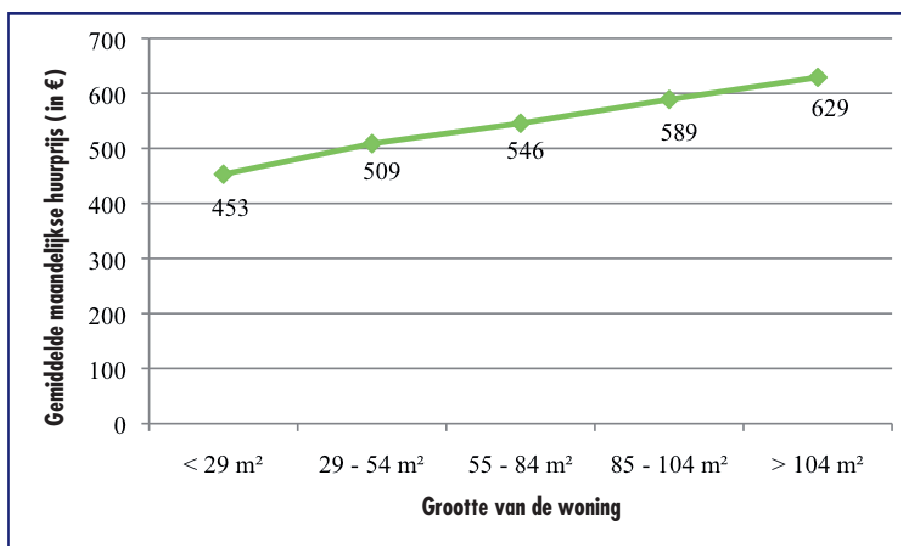
## Woningbestand (2010)

Aantal woningen: 48.421 woningen  
 Huurwoningen: 28.791 woningen  
 Sociale woningen: 2.245 woningen  
 Woningen lokale overheden: 288 woningen  
 SVK-woningen: 303 woningen  
 Woningen met huurbijstand: 172 woningen  
 Door de GOMB geproduceerde woningen: 51 woningen  
 Leningen Woningfonds: 1080 woningen  
 Aantal woningen in de steekproef: 298 woningen

## Huurprijs

Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen: 547 euro (520 euro in 2008)  
 Mediane maandelijkse huurprijs van de woningen: 530 euro (500 euro in 2008)

### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en grootte van de woning



### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en aantal slaapkamers

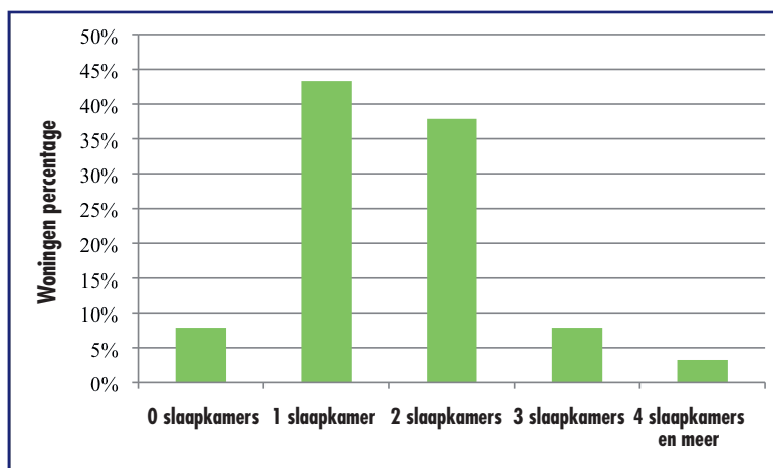
Jaar	1 slaapkamer	2 slaapkamers
2010	509 euro	579 euro
2008	456 euro	560 euro

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

Gemiddelde maandelijkse huurprijs (in euro)	Comfortpeil van de woningen	
Aantal slaapkamers van de woningen	Niveau 2	Niveau 3
1	473 euro	525 euro
2	596 euro	578 euro

## Huuraanbod

Woning en aantal slaapkamers



Aandeel woningen met (in %)			
Een badkamer	Ten minste twee badkamers	Terras	Ten minste een garage
93	3	28	9
Centrale verwarming	Dubbele beglazing	Thermostaat	Thermostatische kranen
81	58	46	53

## Huurvraag

Aandeel huurders volgens hun gezinssituatie (in %)				
Inkomenspeil	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Laag	9	3	18	21
Gemiddeld	12	7	5	10
Hoog	6	5	2	2

Gemiddelde verblijfsduur in de woning: 7 jaar 2 maanden

Mediane verblijfsduur in de woning: 4 jaar 2 maanden

# UKKEL

Oppervlakte van de gemeente: 22,9 km<sup>2</sup>  
 Residentiële bevolking: 77.589 bewoners (2010)  
 Bevolkingsdichtheid: 3.386 bewoners per km<sup>2</sup>



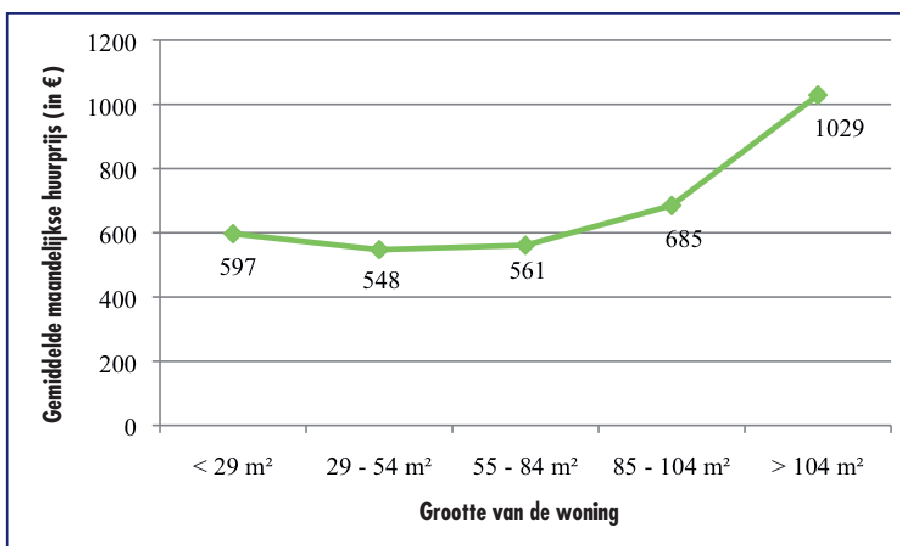
## Woningbestand (2010)

Aantal woningen: 34.728 woningen  
 Huurwoningen: 16.892 woningen  
 Sociale woningen: 1.621 woningen  
 Woningen lokale overheden: 74 woningen  
 SVK-woningen: 73 woningen  
 Woningen met huurbijstand: 10 woningen  
 Door de GOMB geproduceerde woningen: 0 woningen  
 Leningen Woningfonds: 290 woningen  
 Aantal woningen in de steekproef: 199 woningen

## Huurprijs

Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen: 673 euro (703 euro in 2008)  
 Mediane maandelijkse huurprijs van de woningen: 600 euro (620 euro in 2008)

### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en grootte van de woning



### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en aantal slaapkamers

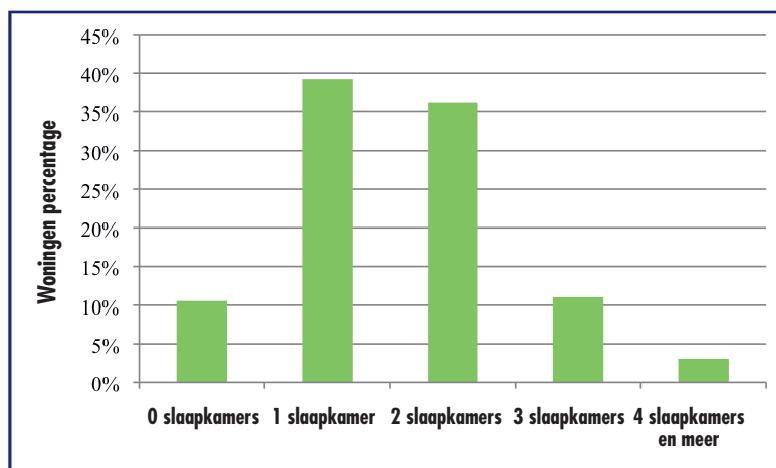
Jaar	1 slaapkamer	2 slaapkamers
2010	558 euro	678 euro
2008	514 euro	710 euro

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

Gemiddelde maandelijkse huurprijs (in euro)	Comfortpeil van de woningen	
	Niveau 2	Niveau 3
Aantal slaapkamers van de woningen		
1	506 euro	568 euro
2	–	703 euro

## Huuraanbod

Woning en aantal slaapkamers



Aandeel woningen met (in %)			
Een badkamer	Ten minste twee badkamers	Terras	Ten minste een garage
91	6	34	26
Centrale verwarming	Dubbele beglazing	Thermostaat	Thermostatische kranen
84	63	50	57

## Huurvraag

Aandeel huurders volgens hun gezinssituatie (in %)				
Inkomenspeil	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Laag	5	3	14	22
Gemiddeld	16	9	4	9
Hoog	7	8	0	2

Gemiddelde verblijfsduur in de woning: 6 jaar 6 maanden

Mediane verblijfsduur in de woning: 3 jaar 4 maanden

# WATERMAAL-BOSVOORDE

Oppervlakte van de gemeente: 12,9 km<sup>2</sup>  
 Residentiële bevolking: 24.260 bewoners (2010)  
 Bevolkingsdichtheid: 1.875 bewoners per km<sup>2</sup>



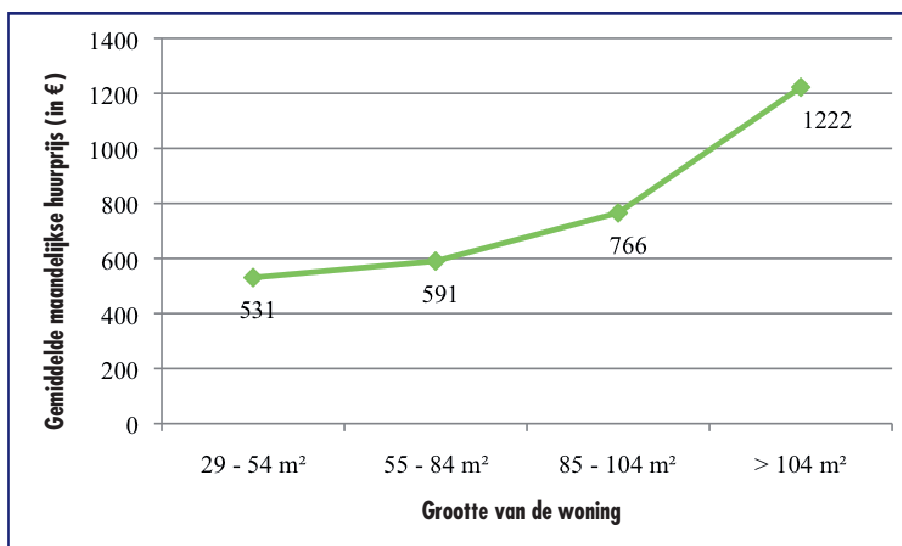
## Woningbestand (2010)

Aantal woningen: 11.936 woningen  
 Huurwoningen: 6.108 woningen  
 Sociale woningen: 2.106 woningen  
 Woningen lokale overheden: 177 woningen  
 SVK-woningen: 10 woningen  
 Woningen met huurbijstand: -  
 Door de GOMB geproduceerde woningen: 0 woningen  
 Leningen Woningfonds: 65 woningen  
 Aantal woningen in de steekproef: 56 woningen

## Huurprijs

Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen: 804 euro (736 euro in 2008)  
 Mediane maandelijkse huurprijs van de woningen: 689 euro (650 euro in 2008)

### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en grootte van de woning



### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en aantal slaapkamers

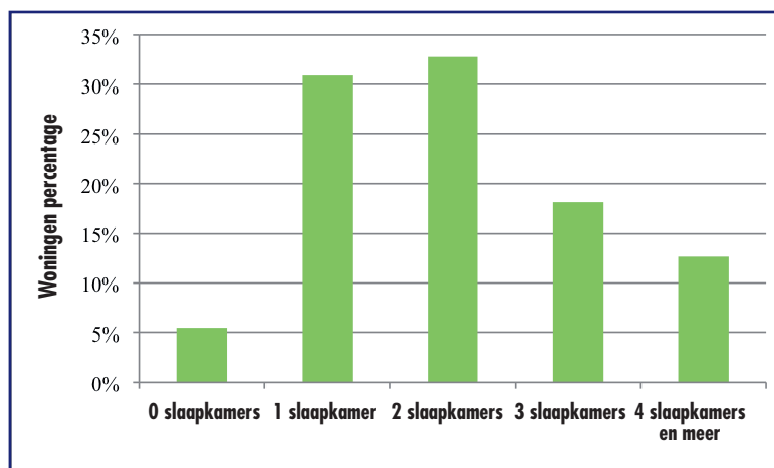
Jaar	1 slaapkamer	2 slaapkamers
2010	537 euro	705 euro
2008	524 euro	681 euro

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

Gemiddelde maandelijkse huurprijs (in euro)	Comfortpeil van de woningen	
Aantal slaapkamers van de woningen	Niveau 2	Niveau 3
1	-	531 euro
2	-	727 euro

## Huuraanbod

Woning en aantal slaapkamers



Aandeel woningen met (in %)			
Een badkamer	Ten minste twee badkamers	Terras	Ten minste een garage
84	16	55	36
Centrale verwarming	Dubbele beglazing	Thermostaat	Thermostatische kranen
95	55	59	61

## Huurvraag

Aandeel huurders volgens hun gezinssituatie (in %)				
Inkomenspeil	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Laag	7	2	10	15
Gemiddeld	15	15	0	10
Hoog	5	20	0	2

Gemiddelde verblijfsduur in de woning: 7 jaar 9 maanden

Mediane verblijfsduur in de woning: 3 jaar 11 maanden

# SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE

Oppervlakte van de gemeente: 7,2 km<sup>2</sup>  
 Residentiële bevolking: 50.749 bewoners (2010)  
 Bevolkingsdichtheid: 7.024 bewoners per km<sup>2</sup>



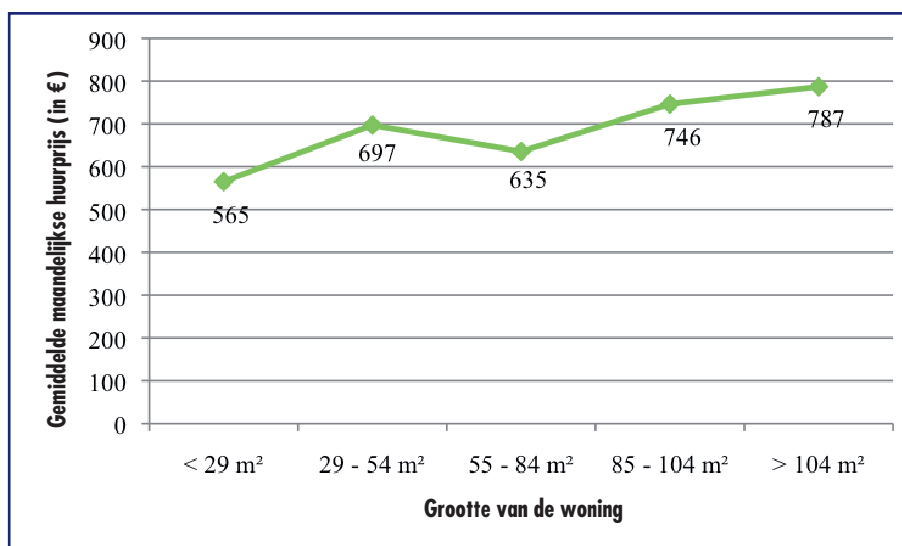
## Woningbestand (2010)

Aantal woningen: 23.478 woningen  
 Huurwoningen: 12.509 woningen  
 Sociale woningen: 2.597 woningen  
 Woningen lokale overheden: 130 woningen  
 SVK-woningen: 74 woningen  
 Woningen met huurbijstand: -  
 Door de GOMB geproduceerde woningen: 0 woningen  
 Leningen Woningfonds: 149 woningen  
 Aantal woningen in de steekproef: 102 woningen

## Huurprijs

Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen: 707 euro (632 euro in 2008)  
 Mediane maandelijkse huurprijs van de woningen: 690 euro (573 euro in 2008)

### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en grootte van de woning



### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en aantal slaapkamers

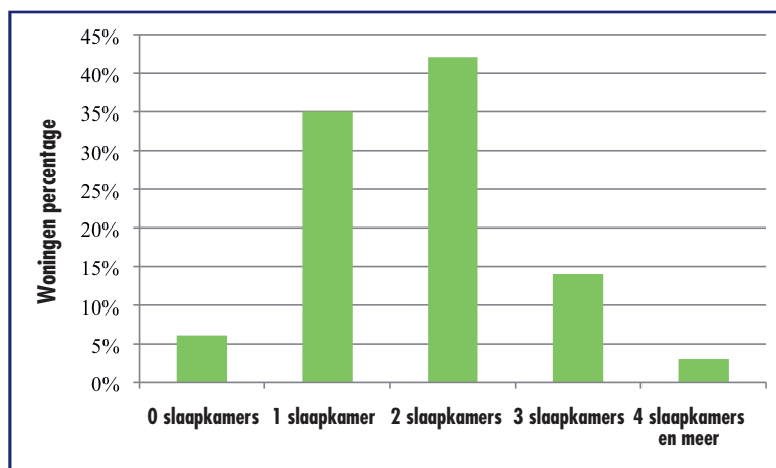
Jaar	1 slaapkamer	2 slaapkamers
2010	630 euro	756 euro
2008	536 euro	678 euro

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

Gemiddelde maandelijkse huurprijs (in euro)	Comfortpeil van de woningen	
Aantal slaapkamers van de woningen	Niveau 2	Niveau 3
1	–	667 euro
2	–	740 euro

## Huuraanbod

Woning en aantal slaapkamers



Aandeel woningen met (in %)			
Een badkamer	Ten minste twee badkamers	Terras	Ten minste een garage
91	9	37	29
Centrale verwarming	Dubbele beglazing	Thermostaat	Thermostatische kranen
88	58	51	73

## Huurvraag

Aandeel huurders volgens hun gezinssituatie (in %)				
Inkomenspeil	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Laag	4	7	4	15
Gemiddeld	13	12	3	15
Hoog	16	3	0	6

Gemiddelde verblijfsduur in de woning: 8 jaar 4 maanden

Mediane verblijfsduur in de woning: 4 jaar 6 maanden

# SINT-PIETERS-WOLUWE

Oppervlakte van de gemeente: 8,9 km<sup>2</sup>  
 Residentiële bevolking: 39.077 bewoners (2010)  
 Bevolkingsdichtheid: 4.414 bewoners per km<sup>2</sup>



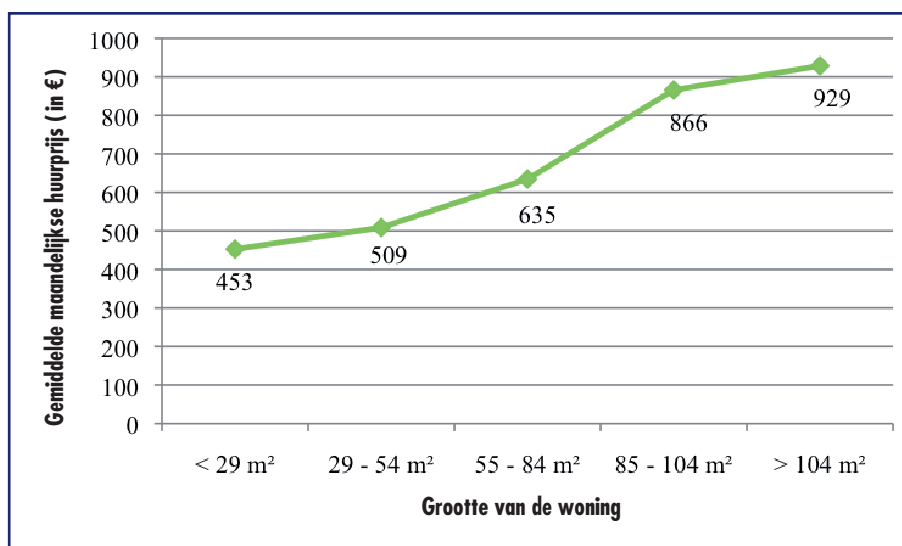
## Woningbestand (2010)

Aantal woningen: 17.327 woningen  
 Huurwoningen: 7.407 woningen  
 Sociale woningen: 915 woningen  
 Woningen lokale overheden: 44 woningen  
 SVK-woningen: 35 woningen  
 Woningen met huurbijstand: 4 woningen  
 Door de GOMB geproduceerde woningen: 0 woningen  
 Leningen Woningfonds: 55 woningen  
 Aantal woningen in de steekproef: 81 woningen

## Huurprijs

Gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen: 702 euro (817 euro in 2008)  
 Mediane maandelijkse huurprijs van de woningen: 613 euro (650 euro in 2008)

### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en grootte van de woning



### Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

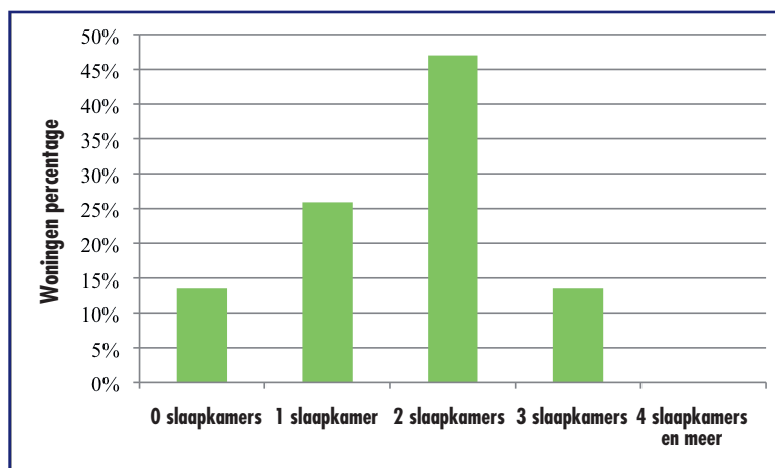
Jaar	1 slaapkamer	2 slaapkamers
2010	504 euro	755 euro
2008	539 euro	695 euro

## Gemiddelde maandelijkse huurprijs en comfortpeil

Gemiddelde maandelijkse huurprijs (in euro)	Comfortpeil van de woningen	
Aantal slaapkamers van de woningen	Niveau 2	Niveau 3
1	–	571 euro
2	–	757 euro

## Huuraanbod

Woning en aantal slaapkamers



Aandeel woningen met (in %)			
Een badkamer	Ten minste twee badkamers	Terras	Ten minste een garage
89	10	32	30
Centrale verwarming	Dubbele beglazing	Thermostaat	Thermostatische kranen
91	65	42	67

## Huurvraag

Aandeel huurders volgens hun gezinssituatie (in %)				
Inkomenspeil	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen	Alleenstaanden met kinderen	Alleenstaanden zonder kinderen
Laag	4	1	13	16
Gemiddeld	10	9	4	13
Hoog	14	10	0	4

Gemiddelde verblijfsduur in de woning: 7 jaar 3 maanden

Mediane verblijfsduur in de woning: 3 jaar 3 maanden

**OBSERVATIECENTRUM VOOR DE HUISVESTING  
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

COMMUNICATIE- EN STUDIEDIENST VAN DE  
BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ  
JOURDANSTRAAT 45/55 TE 1060 BRUSSEL

BESTELLINGEN  
B.G.H.M.  
JOURDANSTRAAT 45/55  
1060 BRUSSEL

E-MAILADRES: [biblio.bghm@bghm.irisnet.be](mailto:biblio.bghm@bghm.irisnet.be)  
TEL. : 02 533 19 83