

3. Dossier : Observatiecentrum van de Huurprijzen¹⁶ - Enquête 2010. Een wetenschappelijk instrument voor de analyse van de privéhuurmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

3.1. Inleiding

In het kader van de werkzaamheden van het Gewestelijk Observatorium voor de Huisvesting dat is ondergebracht bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) werd in 2010 een nieuwe enquête van het Observatiecentrum van de Huurprijzen gevoerd betreffende de evolutie van de huurprijzen van het privéhuurpark van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Deze enquête heeft betrekking op een staal van 2.937 woningen die representatief zijn voor het hele Brusselse privéhuurpark, dat op 180.000 woningen wordt geraamd¹⁷

(Sociaal-economische enquête van 2001). Zij werd gerealiseerd door Marie-Laurence De Keersmaecker, Doctor in de Wetenschappen en Hoogleraar aan de Faculté des Sciences van de UCL, in samenwerking met het bureau voor opiniepeilingen en communicatie Sonecom voor de realisatie van de enquêtes in het veld. De enquête werd gevoerd tussen 1 mei 2010 en 15 december 2010.

De vragenlijst van de enquête betreft de huurprijs van de woning en haar kenmerken, alsook de huurder en zijn sociaal-demografische kenmerken.

3.2. Het huuraanbod

3.2.1. Soorten van gehuurde woningen

Het Brusselse huurpark is in hoofdzaak samengesteld uit appartementen (90%); men telt er ook 4% studentenkoten, wat het aandeel van de gehuurde woningen die in collectieve gebouwen zijn gelegen op 94% brengt. De rest van de gehuurde woningen, d.i. 6%, zijn eengezinswoningen.

Zoals men kan vaststellen in de tabel 4, verschillen de verhoudingen lichtjes volgens de ligging; het aandeel van de appartementen is het hoogst in de Vijfhoek¹⁸, het aandeel van de huizen in de tweede kroon¹⁹ en het aandeel van de studentenkoten in de eerste kroon²⁰.

TABEL 4 : Verdeling van de gehuurde woningen volgens hun type en hun ligging

	Aandeel van de woningen (in %)			
	Gewest	Vijfhoek	Eerste kroon	Tweede kroon
Appartementen	90	95	89	91
Huizen	6	4	5	7
Kots	4	1	6	2

Bron: Observatiecentrum van de Huurprijzen

¹⁶ Deze nieuwe editie "Observatiecentrum van de Huurprijzen" werd gerealiseerd door Marie-Laurence De Keersmaecker (UCL) voor het Gewestelijk Observatorium van de Huisvesting. Dit is de vijfde dergelijke editie voor de jaren 2000, waarbij de vorige werd gerealiseerd in 2008. Dit artikel werd opgesteld door Marie-Noëlle Livyns op basis van de enquête 2010 van het Observatorium en bindt enkel de auteur ervan.

¹⁷ Het betreft alle gehuurde woningen van het privéhuurpark. Van de telling zijn dus uitgesloten alle woningen die toebehoren aan de openbare en semi-openbare instanties.

¹⁸ Zie glossarium.

¹⁹ Zie glossarium.

²⁰ Zie glossarium.

3.2.2. Grootte van de gehuurde woningen

De gemiddelde oppervlakte van de gehuurde woningen wordt op 75 m² geraamd. Opgemerkt dient te worden, dat de grote woningen doorgaans in de tweede kroon zijn gelegen.

Het gemiddelde aantal kamers is thans 1,6 kamers per woning. De neiging naar tweekamerwoningen is groter in de tweede kroon, terwijl de eerste kroon meer éénkamerwoningen omvat. In de Vijfhoek telt men een vrij groot aandeel studio's en driekamerwoningen.

3.2.3. Comfortniveau van de gehuurde woningen

Het comfortniveau van het Brusselse huurpark verbetert. Vrijwel alle woningen hebben een badkamer (97%) en de tweede badkamer (5%) doet haar intrede in de huurwoning. We bemerken ook een toename van het aantal woningen die zijn uitgerust met een centrale verwarming (79%). Inzake comfortniveau verschijnt een verband tussen de grootte van de woning en het comfortniveau. Hoe groter de woningen, hoe meer zij de verschillende comfortbestanddelen omvatten.

De energieprestatie van de woningen neemt toe: toename van het aantal woningen die zijn uitgerust met dubbele beglazing, of instrumenten voor energieregeling (thermostaat en thermostatische kleppen). De nieuwe technologieën voor de warmte- of elektriciteitsproductie (condensatieketel) blijven in de huurwoning weinig aanwezig (minder dan 1% van de woningen).

3.2.4. Huurprijs en kenmerken van de gehuurde woningen

De enquête bestaat erin het correlatieniveau te meten tussen de huurprijs van een woning en de kenmerken ervan (type, grootte, comfortniveau enz.). De grootte van de woning, ongeacht of zij wordt gemeten in termen van bewoonbare oppervlakte, aantal kamers of aantal vertrekken, is de variabele die het meest verband houdt met de prijs van het goed. Het aantal badkamers en in hoofd-

zaak de aanwezigheid van een tweede badkamer, de aanwezigheid van een garage en het soort woning vormen de verklarende variabelen bij de totstandkoming van de huurprijs. Tot slot maken ook andere kenmerken van het goed (centrale verwarming, thermostaat, ontspannings- en opbergruimten) eveneens deel uit van de berekening van de prijs.

TABEL 5 : Correlatieniveau tussen huurprijs en de intrinsieke kenmerken ervan

Variabelen	Correlatiecoëfficiënt (in %)	Variabelen	Correlatiecoëfficiënt (in %)
Oppervlakte van de woning	60	Centrale verwarming	16
Aantal kamers	48	Kelder	15
Aantal vertrekken	45	Videfoon	14
Aantal badkamers	41	Lift	14
Soort woning	36	Zolder	13
Bewoonbare oppervlakte	31	Grote tuin	11
Garage	26	Convectors	11
Vloerbekleding	25	Balkon	9
Elektrische uitrusting van de keuken	19	Binnenplaats	9
Tuintje	19	Alarm	9
Keuken met inbouwtoestellen	18	Amerikaanse keuken	8
Terras	18	Dakisolatie	7
Soort gebouw	17	Toiletten	6
Staat van de woning	17	Bouwdatum	6
Thermostaat	17	Boiler	6
Keuken van + 4 m ²	16	Thermostatische kleppen	6

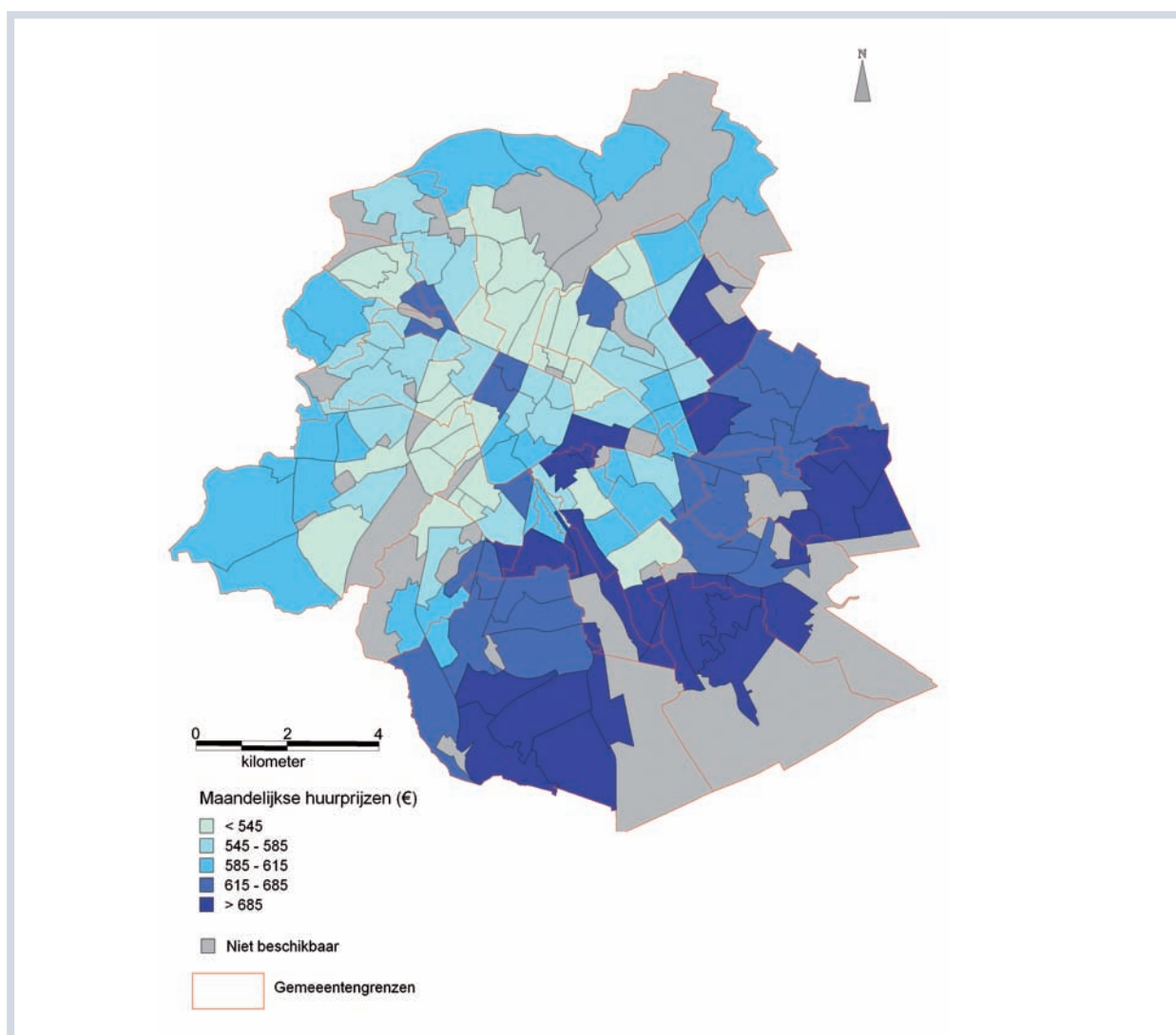
Bron: Observatiecentrum van de Huurprijzen

3.2.5. Huurprijs en ligging per wijk van de gehuurde woning

De ligging vormt een verklarende factor van de huurprijs. De huurders zijn bereid een bepaalde prijs te betalen om een woning te hebben die gelegen is op een bepaalde plaats. In het kader van de Wijkmonitoring werd een werk gerealiseerd^{21 22} om het Brusselse grondgebied in te delen in 118 bewoonde wijken met convergerende sociaal-demografische en stedenbouwkundige kenmerken. Het betreft een tussenliggende indeling tussen de gemeenten en de statistische sector. Deze geografische indeling werd opnieuw gebruikt in het kader van het Observatorium. De gemiddelde huurprijzen werden geraamd per wijk en in kaart gebracht.

Zoals wordt aangetoond door de kaart hieronder worden de laagste huurprijzen opgetekend in de wijken in het noorden van de Vijfhoek (Noord-Station, Sint-Joost-ten-Node en Tour en Taxis), in het zuid-westen van de Vijfhoek (Kuregem) en in het zuiden van de Vijfhoek (laaggelegen deel van Sint-Gillis). Middelhoge huurprijzen worden aangetroffen 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 van de stad; zij blijven het hoogst in de gemeenten Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe, Oudergem, Watermaal-Bosvoorde en Ukkel.

KAART 1: Verdeling per wijk van de gemiddelde maandhuur in het Brusselse Gewest



Bron: Observatiecentrum van de Huurprijzen

²¹ www.monitoringdesquartiers.irisnet.be

²² Zie glossarium.

3.3. De huurprijs en de evolutie ervan

3.3.1. Situatie van de huurmarkt

De gemiddelde maandhuur wordt geraamd op 591 €; 50% van de huurders betalen een huur van minder dan 550 €. Hoe groter de woning, hoe hoger de huur. De gemiddelde maandhuur van een woonst van minder dan 28 m² wordt geraamd op 380 €, terwijl die van een woonst met een grootte tussen 84 m² en 104 m² op 647 € wordt geraamd. Een éénkamerappartement zou een gemiddelde huurprijs hebben van 526 €, een tweekamerappartement kost gemiddeld 639 €. De aanwezigheid van een garage verhoogt de prijs van de woonst.

Hetzelfde geldt voor de aanwezigheid van een tweede badkamer.

Hoewel de huurprijzen in de tweede oostelijke kroon hoger blijven, worden de verschillen in huurprijs in het Brusselse Gewest niet meer zozeer bepaald door de tegenstelling eerste-tweede kroon of oosten-westen van de stad. Centrale wijken registreren thans gemiddelde waarden voor de huurprijzen van de daar gelegen woningen.

3.3.2. Evolutie van de huurprijzen 1994-2010

Tussen 1994 en 1997, na een periode van sterke stijging van de vastgoedprijzen die in de jaren negentig werd vastgesteld, heeft de situatie van de huurmarkt zich gemiddeld gestabiliseerd. Zoals wordt geïllustreerd door grafiek 27, die de evolutie van de prijzen vergelijkt met de gezondheidsindex, stagneren de huurprijzen tijdens deze periode en volgen zij niet de curve van de gezondheidsindex.

Vanaf 1997 doet zich een inhaalbeweging voor: de sterkere stijging van de huurprijzen dan die van de gezondheidsindex leidt tot een gelijkstelling van de twee situaties in vergelijking met de situatie van 1994. De prijzen op de markt van het bezitsvastgoed stegen wegens de daling van de tarieven van de hypothecaire leningen. Deze verhoging van de prijs van het bezitsvastgoed, zelfs gekoppeld aan een daling van de tarieven van de hypothecaire leningen, leidt tot een verhoging van de huurprijzen, die noodzakelijk is voor de rentabiliteit van de vastgoedbeleggingen. Deze beleggingen zijn des te meer in trek aangezien het rendement van de roerende beleggingen is ingestort vanaf 11 september 2001.

Tussen 2004 en 2006 wijkt de curve van de evolutie van de huurgelden af van die van de gezondheidsindex, wat wijst op een grotere groei van de huurgelden in vergelijking met laatstgenoemde.

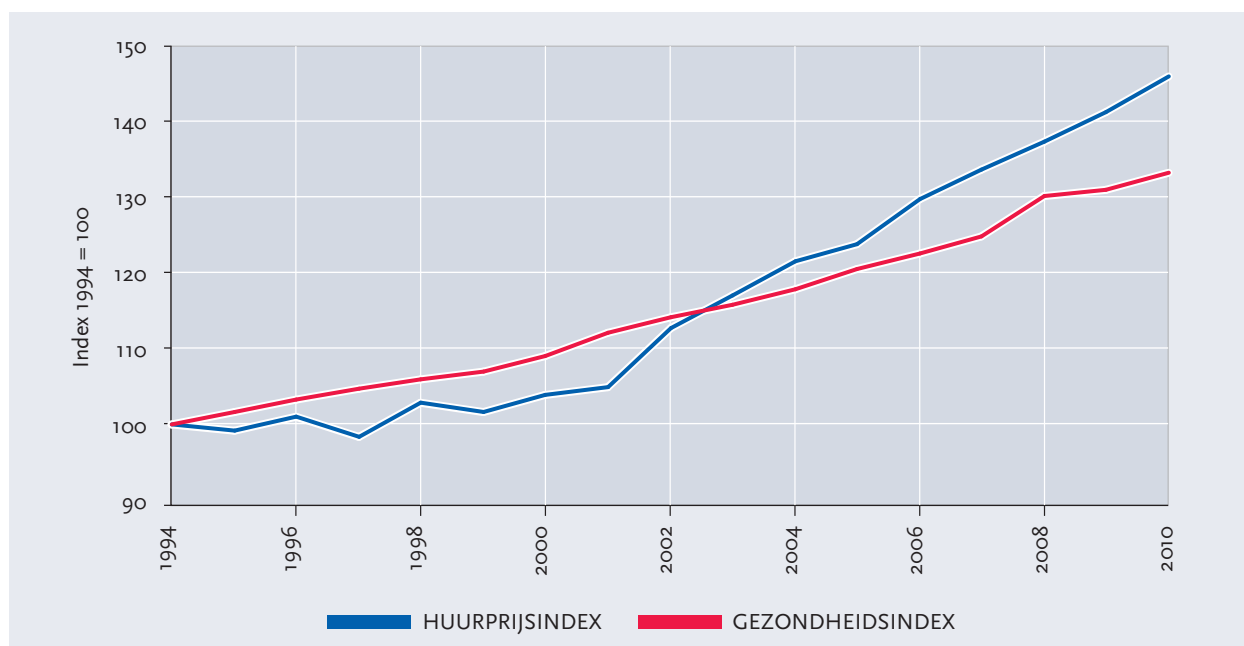
Tussen 2006 en 2008 blijven de huurgelden stijgen, maar dit keer gekoppeld aan de stijging van de gezondheidsindex.

Tussen 2008 en 2010 tot slot stabiliseert de groei van de gezondheidsindex; de huurprijzen wijken ervan af. Zij stijgen sneller dan de index en de curve van de huurprijzen maakt zich los. Tussen 2008 en 2010 kan men de evolutie van de huurprijzen op ongeveer 4% ramen, bovenop de door de wet voorziene verhoging die verbonden is aan de gezondheidsindex. Hoewel de huurprijzen tussen 2006 en 2008 stabiel waren gebleken, tekende deze verhoging zich al af voor de nieuwe bewoners die hogere huurprijzen betaalden dan die welke door alle huurders werden betaald voor een zelfde type van woning. Dit feit had een weerslag in de statistieken van de huurprijzen die twee jaar later werden opgetekend.

Deze prijsverhoging kan te wijten zijn aan de combinatie van meerdere factoren:

- globale economische factoren: aantrekkingskracht van de vastgoedbeleggingen, verhoging van de vastgoedprijzen, internationalisering van Brussel;
- plaatselijke stedenbouwkundige factoren: een verhoging van het comfortniveau van de woningen die in de meeste wijken van het Brusselse Gewest tot uiting komt, zowel in de eerste als in de tweede kroon, zowel in het oosten als in het westen.

GRAFIEK 27 : Evolutie van de gewone huren (1994-2010)



Bron: Observatiecentrum van de Huurprijzen

3.4. Een sociale vraag naar huisvesting

3.4.1. Sociaal-demografische kenmerken van de huurders

Leeftijd van de huurders

In 2010 was 50% van de huurders jonger dan 40 jaar, waarbij de gemiddelde leeftijd 42 jaar was. De huurders zijn ouder in de centrale wijken (Vijfhoek en eerste kroon) dan in de wijken van de tweede kroon.

Gezinssituatie

46% van de huurders leeft alleen in een woning zonder kinderen. 33% van de woningen huisvest kinderen. Het aandeel van de huurders die alleen in hun woning leven, is duidelijk hoger in de Vijfhoek. De gemiddelde grootte van het gezin is 2,15 personen. 50% van de gezinnen telt minder dan 2 personen.

Huurprijs en inkomen

25% van de huurders heeft een beschikbaar maandinkomen van minder dan 1.000 €. 50% heeft een inkomen van minder dan 1.500 €. 25% van de huurders heeft daarentegen een inkomen van 2.000 € en meer.

63% van de huurders leeft van ten minste één inkomen uit werk. 16% van de huurders is afhankelijk van sociale uitkeringen. 16% van de huurders ontvangt een pensioen en 5% is student.

Men gaat er doorgaans van uit dat het bedrag van de huurprijzen niet meer zou mogen bedragen dan 30% van de inkomsten van het gezin. De enquête toont aan dat het aandeel van de huurprijs in het gezinsbudget in de buurt ligt van 30% voor koppels met of zonder kinderen. De eenoudergezinnen besteden gemiddeld 40% van hun inkomsten aan de huur van hun woning; wat boven de norm is. Hetzelfde geldt voor de huurders die alleen leven.

3.4.2. Lokalisatie van de verschillende segmenten van de vraag

De huurders die alleen leven, zijn in hoofdzaak gelokaliseerd in de Vijfhoek en de wijken van de eerste oostelijke kroon van de stad.

De huurders die over een hoger inkomen beschikken, vindt men meer in de tweede kroon dan in de meer centrale zones. De gezinnen met een hoog inkomen treft men vooral aan in Ukkel. De gemeenten van de

tweede westelijke kroon huisvesten gezinnen met een gemiddeld inkomen, terwijl de gemeenten van de tweede oostelijke kroon de verblijfplaats zijn van alleenstaande huurders of van koppels met een gemiddeld tot hoog inkomen. De gezinnen met een laag inkomen treft men hoofdzakelijk aan in de eerste westelijke kroon (Sint-Jans-Molenbeek en Laken) en in het noorden van de gemeente Schaarbeek.

3.4.3. Woonmobiliteit

34% van de huurders denkt dat hij binnen de komende drie jaar zal verhuizen. De gemiddelde bewoningsduur van een woonst is meer dan zes jaar. De huurder blijkt minder mobiel te zijn dan vroeger. Deze tendens die al sinds een paar jaar is begonnen wordt momenteel bevestigd.

De gehechtheid aan de gemeente van verblijf blijft groot aangezien 31% van de huurders een nieuwe woning zoekt in dezelfde gemeente. Bovendien probeert 31% van de huurders een woning te kopen.

3.4.4. Evolutie van het aandeel van de huurmarkt dat toegankelijk is voor elke inkomensdecieel

Tussen 2008 en 2010 is en blijft het deel van de huurmarkt dat toegankelijk is voor de eerste vier inkomensdecieën bijzonder gering, (tabel 6). Van het vijfde tot het zevende decieel is het deel van de huurmarkt thans kleiner dan ongeveer 50% en daalde het sterk tussen de twee jaren. Het is een duidelijk gevolg van de grotere stijging van de huurprijzen voor de kleinere woningen. Vanaf het achtste decieel is 80% van het huurpark toegankelijk voor de kandidaat-huurders; er is geen evolutie.

Indien men de evolutie van de situatie sinds 1993 analyseert, is de vaststelling rampzalig. Hoewel in 1993 de eer-

ste vier decieën op de woningenmarkt al in een hachelijke situatie verkeerden, had het zesde decieel toegang tot 57% van het park, terwijl dat thans nog maar 12% is. Hoewel de situatie minder zorgwekkend is voor het achtste decieel, is zij toch ook verslechterd. De verslechtering van de huurrelatie is natuurlijk te wijten aan een sterkere verhoging van de huurprijzen dan van de gezondheidsindex tijdens de hele periode (met uitzondering van de periode omstreeks 1997 die een stagnatie, of zelfs een daling van de huurprijzen kende), maar vloeit ook voort uit een aanhoudende verarming van de Brusselse bevolking, in het bijzonder van de huurbevolking.

TABEL 6 : Evolutie van het deel van het huurpark dat toegankelijk is voor elk inkomensdecieel (1993-2010)

Inkomensdecieën	Toegankelijk aandeel huurwoningenbestand (%) als huurprijs = 25 % 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

3.4.5. Energieregeling en sociaal isolement

Het zijn de huurders die als koppel leven waarvan de woning het vaakst is voorzien van energieregelingsystemen. Afgezien van de thermostatische kleppen zijn de verschillende uitrustingen minder aanwezig in de

woningen van alleenstaande huurders.

De verschillende uitrustingen zijn hoe langer hoe meer aanwezig naarmate de woningen huurders met een groeiend inkomen huisvesten.

3.4.6. Besluiten

De huurvraag wordt voor bijna 50% gevormd door huurders die alleen leven in hun woning. Hoewel meer dan 60% van de huurders leeft van ten minste één inkomen uit werk, beschikt 50% van hen over een maandinkomen van minder dan 1.500 €. Deze vraag is verschillend in de eerste en de tweede kroon: de woningen van laatstgenoemde worden betrokken door oudere huurders die sociaal-economisch welgestelder zijn.

Het aandeel van de huur in het budget van de huurders is gelijk aan 30% voor de koppels en gelijk aan 40% voor de alleenstaande huurders. Voor de huurders die over minder dan 2.000 € per maand beschikken, kan het aandeel van de huur in hun budget groter zijn dan 30%.

Om het aandeel van de huur in het budget te verminderen, bestaat een oplossing erin de grootte van de woning te ver-

kleinen. Er duiken problemen op inzake het niet afgestemd zijn van de grootte van het gezin op de afmeting van de woning. Het aandeel van de huur in het budget neemt toe wegens de verhoging van de huurprijzen die groter is dan die van de gezondheidsindex. Tussen 2008 en 2010 vermindert het aandeel van de huurmarkt dat toegankelijk is voor elk inkomensdeciël; de situatie verslechtert voor de acht eerste inkomensdecielen. Wanneer men deze resultaten sinds 1993 in een chronologisch perspectief plaatst, is de situatie van de huurder op de Brusselse huurmarkt rampzalig. Toen verkeerden de eerste vier inkomensdecielen ten opzichte van de huurmarkt in een hachelijke situatie, thans zijn het de eerste acht inkomensdecielen waarvan de situatie verslechterde. Deze feitelijke toestand is het gezamenlijke resultaat van een grotere stijging van de huurprijzen dan die van de gezondheidsindex en van de daling van het gemiddelde inkomen van de Brusselse bevolking.

3.5. Besluiten – De lessen uit een nieuwe enquête

3.5.1. Een verbetering van het huurpark

Het comfortniveau van het huurpark verbetert; vrijwel alle woningen beschikken met name over een badkamer. We zijn ook getuige van een groeiend aantal woningen dat is uitgerust met een centrale verwarming. De energieprestatie van tal van woningen stijgt, hoewel de nieuwe technologieën voor warmte- en elektriciteitsproductie in de huurwoningen maar weinig zijn ingeburgerd.

De ruimtelijke differentiatie van het huurpark wat alle in de enquête bestudeerde gegevens betreft (kenmerken van de woningen en verschil in de huurprijzen) duurt voort, bijvoorbeeld tussen de eerste en de tweede kroon. Toch heeft dit cliché de neiging te vervagen wegens onder meer de verhoging van de renovatietegemoetkomingen in de eerste kroon en vooral in de Vijfhoek.

3.5.2. Een sterke evolutie van de huurprijzen

Terwijl de evolutie van de huurprijzen tussen 2006 en 2008 die van de gezondheidsindex volgde, heeft die zich tussen 2008 en 2010 daarvan losgemaakt. De aanzien-

lijke verhoging van de huurprijzen wordt door de gezondheidsindex niet gevolgd. Alle marktsegmenten worden getroffen door deze verhoging van de huurprijzen.

3.5.3. *Huurders die meer stabiel zijn in hun woning*

Meer dan 60% van de ondervraagde huurders heeft geen verhuisplannen, terwijl zij enkele jaren geleden met minder dan 50% waren. De verhoging van de huurprijzen en de perceptie door de huurder dat hij moeilijker

toegang heeft tot de huurmarkt kunnen worden beschouwd als verklarende factoren voor deze grotere stabiliteit van de huurders.

3.5.4. *Een sociale vraag naar huisvesting*

Wegens de prijsstijging die niet wordt gevolgd door de gezondheidsindex stijgt het aandeel van de huur in het budget van alle gezinnen onvermijdelijk. Het zijn vooral de gezinnen die een extra inspanning moeten leveren om toegang te krijgen tot een woning, waarbij zij over dezelfde inkomsten beschikken als alleenstaanden. Deze inspanning kan worden gecompenseerd door te opteren voor een kleinere woning waarvan de afmetingen niet zijn aangepast aan de grootte van het gezin.

Het deel van het huurpark dat theoretisch toegankelijk is voor elk inkomensdecil is een indicator voor de moeilijke toegang tot een huurwoning voor de eerste zeven inkomensdecielen. De analyse van de ontwikkeling van het aandeel van het huurpark dat toegankelijk is voor elk inkomensdecil versterkt de al onderstreepte tendens van de belangrijke ontwikkeling van de sociale vraag naar huisvesting. Het zijn thans de eerste acht decielen waarvan de situatie verslechterd is.

Kortom, deze nieuwe enquête onderstreept duidelijk de verhoging van de huurprijzen die groter is dan die welke door de indexatie wordt bepaald. De verschillende oorzaken behoren tot de economische as (aantrekkingskracht van de vastgoedbeleggingen, internationalisering van Brussel, concurrentie voor de ruimte) of tot de stedenbouwkundige as (verbetering van het comfort van de woningen, verhoging van de energieprestatie). Deze verhoging, gekoppeld aan de verarming van de Brusselse bevolking, uit zich in de gestage ontwikkeling van een sociale vraag naar huisvesting.

Wij stippen tot slot aan dat de enquête 2010 van het Observatiecentrum voor de Huurprijzen vergezeld gaat van bijlagen betreffende:

- de strategie inzake steekproeftrekking die werd gekozen om de representativiteit van de steekproef op gewestelijke schaal te verzekeren;
- de gemeentelijke beschrijvende fiches die toestaan de rol aan te tonen van de geografische ligging op de samenstelling van het huurpark en op de prijsvorming.

De enquête 2010 van het Observatiecentrum voor de Huurprijzen kan gratis worden gedownload op de website van de BGHM www.slr.birisnet.be