



Ministerie van het Brussels
Hoofdstedelijk Gewest
Directie Studies en
Statistiek



**DE PRIVATE
HUURMARKT
IN HET BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST. ANALYSE
VAN DE GEVRAAGDE
HUURPRIJZEN**



Gevraagde huurprijzen
op basis van de gegevens
van de Huisvestingsbeurs van het
Bestuur Ruimtelijke Ordening
en Huisvesting (BROH) van het
Ministerie van het Brussels
Hoofdstedelijk Gewest (MBHG)



ERIC DENY



Nr 39



UITGAVEN

D
O
S
S
I
E
R
S

2
0
0
3

STATISTISCHE INDICATOREN VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Uitgave per jaar 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 2000, 2001, 2002, 2003

Tabellen en methodologie, 2 boekdelen

approx. 260blz. per boekdeel

MINI-BRU

Statistisch Overzicht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest *in zakformaat* 28 blz.
Jaarlijks sinds 1998

DOSSIERS

Publicaties 1991

Dossier nr 1:	De invloedzone van de Brusselse ziekenhuizen	27 blz.
	M. TAYMANS, CERB (Centre d'Etudes Régionales Bruxelloises)	
Dossier nr 2:	De werkloosheid in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest	15 blz.
	A. VANHEERSWYNGELS, Institut de Sociologie de l'ULB)	
Dossier nr 3:	De inkomens van de Brusselse bevolking	28 blz.
	J. DEGADT, KUB (Katholieke Universiteit Brussel)	
Dossier nr 4:	Huisvesting in Brussel: het geval van de leegstaande woningen	36 blz.
	Chr. OST en Chr. SCHAUT, ICHEC (institut Catholique des Hautes Etudes Commerciales)	
Dossier nr 5:	Analyse en raming van de bruto toegevoegde waarde per bedrijfstak	v
	an het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest	24 blz.
	N. FASQUELLE, DULBEA (Département d'Economie Appliquée de l'ULB)	
Dossier nr 6:	Migraties in het Brusselse stadsgewest 1980-1990	35 blz.
	R. DE BRUYN en W. DE LANNOY, VUB (Vrije Universiteit Brussel)	

Publicaties 1992

Dossier nr 7:	Profiel van de zelfstandige beroepsbevolking in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest	
	J. DEGADT en M. COTTYN, KUB (Katholieke Universiteit Brussel)	25 blz
Dossier nr 8:	De problematiek van het hotelwezen te Brussel	19 blz
	C. HAMAIDE, ICHEC (Institut Catholique des Hautes Etudes Commerciales)	
Dossier nr 9:	Structuur van de gezondheidskosten in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest	27 blz
	C. KESTENS, J.-M. LAASMAN en Chr. LUCET, DULBEA (Département d'Economie Appliquée de l'ULB)	
Dossier nr 10:	De Brusselse ondernemingen	30 blz
	A.-M. KUMPS en M. TAYMANS, CERB (Centre d'Etudes Régionales Bruxelloises)	
Dossier nr 11:	Verbruiks- en belevingswaarde van openbaar groen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest	22 blz.
	W. VAN DEN PANHUYZEN en S. DE HERTOOG, VUB (Vrije Universiteit Brussel)	
Dossier nr 12:	De problematiek van het huishoudelijk afval: het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest	16 blz.
	R. PATESSON, Institut de Sociologie de l'ULB	

Publicaties 1993

- Dossier nr 13:* **De personenbelasting in de Brusselse gemeenten: een bedreigde grondslag?** 23 blz.
B. HEYNDELS, CEMS (Centrum voor Econometrie en Management Science), VUB
- Dossier nr 14:* **Huisvesting in Brussel: een beschouwing over het geval van de tweede verblijven** 18 blz.
Chr. SCHAUT en N. VAN DROOGENBROECK, ICHEC
(Institut Catholique des Hautes Etudes Commerciales)
- Dossier nr 15:* **De tewerkstelling van de Brusselaars en de werkgelegenheid in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest** 21 blz.
A.-M. KUMPS en M. TAYMANS, CERB (Centre d'Etudes Régionales Bruxelloises)
- Dossier nr 16:* **Impact van de huurprijs op de koopkracht van de Brusselse bevolking** 29 blz.
J. DEGADT en M. COTTYN, KUB (Katholieke Universiteit Brussel)
- Dossier nr 17:* **Studie van de appartementenmarkt te Brussel** 17 blz.
E. HESPEL en M. VAN ELEGEM, DULBEA
(Département d'Economie Appliquée de l'ULB)
- Dossier nr 18:* **De inschakeling in de arbeidsmarkt van jongeren van vreemde afkomst** 16 blz.
A. REA en N. OUALI, CESR (Centre de Sociologie et d'Economie Régionales), ULB

Publicaties 1994

- Dossier nr 19:* **Een economische benadering van het Brussels architectonisch erfgoed** 19 blz.
N. VAN DROOGENBROECK, ICHEC
(Institut Catholique des Hautes Etudes Commerciales)
- Dossier nr 20:* **Diagnose van de Brusselse economie op middellange termijn** 29 blz.
E. HESPEL, DULBEA (Département d'Economie Appliquée de l'ULB)
- Dossier nr 21:* **De schepping van ondernemingen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest** 21 blz.
A.-M. KUMPS en M. TAYMANS, CERB (Centre d'Etudes Régionales Bruxelloises)
- Dossier nr 22:* **De vrije beroepen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest** 29 blz.
J. DEGADT, KUB (Katholieke Universiteit Brussel)
- Dossier nr 23:* **De migranten en de huisvestingsproblematiek in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest** 42 blz.
M.-N. BEAUCHESNE, Institut de Sociologie de l'ULB
- Dossier nr 24:* **Milieu-effectrapportering voor stedelijke omgevingen: het schatten van de leefbaarheid van een plaats** 25 blz.
D. DEVUYST en L. HENS, (Eenheid Menselijke Ecologie), VUB

Publicaties 1995

- Dossier nr 25:* **De atmosferische vervuiling, effecten en onkosten in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest** 35 blz.
S. FALLY, D. JOANNES, D. LEDUC en M.F. SCHARLL, ULB)
- Dossier nr 26:* **Ongelijkheidsindicatoren in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest** 34 blz.
C. SCHUPP, DULBEA (Département d'Economie Appliquée de l'ULB)
- Dossier nr 27:* **Ontwikkeling van de tertiaire sector in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest - de HORECAsector** 25 blz.
A.-M. KUMPS en M. TAYMANS, CERB
(Centre d'Etudes Régionales Bruxelloises)
- Dossier nr 28:* **Impact van het zakentoeerisme op de gewestelijke economie van Brussel** 20 blz.
C. HAMAIDE, ICHEC (Institut Catholique des Hautes Etudes Commerciales)
- Dossier nr 29:* **Structuur van het secundair onderwijs te Brussel: een sociaal-economische analyse** 24 blz.
J. DEGADT, KUB (Katholieke Universiteit Brussel)
- Dossier nr 30:* **De congres-functie van Brussel** 22 blz.
S. DENDAUW en W. VAN DEN PANHUYZEN, (Centrum voor Bedrijfsbeheer), VUB

Publicaties 1996

- Dossier nr 31:* **De afhandeling van drugszaken in Brussel in 1993 en 1994** 44 blz.
W. DE PAUW, (School voor Criminologie), VUB
- Dossier nr 32:* **Sectorale spreiding en pendel van de zelfstandige beroepsbevolking in het BHG** 28 blz.
J. DEGADT; KUB (Katholieke Universiteit Brussel)
- Dossier nr 33:* **Aanwerving, « etniciteit », privéleven** 35 blz.
B. SMEESTERS en A. NAYER, CERP
(Créations et Recherche Pluridisciplinaire), ULB

Publicaties 1997

- Dossier nr 34:* **Veiligheids- en samenlevingscontracten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** 49 blz.
D. DE FRAENE, K. LALEUX, PH. MARY, S. SMEETS
(Ecole des sciences crim.,
Centre de sociologie du droit et de la justice), ULB)
- Dossier nr 35:* **KMO's en het scheppen van werkgelegenheid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*** 61 blz.
DEGADT, KUB (Katholieke Universiteit Brussel)

Publicatie 1998

- Dossier nr 36:* **Werkloosheidsgraden en ondertewerkstellingsgraad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** 43 blz.
M. DE VILLERS (Dienst Studies en Regionale Statistiek van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest)

Publicatie 2000

- Dossier nr 37:* **Atlas van de bevolking van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het einde van de 20^{ste} eeuw** 163 blz.
S. ROUSSEAU (Dienst Studiën en Regionale Statistiek van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest)

Publicatie 2002

- Dossier nr 38:* **De recente demografie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** 64 blz.
A. HENAU (Directie Studies en Statistiek van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest)

**DE PRIVATE HUURMARKT IN HET BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK GEWEST.
ANALYSE VAN DE GEVRAAGDE HUURPRIJZEN**

**Gevraagde huurprijzen op basis van de gegevens van de Huisvestingsbeurs
van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (BROH) van het
Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (MBHG)**

Eric DENY
Directie Studies en Statistiek van het MBHG

© 2003 Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Alle rechten voorbehouden

V.U.: S.Rousseau, Directie Studies en Statistiek - Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
Vooruitgangstraat 80,b 1 - 1035 Brussel

T. 02 204 10 56 F. 02 204 15 34 statbru@mbhg.irisnet.be

IRIS Uitgaven – D/2003/6374/134

INLEIDING	11
1. HET WONINGBESTAND IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	13
a) een moeilijke schatting.....	13
b) migratiebewegingen binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	15
2. DE DATABANK VAN DE HUISVESTINGSBEURS VAN HET BROH	16
a) bereik in de tijd.....	16
b) bereik in de ruimte	16
c) inhoud van de databank.....	16
d) inhoud van de databank per type huurwoning per gemeente (1987-2002)	18
e) Aanwezigheid van een badkamer in de woningen te huur per gemeente (1987-2002).....	19
3 RESULTATEN.....	20
3.1 STRUCTUUR VAN HET AANBOD VAN DE WONINGEN TE HUUR	20
a) structuur van het aanbod per type per gemeente 1989-2002 (n=165.075)	20
b) structuur van het aanbod van de woningen te huur per jaar per type (n=165.075)	20
3.2 APPARTEMENTEN TE HUUR.....	21
3.2.1 DE GROOTTE VAN DE APPARTEMENTEN TE HUUR (AANTAL KAMERS)	21
a) aantal registraties van appartementen te huur volgens het aantal kamers (n=43.468)	21
b) verdeling van de appartementen te huur per jaar volgens het aantal kamers (n=43.468)	21
c) gemiddelde gevraagde huurprijzen zonder kosten (in BEF) per jaar voor de appartementen te huur volgens het aantal kamers (n=43.468)	21
d) evolutie van de gemiddelde gevraagde huurprijzen zonder kosten (1989 = 100) per jaar vol- gens het aantal kamers (1989-2002)	22
e) evolutie van de gemiddelde gevraagde huurprijzen zonder kosten (1995 = 100) per jaar volgens het aantal kamers (1995-2002)	22
3.2.2 UITRUSTING VAN DE APPARTEMENTEN TE HUUR (BADKAMER, DOUCHE, CENTRALE VERWARMING).....	23
a) verdeling (in %) van de te huur gestelde appartementen per jaar volgens het aantal kamers en de aanwezigheid van een badkamer (n=43.468)	23
b) gemiddelde gevraagde huurprijzen (in BEF) voor de appartementen per jaar volgens het aantal kamers en de aanwezigheid van een badkamer (n=43.468)	23
c) gemiddelde gevraagde huurprijzen (in BEF) volgens het aantal kamers en de aanwezigheid van een badkamer	24
d) appartementen te huur volgens het aantal kamers met of zonder badkamer of douche (in 1989, 2002 en het totale aantal waarnemingen in %) (n=43.468)	24
Vraag 14 A – Woningen met badkamer (SEE 2001)	25
d) verdeling van de appartementen te huur per jaar volgens de aanwezigheid van centrale verwarming (n=43.468)	25
e) gemiddelde gevraagde huurprijzen zonder kosten (in BEF) per jaar voor de appartementen te huur volgens de aanwezigheid van centrale verwarming (n=43.468)	25
Vraag 8 – Woningen voorzien van een centrale verwarmingsinstallatie (SEE 2001)	25
3.2.3 BENADERING PER GEMEENTE	26
a) aantal registraties van appartementen te huur per jaar per gemeente (n=43.468)	26
b) gemiddelde gevraagde huurprijzen zonder kosten (in BEF) voor de appartementen per jaar per gemeente (n=43.468).....	27
c) mediaan van de gevraagde huurprijzen zonder kosten (in BEF) voor de appartementen per jaar per gemeente (n=43.468).....	28
d) aantal registraties van appartementen te huur per jaar, per gemeente en volgens het aantal kamers (n=43.468)	29
e) gemiddelde gevraagde huurprijzen zonder kosten (in BEF) voor de appartementen per jaar per gemeente en volgens het aantal kamers (n=43.468).....	30
f) aantal registraties van appartementen te huur per gemeente volgens het aantal kamers en de aanwezigheid van een badkamer (n=43.468)	32

3.3 « ANDERE SOORTEN » WONINGEN TE HUUR	34
- 'andere soorten' woningen: gemiddelde gevraagde huurprijzen (in BEF) en aantal woningen te huur (n=15.063)	34
- verdeling van de « andere soorten » woningen te huur per jaar en volgens de aanwezigheid van een badkamer	34
- gemiddelde gevraagde huurprijzen voor de « andere soorten » woningen (in BEF) per jaar volgens de aanwezigheid van een badkamer	35
4. INDEX VAN DE CONSUMPTIEPRIJZEN (ICP), VERKOOPPRIJS VAN RESIDENTIEEL VASTGOED EN EVOLUTIE VAN DE GEVRAAGDE HUURPRIJZEN VOOR APPARTEMENTEN TE HUUR IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST (N=43.468)	36
- evolutie van de ICP, verkoopprijs van residentieel vastgoed en gevraagde huurprijzen voor appartementen	36
BEDENKINGEN EN CONCLUSIES.....	38
BIJLAGEN (AANVULLENDE ANALYSEERBARE ELEMENTEN)	43
- evolutie van de bevolking (NIS) en de huishoudens in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	43
- evolutie van de gemiddelde gevraagde huurprijzen voor éénkamerappartementen, van de huurprijzen voor « andere soorten » woningen (in courante BEF – 1989 = 100) en van de eenpersoonshuishoudens in het BHG (1990=100)	44
- evolutie van de gemiddelde gevraagde huurprijzen voor eenkamerappartementen en voor de « andere soorten » woningen (in courante BEF – 1989 = 100) en eenpersoonshuishoudens in het BHG1990=100).....	44
- verhouding bebouwde – niet-bebouwde oppervlakte	44
- bouwvergunningen voor woongebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	45
- aantal woningen en aantal woningen niet bewoond door de eigenaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	45
- evolutie van het aantal woningen (1995 = 100)	45
- evolutie van het aantal aanvragen voor renovatiepremies in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	46
- verkoop van woongebouwen (gemiddelde prijzen in courante BEF) in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	46
- evolutie van de gemiddelde verkoopprijs van vastgoed (1989 = 100) in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	46
- aandeel van de bouwsector in de tewerkstelling gevestigd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	47
- gemiddeld belastbaar netto inkomen en mediaan per aangifte van de bevolking van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	47
- evolutie van de netto belastbare inkomens en van de gemiddelde gevraagde huurprijzen van de appartementen volgens de grootte in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (1989 = 100).	48
- evolutie van de halfvast hypothecaire interestvoeten (voorheen ASLK).....	48
- ABEX index (index van de kostprijs voor bouwwerken van de Associatie van de Belgische Experten)	50
- evolutie van de ABEX-index (1988 = 100)	50
- gezondheidsindex voor berekening van de huurprijzen	51
- evolutie van de registratierechten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	51
- eerste resultaten van de socio-economische enquête 2001 van het NIS m.b.t. de woningen	52
- aandeel van de woningen die door de eigenaar worden bewoond (in%) (Kadaster en Volkstelling)	53
- statuut van de bewoners van private woningen	54
- gemiddelde uitgaven per huishouden voor de woning in EUR.....	55
INDICATIEVE BIBLIOGRAFIE	56

Lijst van de tabellen

Tabel 1 :	migratiebewegingen binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Tabel 2 :	inhoud van de databank
Tabel 3 :	synthese van de gegevens van de databank
Tabel 4 :	inhoud van de databank per type huurwoning per gemeente
Tabel 5 :	aanwezigheid van een badkamer in de woningen te huur per gemeente (1987-2002)
Tabel 6 :	structuur van het aanbod per type per gemeente 1989-2002
Tabel 7 :	structuur van het aanbod van woningen te huur per jaar per type
Tabel 8 :	aantal registraties per jaar van appartementen te huur volgens het aantal kamers
Tabel 9 :	verdeling van de appartementen te huur per jaar volgens het aantal kamers
Tabel 10 :	gemiddelde huurprijzen zonder kosten (in courante BEF) per jaar voor de appartementen te huur volgens het aantal kamers
Tabel 11 :	verdeling van de te huur gestelde appartementen per jaar volgens het aantal kamers en de aanwezigheid van een badkamer
Tabel 12 :	gemiddelde gevraagde huurprijzen zonder kosten (in courante BEF) voor de appartementen per jaar en volgens het aantal kamers en de aanwezigheid van een badkamer
Tabel 13 :	appartementen te huur volgens het aantal kamers met of zonder badkamer of douche (in 1989, 2002 en het totale aantal waarnemingen)
Tabel 14 :	woningen met badkamer
Tabel 15 :	verdeling van de appartementen te huur per jaar volgens de aanwezigheid van centrale verwarming
Tabel 16 :	gemiddelde gevraagde huurprijzen zonder kosten (in courante BEF) per jaar voor de appartementen te huur volgens de aanwezigheid van centrale verwarming
Tabel 17 :	woningen voorzien van een centrale verwarmingsinstallatie
Tabel 18 :	aantal registraties van appartementen te huur per jaar per gemeente
Tabel 19 :	gemiddelde gevraagde huurprijzen zonder kosten (in courante BEF) voor de appartementen per jaar per gemeente
Tabel 20 :	mediaan van de gevraagde huurprijzen zonder kosten (in courante BEF) voor de appartementen per jaar per gemeente
Tabel 21 :	aantal registraties van appartementen te huur per jaar, per gemeente en volgens het aantal kamers
Tabel 22 :	gemiddelde gevraagde huurprijzen zonder kosten (in courante BEF) voor de appartementen per jaar, per gemeente en volgens het aantal kamers
Tabel 23 :	aantal registraties van appartementen te huur per gemeente volgens het aantal kamers en de aanwezigheid van een badkamer
Tabel 24 :	‘andere soorten’ woningen, gemiddelde gevraagde huurprijzen en aantal woningen te huur
Tabel 25 :	verdeling van de ‘andere soorten’ woningen te huur per jaar volgens de aanwezigheid van een badkamer
Tabel 26 :	gemiddelde gevraagde huurprijzen voor de ‘andere soorten’ woningen (in courante BEF) per jaar volgens de aanwezigheid van een badkamer
Tabel 27 :	evolutie van de ICP, van de verkoopprijs van residentieel vastgoed en van de gevraagde huurprijzen van appartementen
Tabel 28 :	evolutie van de bevolking (NIS) en de huishoudens
Tabel 29 :	aantal privé-huishoudens volgens grootte en aantal collectieve huishoudens
Tabel 30 :	evolutie van de gemiddelde huurprijzen voor éénkamerappartementen, van de huurprijzen voor ‘andere soorten’ woningen en van de éénpersoonshuishoudens
Tabel 31 :	verhouding bebouwde – niet-bebouwde oppervlakte
Tabel 32 :	bouwvergunningen voor woongebouwen
Tabel 33 :	aantal woningen en aantal woningen niet bewoond door de eigenaar
Tabel 34 :	evolutie van het aantal woningen (1995 = 100)
Tabel 35 :	evolutie van het aantal aanvragen voor renovatiepremies
Tabel 36 :	verkoop van woongebouwen (gemiddelde prijzen in courante BEF)
Tabel 37 :	aandeel van de bouwsector in de tewerkstelling gevestigd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Tabel 38 :	totaal effectieven immobiëliënsector

- Tabel 39 :** gemiddeld inkomen en mediaan per aangifte van de bevolking in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- Tabel 40 :** ABEX-index
- Tabel 41 :** gezondheidsindex voor de berekening van de huurprijzen
- Tabel 42 :** evolutie van de registratierechten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (in miljoen BEF)
- Tabel 43 :** eerste resultaten van de socio-economische enquête 2001 van het NIS m.b.t. de woningen
- Tabel 44 :** statuut van de bewoners van private woningen
- Tabel 45 :** gemiddelde uitgaven per huishouden voor de woning in EUR

Lijst van de grafieken

- Grafiek 1 :** evolutie van de gemiddelde gevraagde huurprijzen zonder kosten (in courante BEF) per jaar volgens het aantal kamers (1989-2002)
- Grafiek 2 :** evolutie van de gemiddelde gevraagde huurprijzen zonder kosten (in courante BEF) per jaar volgens het aantal kamers (1995-2002)
- Grafiek 3 :** gemiddelde gevraagde huurprijzen (in courante BEF) volgens het aantal kamers en de aanwezigheid van een badkamer
- Grafiek 4 :** 'andere soorten' woningen : gemiddelde gevraagde huurprijzen en aantal woningen te huur
- Grafiek 5 :** gemiddelde gevraagde huurprijzen voor de 'andere soorten' woningen (in courante BEF) per jaar volgens de aanwezigheid van een badkamer
- Grafiek 6 :** index van de consumptieprijzen, verkoop van residentieel vastgoed en evolutie van de gevraagde huurprijzen voor woningen te huur in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- Grafiek 7 :** evolutie van de gemiddelde gevraagde huurprijzen voor éénkamerappartementen en voor de "andere soorten" woningen (in courante BEF – 1989 = 100) en éénpersoonshuishoudens in het BHG1990=100)
- Grafiek 8 :** evolutie van de gemiddelde verkoopprijs van vastgoed
- Grafiek 9 :** evolutie van de inkomens en van de huurprijzen van appartementen
- Grafiek 10 :** evolutie van de halfvast hypothecaire interestvoeten (ASLK)
- Grafiek 11 :** evolutie van de ABEX index (1988 = 100)
- Grafiek 12 :** aandeel van de woningen die door de eigenaar worden bewoond (in%) (Kadaster)
- Grafiek 13 :** aandeel van de woningen die door de eigenaar worden bewoond (in%) (Volkstelling)

Huisvesting is een fundamentele sociale kwestie. Het al dan niet een dak boven je hoofd hebben, de hoedanigheid van de bewoner (huurder of eigenaar), de (on)gezonde toestand ervan of het (te grote) aantal mensen dat er woont, etc. ... zijn alle tekenen van sociale deelname of uitsluiting.

Deze kwestie is dermate belangrijk dat ze vermeld wordt in het fundamentele handvest van België (art. 23 van de Grondwet), dat melding maakt van het recht op een behoorlijke woning. De Brusselse Huisvestingscode¹ beoogt trouwens expliciet een instrument te creëren om het artikel 23 van de Grondwet te verwezenlijken².

Dit werk heeft het bescheiden doel om aan de personen die interesse hebben voor deze materie de gegevens uit de databank van de Huisvestingsbeurs ter beschikking te stellen. Deze dienst, die afhangt van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (BROH) bij het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (MBHG) vanaf 1989 (jaar van de oprichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), is op 31/12/2002 afgeschaft.

Wat is de huurprijs van een onroerend goed dat bestemd is voor bewoning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest? Er is geen eenvoudig antwoord op deze eenvoudige vraag.

In de enquête die het Observatorium van de huurgelden uitvoerde, wordt het volgende gepreciseerd :

“Men kan de huurprijs definiëren als het economische rendement dat een eigenaar hoopt te halen uit zijn investering. Het staat gelijk aan het verschil tussen de kosten die de eigenaar maakte om zijn eigendom te verwerven en de reële of fictieve inkomsten die dit opbrengt. De huurprijs bevat bovendien een anticipatie van de toekomstige waarde van de investering, dit is: de verhoopde waarde van de investering en de eventuele vermindering van toekomstige inkomsten. Vandaar kan het verband tussen huurprijs en verkoopprijs van vastgoed ons tot de hypothese brengen dat er een verband bestaat tussen de ruimtelijke spreiding van de gemiddelde huurprijzen en de ruimtelijke spreiding van de gemiddelde verkoopprijs van de appartementen en kleine en middelgrote woonhuizen.”³

Deze beperkende definitie (niet elke eigenaar heeft moeten investeren om een residentieel onroerend goed te bezitten, het kan ook gaan om een erfenis, een schenking, ...) en het verband dat wordt gelegd tussen verkoop- en de huurprijs verklaren ten dele de prijs van een woning, maar de factoren die een rol spelen bij de prijs van een woning zijn talrijk: soort woning (appartement, huis, flat, studio, kot, gemeubeld appartement, penthouse, ...), oppervlakte en volume, comfort (centrale verwarming, badkamer, tuin, garage), ligging (mooie wijk, stadscentrum, eerste of tweede kroon, ...), oriëntatie (zonnig, duister, ...), nabijheid van voorzieningen (openbaar vervoer, winkels, ...), lawaai (al dan niet dicht bij de weg, doorgaand verkeer of afgelegen, ...), netheid (leefomgeving, woning, buurt, ...), gezondheidstoestand (aanwezigheid van vocht, droogrot, ...), toestand van het gebouw (vervallen, in goede staat, ...), spaarzaamheid (soort verwarming, teller voor tweevoudig uurtarief, isolatie van het dak en vensters, ...) ...

Deze niet volledige lijst geeft aan hoe risicovol het is om a priori een huurbedrag voor een woning vast te leggen, te meer omdat er ook subjectieve factoren meespelen: hoeveel de eigenaar denkt dat zijn eigendom waard is (zoals aangegeven in het Observatorium voor de huurgelden) en hoeveel de huurder denkt dat het waard is; en objectieve factoren: wat de eigenaar eventueel heeft moeten investeren om het eigendom te verwerven en, eventueel, om het in goede staat te brengen, en wat de huurder kan betalen, rekening houdend met zijn beschikbaar inkomen.

Aan welke factoren moet men de evolutie van de huurprijzen toeschrijven? In een woningbestand dat immers per definitie traag evolueert, kan de stijging (of daling) van de prijzen toegeschreven worden aan de markt (tekort vs. overaanbod), aan de actoren in de vastgoedsector (speculanten, vastgoedmakelaars, overheidsactoren, investeerders, ...), aan geruchten (via persmededelingen, via de verspreiding van gedeeltelijke of foutieve berichtgeving over de gehanteerde prijzen of de beschikbaarheid van woningen), aan feiten (door het conform maken van woningen op basis van openbare of private investeringen en door de evolutie van de kostprijs van materialen en werkuren), aan de evolutie van het

¹ Ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode van 17/7/2003 BS van 9/9/2003

² Inleidende uiteenzetting van Staatssecretaris Alain Hutchinson over het voorontwerp van de Brusselse Huisvestingscode. Artikel 3 van de Ordonnantie luidt als volgt : “Iedereen heeft recht op een behoorlijke woning”.

³ Overzicht van de huurprijzen / Observatorium voor de huurgelden, eindrapport : enquête 1997-1998 deel I – Huisvestingskosten, p. 43

levenskader en –wijze (inrichting van de openbare ruimte, beveiliging van de wijken, eisen op het vlak van comfort, ...), internationalisatie.

Al deze hier beschreven elementen, die dienen om de definitie van de woonprijzen te benaderen of om de evolutie ervan te verklaren, en zonder twijfel nog andere elementen, zouden het onderwerp kunnen vormen van een exhaustieve analyse om nog nauwkeuriger de factoren te bepalen die het meeste invloed hebben⁴. De voorwaarden om deze analyse te maken zijn de beschikbaarheid van pertinente gegevens, hun actualisering en de mogelijkheid om ze onderling te vergelijken.

Volgens het Observatorium voor de huurgelden:

“ [Behalve voor kleine woningen waar het niveau van het comfort en de kwaliteit de prijsverschillen niet verklaart] verhogen de huurprijzen van de woningen naargelang van hun grootte [en] hun comfortniveau. [Desalniettemin], in het specifieke geval van woningen van onvoldoende tot slechte kwaliteit worden de huurprijzen vastgesteld volgens criteria die losstaan van de wetten van de markt”⁵.

Zoals we verderop in dit dossier zullen merken, kunnen we op basis van de elementen die beschikbaar zijn in de hier gebruikte databank niet antwoorden op deze vragen. De beschikbare gegevens maken slechts melding van elementen van minimumcomfort (badkamer en/of douche, centrale verwarming), het aantal kamers, de ligging, de huurprijs en de kosten.

De eerste gegevens van de telling van 1 oktober 2001 van het NIS (socio-economische enquête 2001) tonen aan dat Brussel-Hoofdstad het gewest is waar de gemiddelde huurprijs voor een onroerend goed de hoogste is van het land. Maar de benadering is te ruw, rekening houdend met de weerhouden klassen van huurprijzen (per 10.000 BEF of € 248). Via die benadering wordt de waarde van een goed benaderend bepaald. Het is duidelijk dat veel bescheidener prijsverschillen de keuze van een huurder voor een woning kunnen beïnvloeden (*“er bestaat een duidelijk verband tussen het inkomensniveau en de betaalde huur. De dwang van het inkomen is dus primordiaal bij de verklaring van de keuze van de huurders voor een woning”⁶.*)

Bovendien hebben de gegevens van de telling enkel betrekking op woningen die al verhuurd zijn, aangezien de huishoudens worden bevraagd over hun huurgeld. De telling zegt dus niets over de huurprijzen van woningen die beschikbaar zijn op de markt en ook niets over de evolutie van de huurprijzen van woningen die door huishoudens werden verlaten en terug op de markt komen, hetgeen het onderwerp vormt van de databank die hierna wordt behandeld.

De telling bevestigt:

- het feit dat het aandeel van de huurders veel hoger ligt in Brussel-Hoofdstad: 41.3 % is er eigenaar van zijn woning tegenover 68 % in het Koninkrijk⁷,
- *“dat het in Brussel duur is om een woning te huren. [...] Een groot deel, 87 %, van de woningen te huur in België wordt verhuurd voor minder dan 496 euro per maand (20.000 Belgische frank). Proportioneel bekeken zijn er in Antwerpen en Gent meer goedkope woningen te huur (huur minder dan 248 euro of 10.000 frank) dan in het Vlaamse Gewest als geheel. Op dezelfde manier zijn er in Charleroi en Luik meer goedkope woningen te huur dan in het Waalse Gewest in zijn geheel. In Brussel wordt daarentegen slechts één woning op vijf verhuurd voor minder dan 248 euro. Het aantal dure woningen (t.t.z. met een huurprijs gelijk aan of boven 992 euro of 40.000 Belgische frank) ligt er gevoelig hoger dan in de rest van het land”⁸.*

De huurkwestie stelt zich dus scherper in het Brussels hoofdstedelijk Gewest dan in de andere grote steden in België.

Dit kleine dossier is een poging om enkele kenmerken van het woningaanbod op de Brusselse huurmarkt te specificeren. De gegevens uit de databank van de Huisvestingsbeurs bieden een unieke kans om deze taak aan te vatten.

⁴ (cfr. Huisvesting te Brussel- Confederatie Bouw Brussel-Hoofdstad- Jaarverslag 2001)

De vastgoedexperts gebruiken verschillende beoordelingsmethodes zoals vergelijking, kapitalisatie, productiekosten, hedonistische benadering

⁵ Observatorium voor de huurgelden nr. 1 – Oktober 1998

⁶ Observatorium voor de huurgelden, eindrapport : enquête 1997-1998 deel 2, p. 14.

⁷ in Brussel lag het antwoordpercentage op 88,8%

⁸ NIS - socio-economische enquête 2001

1. HET WONINGBESTAND IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

a) een moeilijke schatting

Hoeveel woningen zijn er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest?

Een woning moet onderscheiden worden van een gebouw.

Een gebouw kan residentieel zijn (met als voornaamste gebruik de bewoning door één of meerdere huishoudens) of niet-residentieel (met als voornaamste gebruik een handels-, kantoor- of nijverheidsbestemming); het kan één woning bevatten (eengezinswoning voor een residentieel gebouw met één enkele woning) of meerdere woningen (appartementen).

De definitie van een woning verschilt naargelang men die bekijkt vanuit het standpunt van het Kadaster, van de Volkstelling (socio-economische enquête) of van andere instanties (bv. de BIWD telt de woningen op basis van de waarnemingen van de personeelsleden die de meterstanden opnemen). Voor het Nationaal Instituut voor de Statistiek (NIS) wordt het begrip woning in het kader van de socio-economische enquête beperkt tot een bewoonde woning en is verbonden aan het huishouden ingeschreven in het Rijksregister. Zij houdt dus enkel rekening met de hoofdverblijfplaats van het huishouden en niet met tweede verblijven, onbewoonde of leegstaande woningen, ... De tienjaarlijkse enquête concentreert zich eigenlijk op de huishoudens, die de woning beschrijven waar ze hoofdzakelijk verblijven en niet op de gebruikers van de onroerende goederen die het woningbestand beschrijven.

De eerste resultaten uit het bestand van de bewoonde woningen op 1 oktober 2001 van de socio-economische enquête 2001 (431.000 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), tonen dat: *“het Brussels Hoofdstedelijk Gewest minder (dan de andere twee Gewesten) huishoudens telt die in een eengezinswoning wonen (28,2 % van het totaal). Het gaat hier vooral om rijhuizen (21,6 %), terwijl halfopen eengezinswoningen (4,3 %) en vooral alleenstaande woningen (2,2 %) nog zeldzamer zijn”*⁹. En over het soort bewoonde woning geeft de enquête verder ook nog aan dat: *« Met 8 huishoudens op 10 die een appartement, studio, kamer of loft bewonen, wordt Elsene (80,1 %) gevolgd door Sint-Gillis (79,9 %), Koekelberg (79,7 %), Sint-Jans-Molenbeek (78,3 %) en elf andere Brusselse gemeenten. De eerste niet-Brusselse gemeente is Antwerpen (60,0 %) »*¹⁰.

Het Kadaster op 1/1/2001 telt 511.525 woningen (bewoonde en onbewoonde), verdeeld over 192.914 gebouwen (155.926 woongebouwen en 36.988 niet-woongebouwen).

Deze informatie geeft een algemeen idee van het woningbestand waar het Kadaster een heffing voor ontvangt, maar ze zegt niets over de toestand van het gebouw, weinig over het comfortniveau, etc.

Op 1/1/2001 huisvestte dit bestand, 473.248 privé-huishoudens en 44.316 personen ingeschreven in het Wachtregister¹¹, hetzij - indien men aanneemt dat elke asielaanvrager een huishouden vormt - 517.564 huishoudens. De socio-economische enquête geeft aan dat 212.716 huishoudens in een gehuurde woning wonen (239.545 indien men uitgaat van een antwoordpercentage van 100 % in plaats van 88,8 %¹²).

Het Kadaster geeft voor 2001 een totaal van 283.100 woningen aan die niet bewoond worden door de eigenaar (cf. grafiek 12 en 13).

Moeten we daaruit besluiten, gelet op de grote verschillen tussen de cijfers, dat 43.555 (283.100 – 239.545) woningen die niet door hun eigenaar worden bewoond ofwel leeg staan (om structurele, economische redenen – schommelingen van de markt, ...), ofwel verhuurd zijn aan huishoudens die niet mochten antwoorden op de socio-economische enquête (de personen die ingeschreven zijn in het Wachtregister, personen die niet administratief ingeschreven zijn) ofwel woningen betreft die niet opgenomen zijn zoals de tweede verblijven, woningen die voor professionele doeleinden worden gebruikt, onbewoonbare woningen, woningen die gerenoveerd worden, ... ?

⁹ NIS - socio-economische enquête 2001

¹⁰ NIS - socio-economische enquête 2001

¹¹ bron : rijksregister

¹² 100*(212.716/88,8)

Wat er wel dadelijk naar voren komt, is een gebrek aan beschikbare woningen op basis van deze projectie (511.525¹³ [kadaster] < 517.564 [huishoudens]). Deze conclusie kan paradoxaal lijken voor iemand die terwijl hij in de stad rondwandelt vacante woningen zou zien¹⁴. We moeten dus aangeven dat het gaat om een risicovolle schatting die weliswaar gebaseerd is op de beschikbare gegevens.

Volgende elementen zouden deze schijnbare beschikbaarheid mogelijk gedeeltelijk kunnen verklaren:

- de personen die in het Wachtregister zijn ingeschreven leven niet noodzakelijk alleen, het geschatte aantal huishoudens mag dus verminderd worden; een onbepaald aantal personen leeft illegaal en wordt dus per definitie uitgesloten voor elke schatting, hoewel ze invloed hebben op de huurprijzen, omdat ze meedingen voor de toegang tot de woningen op de markt (waardoor het aantal beschikbare woningen nog kleiner zou moeten worden ...);
- de universiteiten en hogescholen trekken ook een aanzienlijk aantal studenten aan die in de stad wonen maar er niet noodzakelijk gedomicilieerd zijn;
- sommige woningen werden zonder toelating verdeeld in kleinere eenheden om het huurrendement te verhogen. Wat door het Kadaster als één woning wordt beschouwd, komt in feite overeen met meerdere woningen. Ook hier bestaan er geen cijfers waardoor men een duidelijker beeld zou kunnen krijgen. (De pers bericht nu en dan over huisjesmelkers die bevolkingsgroepen uitbuiten die kwetsbaar zijn door hun leefomstandigheden.) De omgekeerde beweging bestaat uiteraard ook, waarbij een huishouden een huis met verschillende woningen erin koopt om het om te vormen tot een eengezinswoning.

De benadering van de vacante woningen te huur is nog complexer doordat de residentiële mobiliteit (de migratiebeweging) erg belangrijk is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Ongeveer 270.000 personen (op een totaal van 965.000¹⁵) betrekken of verlaten ieder jaar een woning in Brussel, zowel binnen dezelfde gemeente van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, tussen gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de twee andere Gewesten als tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het buitenland.

Om het aantal gewisselde woningen per jaar te schatten, hebben we het aantal personen door 2,04 gedeeld (gemiddelde grootte van een huishouden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), zij 132.000 huishoudens die verhuizen (een minimumschatting gelet op het feit dat kleine huishoudens en alleenstaanden waarschijnlijk mobieler zijn). Indien we, hypothetisch, aannemen dat de verhuurde woningen dezelfde zijn als die werden verlaten (tussen 1989 en 2001 waren er ongeveer 52 % vertrekken voor 48 % aankomsten), dan moeten we die 132.000 delen door 2, wat neerkomt op 66.000 gewisselde woningen per jaar (7,8 % van het woningbestand op basis van de kadastrale statistiek: 511.525 woningen in 2001). Uiteraard is het zo dat niet elke migratiebeweging automatisch beschouwd moet worden als het vrijkomen van een woning (bv. een jongere die zijn gezin verlaat om zich elders te vestigen wordt beschouwd als een migrant maar zorgt niet voor het vrijkomen van een woning). Daarentegen hebben we de overlijdens van alleenstaande personen¹⁶, die niet in de statistiek van de migratiebewegingen vermeld worden maar wel een woning vrijmaken, niet in rekening gebracht.

Om de migratiebewegingen tijdens de hier bestudeerde periode te kunnen vatten, hebben we in de volgende tabel de migratiebewegingen opgenomen, die een benadering kunnen geven van het aantal woningen dat elk jaar vrijkomt.

¹³ Het betreft hier een hoge raming, daar het woningbestand aan veroudering onderhevig is en hiermee geen rekening gehouden is in de kadastrale statistieken.

¹⁴ NB : in het eerste Gewestelijk Ontwikkelingsplan werd de bouw van 3.450 woningen over een periode van 14 jaar aanbevolen om te voorzien in de behoeften te Brussel (krachtlijnen 3.2.3).

¹⁵ jaar 2001

¹⁶ tussen 12.073 overlijdens in 1989 en 10.176 overlijdens in 2001 ; we weten evenwel niet of het om alleenstaande personen gaat.

b) migratiebewegingen binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest¹⁷

Tabel 1 :

	in het BHG	Binnen de gemeente	Uit (naar) een andere gemeente van hetzelfde arrondissement	Tussen een ander arrondissement en het BHG		uit (naar) buitenland	Ambtshalve ingeschreven (aankomst)/ geschrappt (vertrek)	Totaal* bewegingen	Totaal bevolk. BHG
				Vlaanderen	Wallonië				
1989	Aankomst	45.225	44.363	9.534	9.126	15.681	2.259	123.929	970.501
	Vertrek	45.225	44.363	14.200	13.461	7.389	6.660	124.638	
1990	Aankomst	40.737	41.940	8.838	8.593	17.658	2.264	117.766	964.385
	Vertrek	40.737	41.940	15.524	15.210	7.284	5.332	120.695	
1991	Aankomst	42.630	43.822	9.214	8.912	18.098	2.404	122.676	954.045
	Vertrek	42.630	43.822	15.767	14.747	7.199	11.407	124.165	
1992	Aankomst	43.973	48.681	10.146	9.995	28.217	3.018	141.012	951.217
	Vertrek	43.973	48.681	16.450	15.843	13.831	5.172	138.778	
1993	Aankomst	45.740	48.443	10.511	10.511	17.457	2.839	132.662	950.339
	Vertrek	45.740	48.443	16.578	15.323	7.164	5.616	133.248	
1994	Aankomst	48.189	49.583	11.173	11.010	19.580	2.763	139.535	949.070
	Vertrek	48.189	49.583	16.359	14.905	7.670	5.505	136.706	
1995	Aankomst	48.479	48.896	10.983	11.057	18.274	2.346	137.689	951.580
	Vertrek	48.479	48.896	15.633	13.952	7.784	8.479	134.744	
1996	Aankomst	49.756	50.577	11.266	11.267	17.883	2.521	140.749	948.122
	Vertrek	49.756	50.577	15.538	13.222	7.841	7.578	136.934	
1997	Aankomst	56.686	50.061	11.198	11.395	18.302	4.204	147.642	950.597
	Vertrek	56.686	50.061	15.363	13.227	8.420	9.779	143.757	
1998	Aankomst	54.244	49.515	11.316	11.273	18.828	4.677	145.176	953.175
	Vertrek	54.244	49.515	15.376	13.217	9.319	11.484	141.671	
1999	Aankomst	50.884	49.466	11.415	11.592	22.541	4.595	145.898	954.460
	Vertrek	50.884	49.466	15.453	13.406	9.420	11.528	138.629	
2000	Aankomst	46.608	48.046	10.683	10.674	21.976	4.496	137.987	959.318
	Vertrek	46.608	48.046	14.355	12.863	10.184	10.312	132.056	
2001	Aankomst	45.662	47.778	10.514	10.539	25.367	5.972	139.860	964.405
	Vertrek	45.662	47.778	14.812	13.097	9.534	9.830	130.883	

Bron : NIS

We zullen hier niet verder uitweiden over het woningpark, maar we willen toch preciseren hoe moeilijk (maar tegelijk belangrijk) het is om de huidige en toekomstige behoeften te schatten en te meten. Een deel van deze behoefte is bijvoorbeeld verbonden met de uitbreiding van de EU tot 25 (28) landen. Iris Consulting¹⁸ schat dat er ten behoeve van de EU een toename komt van 5.245 ambtenaren voor de Commissie tussen 2001 en 2011 en van 3.290 banen in de sectoren die volledig afhankelijk zijn van de EU. Hierbij wordt nog geen rekening gehouden met de indirecte (positieve of negatieve) gevolgen van de aanwezigheid van de EU-instellingen. Het Observatorium voor de huisvesting benadrukt trouwens dat *“kennis van het aantal woningen in het Gewest een onmisbaar gegeven is voor elke analyse m.b.t. de huisvesting”*¹⁹. Het opstellen van een databank huisvesting ligt trouwens in de bedoeling van het NIS, dat via een huisvestingsformulier de gegevens die in het kader van de socio-economische enquête werden verzameld zou actualiseren²⁰.

Het zou ook nuttig zijn om de evolutie van de bevolking in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te bestuderen om projecties te maken over de potentiële vraag naar huisvesting die samenhangt met deze evolutie (hoeveel jongeren die de leeftijd bereikt hebben om een gezin te stichten zullen in de komende jaren op zoek zijn naar een woning? Gelet op het natuurlijke saldo, hoeveel woningen zullen er in diezelfde periode vrijkomen? Over welke financiële middelen zullen zij beschikken om een woning te betrekken? etc.) Dit dossier heeft evenwel niet die prospectieve ambities.

¹⁷ In het totaal van de officiële migratiestatistiek zijn de bewegingen binnen eenzelfde gemeente niet meegeteld, maar wij hebben deze bewegingen toch opgenomen in het totaal daar het hier gaat om het aantal bewegingen ; een herinschrijving in dezelfde gemeente impliceert een beweging en in elk geval het vrijkomen van een woning. Van het totaal hebben wij echter de ambtshalve inschrijvingen en schrappingen afgetrokken, daar deze meer met administratieve problemen dan met migraties te maken hebben.

¹⁸ samenvatting 2001 van de sociaal-economische weerslag van de Europese en internationale instellingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

¹⁹ Observatorium van de Huisvesting nr. 1, 1993

²⁰ Het NIS bestudeert thans een aantal mogelijkheden om het woningbestand te kennen en bij te houden in een databank

2. DE DATABANK VAN DE HUISVESTINGSBEURS VAN HET BROH

Het vervolg van dit dossier en de tabellen werden opgebouwd op basis van gegevens die door de Huisvestingsbeurs werden doorgegeven aan de Directie Studies en Statistiek (DSS).

De Huisvestingsbeurs was verbonden aan de dienst Huisvesting van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (BROH) van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (MBHG). Ze was werkzaam tot maart 2003.

Haar voornaamste opdracht bestond erin om aan de gebruikers en aan het verenigingsleven adressenlijsten te bezorgen met privéwoningen die te huur stonden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Informanten doorkruisten de straten om informatie te verzamelen die bij de Administratie werd gecentraliseerd.

Om elke overhaaste interpretatie van de hier voorgestelde resultaten te vermijden, bevat deze methodologische noot de definities van de inhoud van de databank en de benaderingen die door de Directie Studies en Statistiek (DSS) werden gebruikt.

a) bereik in de tijd

De databank bevat gegevens die van 1987 tot 2002 gaan, maar omdat het aantal betrokken woningen vóór 1989 erg klein is (13.692) en de betrouwbaarheid erg beperkt, beginnen de bestudeerde tabellen vanaf 1989, wat samenvalt met het jaar van de oprichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, behalve voor de structuur van het aanbod van woningen per type en per gemeente die begint in 1987 (tabellen 4 en 5).

b) bereik in de ruimte

De databank bevat gegevens over de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, maar niet alle gemeenten komen in dezelfde mate aan bod. De redenen daarvoor zullen we verderop analyseren.

c) inhoud van de databank

Tabel 2 :

Naam	Type	Lengte	inhoud	Omzetting en bewerkingen
NOCOM	(Geheel) getal	2	Nr. dat de gemeente aangeeft	Postnummer – tekst - 4
NOZONE	Tekst	3	Zonenummer binnen de gemeente	NG1
NOPOL	Tekst	5	Gebouwnummer	-
LIBRUE	Tekst	10	Benaming (straat, laan, ...)	Correctie van foute of niet-gestandaardiseerde benamingen
NOMRUE	Tekst	30	Naam van de straat	-
TYPE	Tekst	3	Soort woning (A= Appartement, C= Kamer, ..)	-
ETAGE	Tekst	3	Verdieping van de woning	-
NBRCH	Tekst	3	Aantal kamers	Geheel
NBRPC	Tekst	3	Aantal vertrekken (voor appartementen = aantal kamers + 2 [keuken en salon – eetkamer])	Geheel
SDB	Tekst	2	Aanwezigheid van een badkamer	Geheel
DOUCHE	Tekst	2	Aanwezigheid van een douche	Geheel
CHC	Tekst	2	Aanwezigheid van centrale verwarming	Geheel
NBRPERS	Tekst	2	Aantal toegelaten personen in de woning	NG1
LOYER	Tekst	6	Huurprijs	Geheel
CHARGES	Tekst	6	Bedrag van de kosten (zonder gas en elektriciteit)	Geheel
GARANTIE	Tekst	3	Aantal maanden waarborg	Geheel
DSAISIE	Datum/Uur	8	Datum opname der tehuurstelling	Jaar – tekst - 4
DSORTIE	Datum/Uur	8	Datum verwijdering bericht	NG1
INFO	Tekst	40	Aanvullende informatie	NG1
DIVERS1	Tekst	40	Aanvullende informatie	NG1
DIVERS2	Tekst	40	Aanvullende informatie	NG1

¹ NG : niet gebruik

Vertrekkend van de meer dan 203.000 registraties in de databank, heeft de DSS een adres kunnen toeschrijven aan 178.767 woningen (waarvan 13.692 vóór 1989 en 165.075 vanaf 1989) die 46.572 afzonderlijke gebouwen betreffen.

We moeten opmerken dat niet alle eigenschappen waarin de databank heeft voorzien, ook werden ingevuld (cf. tabel 2).

We zijn stap voor stap overgegaan tot een analyse.

De 178.767 registraties hebben een adres (benaming, naam, nummer, postcode, zonenummer (gebruikt door de informanten), een datum van opname van de tehuurstelling en een datum waarop het bericht werd verwijderd. Ze geven ons een idee van de beschikbaarheid van woningen te huur in elke gemeente en voor de bestudeerde jaren (tabel 4). Van die registraties is wel het soort woning bekend - appartement, huis of 'ander soort' woning (flat, gemeubelde kamers, studio's) - maar noch het aantal vertrekken noch het bedrag van de huurprijs zijn bekend. De grootte in m² werd niet voorzien in de databank maar eigenlijk wordt die ook vaak niet vermeld in aankondigingen.

Het aantal registraties waarbij de huurprijs bekend is, bedraagt 58.552, iets meer dan een vierde van de databank. Deze lacune komt doordat deze informatie op de affiches meestal niet staat vermeld (hier in 3 op de 4 gevallen ...).

Tabel 3 :

Synthese 1987-2002: Te Huur	Appartementen	Huizen	Andere	Totaal
Gehele databank	135.438	5.025	38.304	178.767
Aantal woningen met huurprijs	43.468	1.021	15.063	59.552
Aantal woningen met badkamer	33.993	820	8.437	43.250

d) inhoud van de databank per type huurwoning per gemeente (1987-2002)

Tabel 4 :

	Aantal gebouwen (1)	in % (2)	Appartementen huur (3)	Huurhuizen (4)	'Andere soorten, woningen te huur (5)	Totaal aantal woningen te huur (6)	verhuurde woningen / gebouw (6)/(1)	Gebouwenbestand 2001* (7)	% van het totale Gebouwenbestand (1)/(7)	Totaal aantal woningen (2001) (8)	% van het woningenbestand (6)/(8)**
Anderlecht	3.645	8%	10.880	353	2.226	13.459	3,7	18.497	19,7%	45.083	30%
Oudergem	949	2%	2.045	187	620	2.852	3,0	7.882	12,0%	14.740	19%
St-Agatha-Berchem	698	1%	2.101	124	211	2.436	3,5	4.568	15,3%	9.253	26%
Brussel	5.977	13%	16.560	632	6.471	23.663	4,0	27.390	21,8%	74.520	32%
Etterbeek	2.659	6%	8.570	234	3.172	11.976	4,5	7.894	33,7%	23.838	50%
Evere	1.036	2%	3.796	118	485	4.399	4,2	5.390	19,2%	15.664	28%
Vorst	2.369	5%	8.251	207	823	9.281	3,9	8.416	28,1%	24.663	38%
Ganshoren	736	2%	2.275	30	233	2.538	3,4	3.344	22,0%	11.018	23%
Elsene	6.379	14%	18.348	657	10.050	29.055	4,6	14.554	43,8%	44.099	66%
Jette	1.545	3%	4.271	117	962	5.350	3,5	7.286	21,2%	21.608	25%
Koekelberg	893	2%	2.315	44	567	2.926	3,3	2.542	35,1%	8.905	33%
St-Jans-Molenbeek	3.483	7%	11.523	264	1.639	13.426	3,9	10.705	32,5%	34.523	39%
St-Gillis	3.311	7%	8.742	228	4.006	12.976	3,3	7.618	43,5%	25.564	51%
St-Joost-ten-Node	1.419	3%	3.944	183	1.101	5.228	3,9	3.602	39,4%	8.545	61%
Schaarbeek	5.840	13%	16.196	419	2.418	19.033	3,7	19.266	30,3%	52.456	36%
Ukkel	2.366	5%	6.312	411	1.588	8.311	3,5	18.167	13,0%	39.195	21%
Watermaal-Bosvoorde	309	1%	640	109	203	952	3,1	6.926	4,5%	11.541	8%
St-Lambrechts-Woluwe	2.040	4%	6.398	410	1.110	7.918	3,9	9.251	22,1%	26.016	30%
St-Pieters-Woluwe	918	2%	2.271	298	419	2.988	3,3	9.616	9,5%	20.294	15%
Totaal	46.572	100%	135.438	5.025	38.304	178.767	3,8	192.914	24,1%	511.525	35%

Bron : DSS – MBHG (kolommen 1 tot 6) – Kadaster (kolom 7,8)

* woongebouwen en niet-woongebouwen samen (een deel van het bestand niet-woongebouwen bevat woningen en daarenboven is er een trend om niet-woongebouwen te saneren om die tot woning te bestemmen – de zgn. lofts)

** we moeten er wel rekening mee houden dat het hier gebruikte aantal woningen uit de databank woningen bevat die meerdere malen verhuurd werden, terwijl het woningenbestand van het Kadaster enkel de woningen op zich telt. De hier aangegeven 35 % zijn dus puur theoretisch.

Verscheidene factoren verklaren de erg ongelijke verdeling van het aantal waarnemingen tussen de verschillende gemeenten en tussen de verschillende jaren (cf. tabel 17):

- de prijs van de huisvesting (gemeenten die als erg duur bekend staan, zijn hier ondervertegenwoordigd. Dat kan ten dele verklaard worden door de sociale taak van de Huisvestingsbeurs);
- het aantal informanten dat in dienst is (hoe meer er in dienst zijn, hoe groter het terrein dat ze kunnen verkennen);
- de terreinkennis van de informanten (in het bijzonder indien de woningen in de wijk voornamelijk bewoond worden door hun eigenaars – 2^e kroon, is er minder woonmobiliteit en dus minder kans om een woning te vinden die te huur staat, en is er bijgevolg minder belang bij om het gebied te doorkruisen);
- de omvang van het gebouwenbestand van de gemeente;
- het aantal woningen dat aan de huurmarkt wordt onttrokken door onderverhuur of het doorgeven van woningen aan kennissen. De toename van dit fenomeen lijkt samen te hangen met de gevoelige stijging van de huurprijzen, maar deze hypothese kan hier niet worden geverifieerd;
- ...

De aanwezigheid van uitrusting : badkamer, douche, centrale verwarming zijn aanwezig indien ze worden aangegeven op de affiche. Indien wordt aangegeven dat ze niet voorhanden zijn of indien er niets over wordt aangegeven is de waarde gelijk aan 0.

e) Aanwezigheid van een badkamer in de woningen te huur per gemeente (1987-2002)

Tabel 5 :

	zonder	met	totaal	% met badkamer
Anderlecht	1.324	2.713	4.037	67%
Oudergem	172	740	912	81%
Sint-Agatha-Berchem	153	683	836	82%
Brussel	2.395	5.416	7.811	69%
Etterbeek	1.196	3.473	4.669	74%
Evere	320	1.491	1.811	82%
Vorst	865	2.162	3.027	71%
Ganshoren	151	906	1.057	86%
Elsene	3.363	7.530	10.893	69%
Jette	306	1.908	2.214	86%
Koekelberg	221	595	816	73%
St-Jans-Molenbeek	1.202	2.487	3.689	67%
Sint-Gillis	1.716	3.316	5.032	66%
Sint-Joost-ten-Node	436	798	1.234	65%
Schaarbeek	1.781	3.905	5.686	69%
Ukkel	262	1.850	2.112	88%
Watermaal-Bosvoorde	40	163	203	80%
St-Lambrechts-Woluwe	327	2.457	2.784	88%
St-Pieters-Woluwe	72	657	729	90%
Totaal	16.302	43.250	59.552	73%

Bron : DSS - MBHG

Opm : We zullen de aanwezigheid van een badkamer verderop in dit document gedetailleerder bespreken omdat er grote ongelijkheden bestaan naargelang van de grootte van de woningen of hun ligging.

Een mogelijke hypothese die het grote verschil zou kunnen verklaren tussen het aantal woningen met uitrustingen zoals een badkamer en centrale verwarming die in de databank zijn opgenomen en het aantal dat voortkomt uit de gegevens van de socio-economische enquête (SEE) 2001²¹ is dat een deel van de meer comfortabele woningen vaker door de eigenaar wordt bewoond en dat anderzijds de woningen die met comfort zijn uitgerust minder vlug door de huurder zullen worden verlaten (en dus op de markt terechtkomen en in de databank van de huisvestingsbeurs verschijnen).

²¹ zie verder bij vraag 14A van de SEE

3 RESULTATEN

3.1 STRUCTUUR VAN HET AANBOD VAN DE WONINGEN TE HUUR

a) structuur van het aanbod per type per gemeente 1989-2002 (N=165.075)

Tabel 6 :

Gemeente	Appartementen	Huizen	Andere woningen
Anderlecht	81%	2%	16%
Oudergem	72%	7%	21%
Sint-Agatha-Berchem	86%	5%	9%
Brussel	71%	2%	27%
Etterbeek	72%	2%	26%
Evere	87%	3%	11%
Vorst	89%	2%	9%
Ganshoren	90%	1%	9%
Elsene	64%	2%	34%
Jette	80%	2%	18%
Koekelberg	79%	1%	20%
Sint-Jans-Molenbeek	86%	2%	12%
Sint-Gillis	68%	2%	31%
Sint-Joost-ten-Node	77%	3%	20%
Schaarbeek	85%	2%	13%
Ukkel	77%	5%	18%
Watermaal-Bosvoorde	68%	12%	21%
St-Lambrechts-Woluwe	81%	5%	14%
St-Pieters-Woluwe	77%	10%	13%
BHG	76%	3%	21%

Bron : DSS - MBHG

Om de soorten woningen te huur te kunnen indelen in elke gemeente en de soorten die per jaar voor verhuur beschikbaar waren, hebben we in de bovenstaande tabellen de verhouding van de woningen per type weergegeven. De benaming "andere woningen" omvat (gemeubileerde) kamers, studio's, flats. Deze verdeling werd uitgevoerd op de ganse databank voor de woningen na 1988, dit zijn 165.075 woningen, omdat dan deze items (gemeente, jaar van opnemings en soort woning) voor elke registratie beschikbaar zijn.

b) structuur van het aanbod van de woningen te huur per jaar per type (n=165.075)

Tabel 7 :

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	BHG 89-02
Appartementen	67%	68%	72%	74%	77%	79%	78%	79%	81%	78%	76%	72%	72%	71%	76%
Huizen	6%	6%	4%	4%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	2%	3%	3%
Andere woningen	27%	25%	24%	22%	20%	19%	19%	19%	17%	20%	23%	26%	26%	26%	21%

Bron : DSS - MBHG

Het soort beschikbare woningen lijkt constant doorheen de tijd ; drie op vier zijn appartementen (een bevestiging van de socio-economische enquête 2001) ; huurhuizen zijn zeldzaam (3 %). Elsene (34%) en Sint-Gillis (31 %) zijn sterk vertegenwoordigd bij de "andere woningen". Waarschijnlijk ligt de oorzaak daarvan in de aanwezigheid van de universiteiten (studentenkoten), de nabijheid van het centrum, de lagere huurprijzen en de structuur van de bebouwing (meer kleine woningen).

3.2 APPARTEMENTEN TE HUUR

3.2.1 DE GROOTTE VAN DE APPARTEMENTEN TE HUUR (AANTAL KAMERS)

We blijven in het bijzonder stilstaan bij de categorie « appartement » die tegelijk de sterkst vertegenwoordigde categorie is in de databank en het meest voorkomende type woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (8/10).

Wat de grootte betreft, gaat het uiteraard niet over de grootte in m² (in de databank beschikken we niet over die informatie) maar over de grootte uitgedrukt in aantal kamers. We hebben de woningen niet opgenomen waarvoor we in de databank over deze informatie niet beschikken en we hebben alle woningen met meer dan 3 kamers samengeteld in één categorie 3+. Woningen met meer dan drie kamers komen in de databank erg weinig voor (0,7 %).

a) aantal registraties van appartementen te huur volgens het aantal kamers (n=43.468)

Tabel 8 :

K.	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Totaal
1	409	373	467	696	1.009	1.153	1.948	3.098	3.975	2.709	2.882	2.042	1.456	1.285	23.503
2	276	277	380	496	694	847	1.449	2.262	2.726	1.844	1.961	1.382	1.021	926	16.543
3+	125	115	110	117	164	220	356	405	456	304	334	290	246	183	3.425

Bron : DSS - MBHG

b) verdeling van de appartementen te huur per jaar volgens het aantal kamers (n=43.468)

Tabel 9 :

K.	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Totaal
1	50%	49%	49%	53%	54%	52%	52%	54%	56%	56%	56%	55%	53%	54%	54%
2	34%	36%	40%	38%	37%	38%	39%	39%	38%	38%	38%	37%	37%	39%	38%
3+	15%	15%	11%	9%	9%	10%	9%	7%	6%	6%	6%	8%	9%	8%	8%

Bron : DSS - MBHG

Wat de registraties betreft, was het aantal waarnemingen voor 1993 duidelijk kleiner, maar de onderlinge verhouding tussen de groottes (uitgedrukt in aantal kamers) binnen elk jaar is relatief constant.

c) gemiddelde gevraagde huurprijzen zonder kosten (in BEF) per jaar voor de appartementen te huur volgens het aantal kamers (n=43.468)

Tabel 10 :

K.	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
1	12.168	15.902	16.139	16.674	15.680	15.257	14.780	14.485	14.522	14.436	15.265	16.382	18.144	19.752
2	16.153	20.504	21.176	21.213	19.893	19.225	19.015	18.966	18.981	18.095	19.433	20.810	23.455	26.850
3+	21.829	26.870	29.322	28.818	24.420	24.079	24.212	27.056	25.903	25.052	29.102	30.357	33.776	37.136

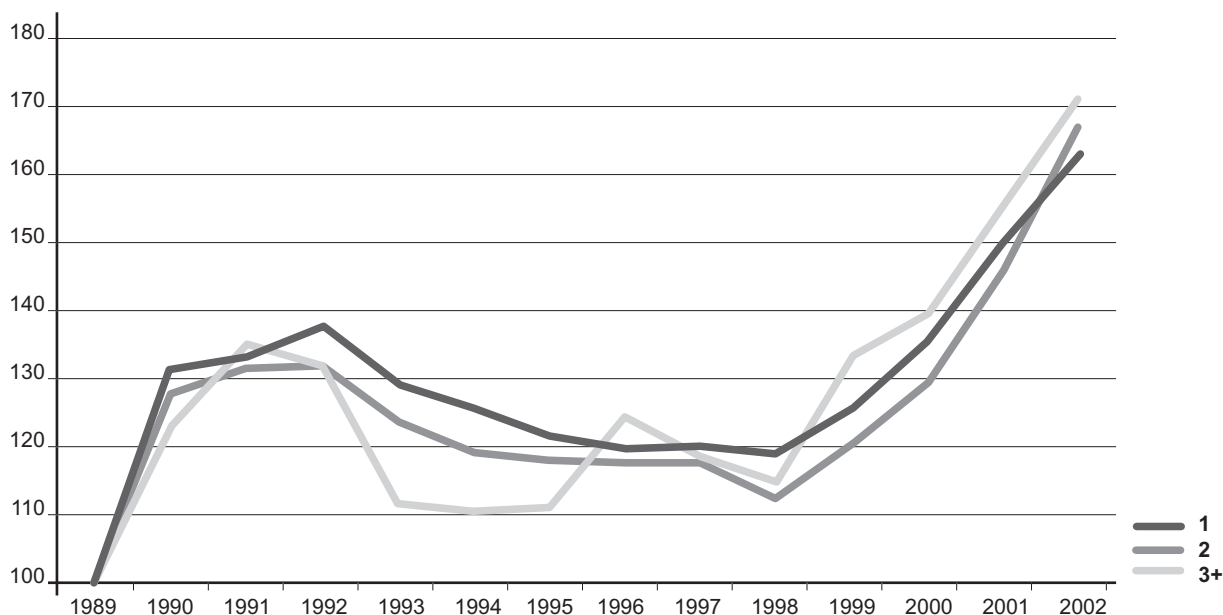
Bron : DSS - MBHG

Er is dus geen sprake van een constante prijsstijging. Bepaalde periodes kennen een stabilisatie of zelfs een daling van de prijzen (zie de grafieken hierna).

Globaal beschouwd is het beschikbare huurbestand hier samengesteld uit 54 % appartementen met één kamer, 38 % met 2 kamers en 8 % met 3 of meer kamers. We stellen een vermindering vast van het aantal grote appartementen dat te huur wordt gesteld (van 15 % naar 8 %).

d) evolutie van de gemiddelde gevraagde huurprijzen zonder kosten (1989 = 100) per jaar volgens het aantal kamers (1989-2002)

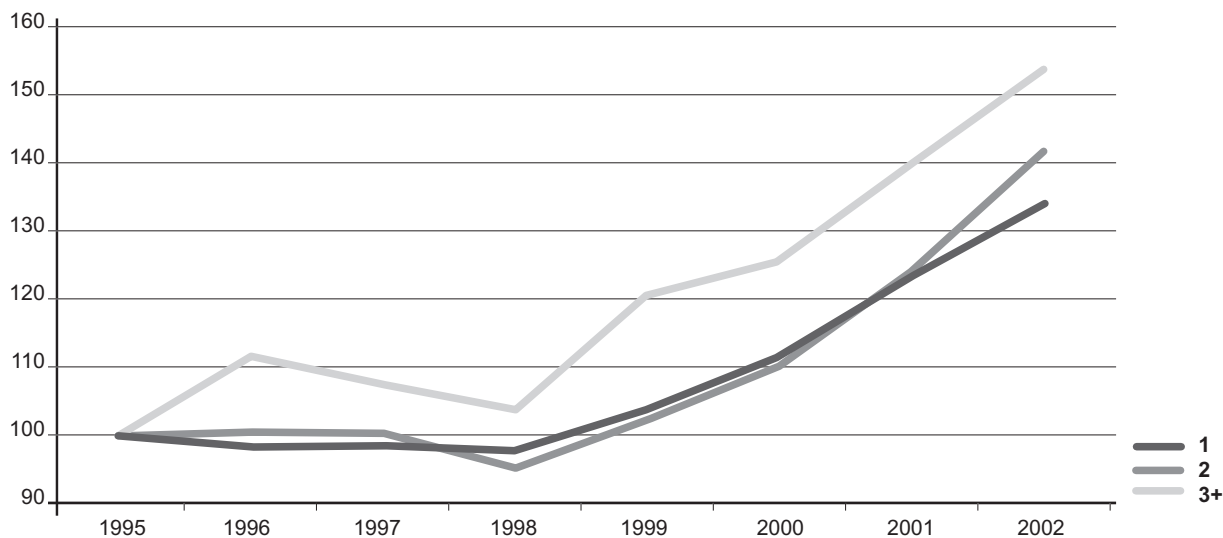
Grafiek 1 :



De grafiek illustreert de evolutie van de huurprijzen. De prijs voor huisvesting is na 1989 heel sterk gaan stijgen om vervolgens van 1992 tot 1998 af te nemen. In 1998 zijn de prijzen weer duidelijk de hoogte ingegaan. Om de lezer een duidelijker beeld te bieden op de recente prijsevolutie, hebben we in grafiek [2] 1995 gebruikt als vertrekpunt 100. De opgetreden verhoging na 1998 en het groeiritme van de huurprijzen ligt rond de 10 % per jaar.

e) evolutie van de gemiddelde gevraagde huurprijzen zonder kosten (1995 = 100) per jaar volgens het aantal kamers (1995-2002)

Grafiek 2 :



3.2.2 UITRUSTING VAN DE APPARTEMENTEN TE HUUR (BADKAMER, DOUCHE, CENTRALE VERWARMING)

a) verdeling (in %) van de te huur gestelde appartementen per jaar volgens het aantal kamers en de aanwezigheid van een badkamer (n=43.468)

Tabel 11 :

K.	Badk.	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
1	Zonder	31%	15%	20%	22%	24%	26%	29%	31%	28%	32%	31%	28%	27%	24%
1	Met	69%	85%	80%	78%	76%	74%	71%	69%	72%	68%	69%	72%	73%	76%
2	Zonder	24%	16%	16%	13%	14%	18%	17%	15%	16%	15%	13%	12%	12%	8%
2	Met	76%	84%	84%	88%	86%	82%	83%	85%	84%	85%	87%	88%	88%	92%
3+	Zonder	14%	10%	12%	16%	19%	18%	14%	9%	16%	13%	10%	14%	9%	7%
3+	Met	86%	90%	88%	84%	81%	82%	86%	91%	84%	87%	90%	86%	91%	93%

Bron : DSS - MBHG

De tabel geeft aan dat het comfortelement « badkamer » meer en meer aanwezig is in de te huur gestelde appartementen. De grootste appartementen zijn het best uitgerust, de éénkamerappartementen blijven het minst comfortabel (op basis van het al dan niet aanwezig zijn van een badkamer).

b) gemiddelde gevraagde huurprijzen (in BEF) voor de appartementen per jaar volgens het aantal kamers en de aanwezigheid van een badkamer (n=43.468)

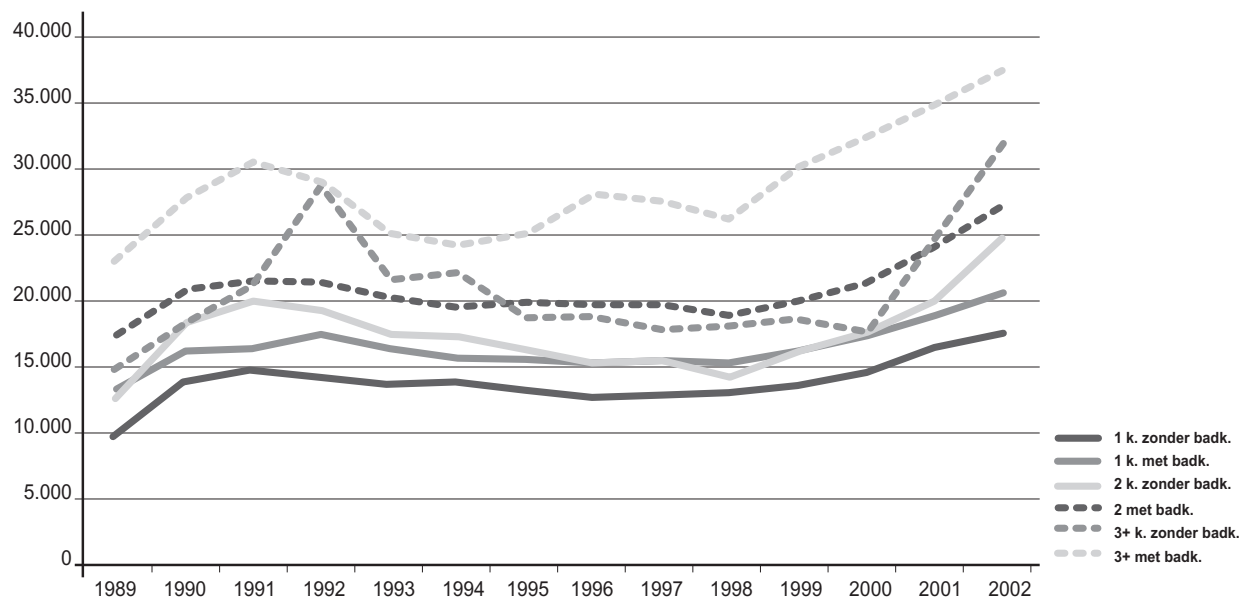
Tabel 12 ::

K.	Badk.	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
1	Zonder	9.785	14.116	14.820	14.398	13.816	14.026	13.083	12.687	12.816	13.050	13.544	14.481	16.394	17.576
1	Met	13.229	16.218	16.472	17.315	16.284	15.689	15.480	15.282	15.194	15.077	16.029	17.105	18.780	20.447
2	Zonder	12.670	18.533	19.901	19.173	17.520	17.254	16.127	15.370	15.514	14.469	15.990	17.264	19.598	24.649
2	Met	17.248	20.886	21.420	21.504	20.265	19.652	19.625	19.623	19.628	18.745	19.950	21.314	23.993	27.038
3+	Zonder	14.703	18.153	21.062	28.753	21.479	22.112	18.835	18.835	17.791	18.093	18.509	17.809	24.539	31.802
3+	Met	22.950	27.886	30.429	28.830	25.105	24.502	25.070	27.833	27.425	26.137	30.225	32.365	34.683	37.510

Bron : DSS - MBHG

c) gemiddelde gevraagde huurprijzen (in BEF) volgens het aantal kamers en de aanwezigheid van een badkamer

Grafiek 3 :



d) appartementen te huur volgens het aantal kamers met of zonder badkamer of douche (in 1989, 2002 en het totale aantal waarnemingen in %).(n=43.468)

Tabel 13 :

K.	Badk.	Douche	1989	2002	Totaal
1	zonder	Zonder	17%	4%	6%
1	zonder	Met	14%	21%	22%
1	met	Zonder	68%	76%	71%
1	met	Met	1%	0%	1%
2	zonder	Zonder	14%	3%	6%
2	zonder	Met	9%	5%	9%
2	met	Zonder	75%	92%	84%
2	met	Met	1%	0%	2%
3+	zonder	Zonder	9%	3%	7%
3+	zonder	Met	5%	3%	6%
3+	met	Zonder	81%	93%	79%
3+	met	Met	6%	1%	8%

Bron : DSS - MBHG

M.b.t. de aanwezigheid van sanitaire voorzieningen (douche of badkamer) toont de tabel dat appartementen zonder enige sanitaire voorziening in 2002 zeldzamer zijn dan in 1989, wat wijst op een verbetering van de comforttoestand van de huurappartementen.

De socio-economische enquête 2001 geeft aan dat 94,4 % van de woningen²² beschikt over een badkamer.

²² woningen die op het ogenblik van de enquête bewoond waren door de huishoudens opgenomen in het rijksregister op basis van een antwoordpercentage van 88,8% en zonder onderscheid tussen eigenaar en huurders, het gaat om een evaluatie van het bestand van bewoonde woningen

Vraag 14 A – Woningen met badkamer (SEE 2001)

Tabel 14 :

	Vraag 14 A – Woningen met badkamer				
	1991		2001		Evolutie 2001/ 1991 (%)
	AW*	In %	AW	In %	
BHG	336.322	86,60%	378.693	94,40%	12,60%

Bron : NIS * Absolute waarde

Meer dan de helft van de groei komt voort uit nieuwbouw, indien men aanneemt dat elke nieuwbouw een badkamer bevat (tussen 1991 en 2001 bedroeg de netto aangroei van het aantal bij het kadaster ingeschreven woningen 22.786 eenheden²³, waarbij men dus het aantal woningen moet toevoegen dat werd afgebroken en door nieuwe vervangen).

d) verdeling van de appartementen te huur per jaar volgens de aanwezigheid van centrale verwarming (n=43.468)

Tabel 15

CV	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Zonder	69%	68%	67%	67%	68%	68%	52%	50%	50%	37%	29%	27%	23%	20%
Met	31%	32%	33%	33%	32%	32%	48%	50%	50%	63%	71%	73%	77%	80%

Bron : DSS - MBHG

Net als bij de sanitaire voorzieningen, toont het aantal woningen waarover informatie beschikbaar is in de databank de belangrijke verbetering van het comfort in de verhuurde woningen. De balans is helemaal omgeslagen (van 69 % zonder centrale verwarming in 1989 naar 20 % in 2002).

e) gemiddelde gevraagde huurprijzen zonder kosten (in BEF) per jaar voor de appartementen te huur volgens de aanwezigheid van centrale verwarming (n=43.468)

Tabel 16 :

CV	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Zonder	14.050	18.511	18.459	18.683	17.464	17.040	15.948	15.411	15.271	14.723	15.898	17.184	19.753	22.151
Met	17.159	20.753	22.045	21.074	19.192	18.904	18.782	18.850	18.613	17.515	18.492	19.841	22.082	24.254

Bron : DSS - MBHG

De socio-economische enquête 2001 geeft aan dat 80,3 % van de woningen²⁴ voorzien is van centrale verwarming. Verrassend genoeg lijkt er geen verschil te zijn tussen de verhuurde appartementen en de woningen in de SEE 2001: 8/10 hebben centrale verwarming

Vraag 8 – Woningen voorzien van een centrale verwarmingsinstallatie (SEE 2001)

Tabel 17 :

	Vraag 8 – Woningen voorzien van een centrale verwarmingsinstallatie				
	1991		2001		EvolutiE 2001/ 1991 (%)
	AW*	In %	AW	In %	
BHG	273.308	71,50%	320.747	80,30%	17,40%

Bron : NIS *Absolute waarde

²³ zie tabel 33

²⁴ woningen die op het ogenblik van de enquête bewoond waren door de huishoudens opgenomen in het rijksregister op basis van een antwoordpercentage van 88,8% en zonder onderscheid tussen eigenaar en huurders

3.2.3 BENADERING PER GEMEENTE

a) aantal registraties van appartementen te huur per jaar per gemeente (n=43.468)

Tableau 18 :

Gemeente	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Totaal
Anderlecht	33	24	35	64	124	154	288	418	567	444	470	311	161	150	3.243
Oudergem	10	9	8	16	2	40	45	75	150	90	85	45	48	32	655
St-Agatha-Berchem	6	6	10	11	32	41	83	119	107	47	98	60	56	21	697
Brussel	97	93	89	90	198	207	357	643	815	682	714	641	458	328	5.412
Etterbeek	48	62	62	113	152	155	282	421	493	279	363	269	186	188	3.073
Evere	23	29	37	25	80	87	146	187	201	191	193	156	122	93	1.570
Vorst	43	50	65	62	129	141	218	432	428	249	325	213	149	131	2.635
Ganshoren	11	5	8	24	16	38	98	124	136	105	153	84	66	86	954
Elsene	115	143	201	259	302	340	516	845	1053	619	771	574	465	432	6.635
Jette	30	14	12	31	54	78	154	164	196	308	294	144	129	96	1.704
Koekelberg	9	11	5	17	14	18	23	59	178	82	95	62	26	47	646
St-Jans-Molenbeek	89	65	86	112	135	154	285	454	420	421	329	247	141	121	3.059
St-Gillis	36	60	78	111	146	169	287	342	541	460	367	211	163	147	3.118
St-Joost-ten-Node	27	18	27	36	47	59	97	130	184	60	84	47	26	38	880
Schaarbeek	101	77	105	150	213	265	432	653	807	527	488	379	234	208	4.639
Ukkel	67	45	58	72	67	103	159	224	313	141	114	86	85	80	1.614
Watermaal-Bosvoorde	5	13	10	9	10	11	17	27	28						130
St-Lambrechts-Woluwe	41	26	43	70	100	115	186	292	404	152	234	185	208	196	2.252
St-Pieters-Woluwe	19	15	18	37	46	45	80	156	136						552
BHG	810	765	957	1.309	1.867	2.220	3.753	5.765	7.157	4.857	5.177	3.714	2.723	2.394	43.468

Bron : DSS - MBHG

We hebben die cellen in het grijs gezet waarvoor we over minder dan 30 waarnemingen beschikten en waarover bijgevolg geen valabele interpretaties mogelijk zijn.

b) gemiddelde gevraagde huurprijzen zonder kosten (in BEF) voor de appartementen per jaar per gemeente (n=43.468)

Tabel 19 :

Type = Appartement – Gemiddelde gevraagde huurprijs zonder kosten														
Gemeente	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Anderlecht	11.573	16.958	15.416	15.808	15.342	15.207	14.351	14.634	14.746	15.324	15.280	15.642	16.458	17.326
Oudergem	14.945	21.778	20.906	21.636	22.000	20.333	20.412	19.989	19.978	19.569	20.073	21.650	23.170	24.841
Sint-Agatha-Berchem	14.483	16.250	16.365	17.945	16.664	15.835	16.303	16.175	16.232	16.180	17.285	16.993	18.058	20.770
Brussel	14.158	18.851	21.372	19.216	18.221	17.130	16.862	16.714	16.237	16.415	17.859	19.436	22.019	25.136
Etterbeek	14.961	19.823	21.642	19.481	18.321	17.340	18.009	17.252	17.574	16.704	18.091	19.052	22.415	25.528
Evere	15.917	21.397	19.935	21.168	19.713	18.848	19.029	18.730	18.263	17.326	17.563	19.628	19.351	23.748
Vorst	13.329	19.327	19.759	16.963	16.210	16.355	17.053	15.752	16.125	15.792	17.369	18.641	20.683	23.118
Ganshoren	13.127	15.500	16.300	18.339	18.763	17.398	18.154	16.991	17.063	16.734	16.097	16.865	19.122	21.455
Elsene	16.878	20.280	20.847	20.906	19.096	18.773	19.228	18.955	18.621	18.440	20.344	22.047	24.084	26.802
Jette	12.903	15.536	18.333	17.179	17.256	17.624	17.339	16.212	16.471	16.524	16.794	18.184	18.780	20.393
Koekelberg	14.667	23.182	24.450	18.282	19.855	16.117	16.174	16.191	15.659	15.443	15.859	17.365	18.835	19.886
Sint-Jans-Molenbeek	13.640	18.312	17.421	18.288	17.875	16.776	15.197	14.995	14.840	15.043	15.988	16.720	18.576	20.289
Sint-Gillis	12.077	16.270	16.870	18.808	16.620	17.163	15.053	15.845	15.172	15.284	16.018	18.229	20.829	22.053
Sint-Joost-ten-Node	10.835	15.328	16.552	16.722	15.183	15.347	14.832	14.290	14.260	13.811	14.493	16.064	19.050	20.123
Schaarbeek	12.388	15.478	17.987	16.287	16.624	15.740	15.459	15.102	14.574	14.843	16.124	17.066	18.919	20.670
Ukkel	21.030	26.794	22.435	23.931	21.336	22.476	21.059	22.029	20.297	19.851	22.566	24.417	24.767	26.890
Watermaal-Bosvoorde	20.400	17.600	20.600	21.889	18.924	19.373	16.730	18.381	16.964					
St-Lambrechts-Woluwe	20.066	22.369	21.849	23.790	21.014	20.216	20.775	21.213	21.378	21.902	23.503	24.190	27.830	29.090
St-Pieters-Woluwe	20.226	22.080	23.000	26.124	21.746	23.671	24.437	22.851	25.583					
BHG	15.017	19.217	19.655	19.479	18.014	17.645	17.309	17.126	16.945	16.490	17.737	19.121	21.547	23.826

Bron : DSS - MBHG

We kunnen dus gemeenten zien waar:

- de gevraagde huurprijzen voor de woningen steeds onder het gemiddelde van de prijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest blijven: Anderlecht, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis, Schaarbeek; Sint-Joost-ten-Node, Sint-Agatha-Berchem;
- de huurprijzen meestal onder het gemiddelde blijven: Vorst, Jette, Koekelberg, Ganshoren, Brussel Stad
- de prijzen meestal boven het gemiddelde liggen: Etterbeek, Evere, Watermaal-Bosvoorde, Oudergem, Sint-Pieters-Woluwe
- de prijzen altijd boven het gemiddelde liggen: Elsene, Ukkel, Sint-Lambrechts-Woluwe,.

Voor Watermaal-Bosvoorde en Sint-Pieters-Woluwe zijn er niet voor ieder jaar waarnemingen, maar het lijkt duidelijk dat deze twee gemeenten bij de duurste van het Brussels Gewest gerekend mogen worden en dat de afwezigheid van gegevens ten dele verklaard kan worden door de opmerkingen die we hiervoor formuleerden, namelijk dat de grondige kennis van de informanten over het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ervoor zorgde dat ze geen noodzaak voelden om de gemeenten met een klein aanbod aan woningen te huur te prospecteren.

c) mediaan van de gevraagde huurprijzen zonder kosten (in BEF) voor de appartementen per jaar per gemeente (n=43.468)

Tabel 20 :

Type appartement – Mediaan van de gevraagde huurprijs zonder kosten per gemeente														
Gemeenten	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Anderlecht	9.000	17.000	14.500	15.500	15.000	15.000	14.500	14.000	14.000	14.500	15.000	15.350	16.000	17.000
Oudergem	13.500	18.750	20.000	21.000	20.000	19.000	19.600	18.900	20.000	18.500	18.500	21.000	21.000	22.994
St-Agatha-Berchem	12.000	15.000	13.500	17.650	16.000	15.280	16.000	15.150	15.500	15.500	16.000	16.000	17.000	20.170
Brussel	12.722	16.750	18.000	17.500	16.000	15.950	15.000	15.000	15.000	15.000	16.000	17.000	20.000	22.994
Etterbeek	13.500	18.500	20.000	18.000	17.700	16.750	16.000	16.000	17.000	16.000	17.000	17.000	19.000	22.187
Evere	14.000	17.750	18.500	19.750	19.000	19.000	18.000	18.000	17.250	17.000	17.000	18.000	19.000	22.752
Vorst	11.750	16.000	17.750	16.000	15.000	15.600	16.000	15.000	14.500	15.000	15.500	17.250	19.000	21.089
Ganshoren	10.250	12.500	14.500	18.000	18.000	16.500	18.500	16.700	16.500	16.000	16.000	16.500	18.000	21.000
Elsene	16.000	18.000	18.125	19.000	17.500	17.500	18.000	17.000	17.000	17.000	18.000	20.000	22.000	24.204
Jette	13.000	15.000	17.000	17.000	17.000	17.500	17.000	16.000	16.000	16.000	16.500	17.000	18.000	19.968
Koekelberg	13.500	22.000	25.500	17.000	18.000	16.000	15.500	16.000	15.000	15.000	15.000	17.000	17.500	18.093
St-Jans-Molenbeek	12.250	17.000	17.000	18.000	18.000	16.000	15.000	14.000	14.700	14.000	15.000	16.000	18.000	19.500
St-Gillis	11.500	16.000	16.000	16.500	16.000	16.000	14.500	14.700	14.000	14.000	15.000	16.000	18.000	20.005
St-Joost-ten-Node	9.825	14.000	16.213	15.500	14.750	15.000	14.000	13.400	13.000	13.000	14.500	15.000	17.000	17.144
Schaarbeek	10.500	14.000	17.000	15.500	15.750	15.000	15.000	14.000	14.000	14.000	15.000	16.000	17.800	18.556
Ukkel	18.000	22.000	19.500	20.500	18.750	21.500	19.500	19.200	17.300	17.500	18.000	20.000	22.575	22.994
Watermaal-Bosvoorde	15.000	16.000	18.000	20.500	17.000	18.250	16.000	18.250	16.000					
St-Lambrechts-Woluwe	19.500	20.000	20.500	22.000	21.000	18.750	20.000	19.500	20.000	20.000	21.500	21.500	25.500	27.028
St-Pieters-Woluwe	17.000	19.500	22.000	23.500	21.000	20.800	21.000	20.000	22.000					
BHG	13.900	17.230	18.000	18.000	17.000	16.500	16.000	16.000	15.800	15.000	16.000	17.000	19.000	21.380

Bron : DSS - MBHG

Door een analyse van de mediaan van de huurprijzen kunnen we aantonen dat de helft van de huurprijzen onder het bedrag ligt dat werd aangegeven voor het jaar in kwestie en de andere helft boven dat bedrag (voor Brussel Stad bijvoorbeeld bevond de helft van de te huur gestelde woningen die geregistreerd waren bij de huisvestingsbeurs in 1989 zich onder 12.722 BEF. In 2002 bevond de helft zich onder 22.994 BEF, de andere helft daarboven). De mediaan is minder gevoelig voor effecten veroorzaakt door erg hoge of lage huurprijzen.

d) aantal registraties van appartementen te huur per jaar, per gemeente en volgens het aantal kamers
(n=43.468)

Tabel 21 :

Gemeente	K.	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Totaal	%
Anderlecht	1	20	12	20	36	72	87	169	215	324	260	254	184	96	107	1.856	57%
Anderlecht	2	9	10	12	24	46	54	101	184	217	158	190	112	58	38	1.213	37%
Anderlecht	3+	4	2	3	4	6	13	18	19	26	26	26	15	7	5	174	5%
Oudergem	1	7	4	2	7		15	21	31	59	40	40	16	22	17	281	43%
Oudergem	2	3	4	6	7	2	20	22	37	87	47	42	27	21	12	337	51%
Oudergem	3+		1		2		5	2	7	4	3	3	2	5	3	37	6%
St-Agatha-Berchem	1	3	4	4	5	21	20	35	58	56	23	43	34	27	10	343	49%
St-Agatha-Berchem	2	1	2	5	6	10	20	42	58	47	22	49	23	27	10	322	46%
St-Agatha-Berchem	3+	2		1		1	1	6	3	4	2	6	3	2	1	32	5%
Brussel	1	59	56	49	52	124	141	211	390	492	396	444	360	266	190	3.230	60%
Brussel	2	21	23	31	34	61	52	115	211	275	234	224	221	138	120	1.760	33%
Brussel	3+	17	14	9	4	13	14	31	42	48	52	46	60	54	18	422	8%
Etterbeek	1	30	34	23	57	73	82	157	245	251	165	222	169	115	93	1.716	56%
Etterbeek	2	12	18	25	45	58	49	99	157	216	96	120	90	55	85	1.125	37%
Etterbeek	3+	6	10	14	11	21	24	26	19	26	18	21	10	16	10	232	8%
Evere	1	10	6	11	9	22	22	44	63	77	76	78	62	57	39	576	37%
Evere	2	9	15	23	13	50	56	86	112	98	98	97	78	55	47	837	53%
Evere	3+	4	8	3	3	8	9	16	12	26	17	18	16	10	7	157	10%
Vorst	1	24	22	27	32	74	70	103	220	230	142	177	98	65	58	1.342	51%
Vorst	2	16	23	27	19	43	55	85	189	170	93	132	102	68	59	1.081	41%
Vorst	3+	3	5	11	11	12	16	30	23	28	14	16	13	16	14	212	8%
Ganshoren	1	7	2	4	12	5	21	26	47	50	50	79	48	30	35	416	44%
Ganshoren	2	3	1	3	9	10	13	58	67	78	50	62	35	32	44	465	49%
Ganshoren	3+	1	2	1	3	1	4	14	10	8	5	12	1	4	7	73	8%
Elsene	1	65	79	110	158	183	191	295	506	688	386	453	324	279	242	3.959	60%
Elsene	2	38	44	75	82	97	114	170	275	291	196	271	198	152	158	2.161	33%
Elsene	3+	12	20	16	19	22	35	51	64	74	37	47	52	34	32	515	8%
Jette	1	8	7	5	14	22	25	64	74	90	132	123	71	63	47	745	44%
Jette	2	20	7	5	14	27	49	72	73	96	152	141	65	57	40	818	48%
Jette	3+	2		2	3	5	4	18	17	10	24	30	8	9	9	141	8%
Koekelberg	1	4	2		7	2	10	9	25	71	39	48	29	12	23	281	43%
Koekelberg	2	4	6	2	7	11	7	12	31	103	37	43	30	11	20	324	50%
Koekelberg	3+	1	3	3	3	1	1	2	3	4	6	4	3	3	4	41	6%
St-Jans-Molenbeek	1	32	17	34	41	51	48	124	240	209	208	153	116	64	65	1.402	46%
St-Jans-Molenbeek	2	42	39	45	60	64	86	135	179	189	190	159	111	66	48	1.413	46%
St-Jans-Molenbeek	3+	15	9	7	11	20	20	26	35	22	23	17	20	11	8	244	8%
St-Gillis	1	24	40	52	70	106	118	207	232	387	316	278	142	104	95	2.171	70%
St-Gillis	2	11	18	20	36	32	41	66	100	140	128	72	56	49	43	812	26%
St-Gillis	3+	1	2	6	5	8	10	14	10	14	16	17	13	10	9	135	4%
St-Joost-ten-Node	1	15	8	16	29	33	34	54	74	130	33	51	26	13	24	540	61%
St-Joost-ten-Node	2	9	6	10	5	10	20	37	44	42	23	30	14	11	11	272	31%
St-Joost-ten-Node	3+	3	4	1	2	4	5	6	12	12	4	3	7	2	3	68	8%
Schaarbeek	1	54	42	57	87	127	153	239	382	475	310	295	240	139	126	2.726	59%
Schaarbeek	2	35	25	35	51	71	90	158	229	279	187	175	113	80	71	1.599	34%
Schaarbeek	3+	12	10	13	12	15	22	35	42	53	30	18	26	15	11	314	7%
Ukkel	1	21	13	24	33	33	41	67	102	161	75	58	46	38	43	755	47%
Ukkel	2	22	20	27	29	24	44	67	87	126	54	39	26	34	24	623	39%
Ukkel	3+	24	12	7	10	10	18	25	35	26	12	17	14	13	13	236	15%
Watermaal-Bosvoorde	1	2	10	5	6	8	7	15	10	17						80	62%
Watermaal-Bosvoorde	2	1	2	4	2	2	3	2	17	11						44	34%
Watermaal-Bosvoorde	3+	2	1	1	1		1									6	5%
Sint-Lambrechts-Woluwe	1	14	11	19	30	36	52	79	136	164	58	86	77	66	71	899	40%
Sint-Lambrechts-Woluwe	2	18	9	16	32	52	53	86	122	193	79	115	81	107	96	1.059	47%
Sint-Lambrechts-Woluwe	3+	9	6	8	8	12	10	21	34	47	15	33	27	35	29	294	13%
Sint-Pieters-Woluwe	1	10	4	5	11	17	16	29	48	44						184	33%
Sint-Pieters-Woluwe	2	2	5	9	21	24	21	36	90	68						276	50%
Sint-Pieters-Woluwe	3+	7	6	4	5	5	8	15	18	24						92	17%
BHG	1	409	373	467	696	1.009	1.153	1.948	3.098	3.975	2.709	2.882	2.042	1.456	1.285	23.502	54%
BHG	2	276	277	380	496	694	847	1.449	2.262	2.726	1.844	1.961	1.382	1.021	926	16.541	38%
BHG	3+	125	115	110	117	164	220	356	405	456	304	334	290	246	183	3.425	8%

Bron : DSS - MBHG

e) gemiddelde gevraagde huurprijzen zonder kosten (in BEF) voor de appartementen per jaar per gemeente en volgens het aantal kamers (n=43.468)

Tabel 22 :

Gemeente	Pces	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Anderlecht	1	9.255	14.875	14.450	13.923	13.369	13.730	13.055	12.999	13.206	14.107	13.719	14.302	15.251	16.168
Anderlecht	2	14.088	19.150	15.013	17.832	17.920	16.017	15.893	15.859	16.226	16.408	16.534	17.206	17.641	20.098
Anderlecht	3+	17.500	18.500	23.467	20.625	19.250	21.723	17.872	21.289	21.577	20.912	21.369	20.400	23.214	21.029
Oudergem	1	13.279	17.375	16.750	18.168		16.373	16.914	15.484	14.647	16.021	16.105	16.241	20.182	19.727
Oudergem	2	18.833	25.625	22.292	21.857	22.000	21.310	23.564	21.382	22.651	22.072	22.583	23.533	23.662	26.564
Oudergem	3+		24.000		33.000		28.300	22.479	32.571	40.500	27.667	37.833	39.500	34.254	46.929
St-Agatha-Berchem	1	9.800	14.875	12.375	15.920	15.202	14.101	14.609	13.572	14.620	14.455	14.091	15.159	15.591	17.766
St-Agatha-Berchem	2	22.000	19.000	17.000	19.633	19.600	17.212	17.187	18.572	17.832	17.727	19.204	18.370	20.048	23.833
St-Agatha-Berchem	3+	17.750		29.152		18.000	23.000	20.000	20.167	20.000	19.000	24.500	27.233	24.500	20.170
Brussel	1	13.066	17.450	16.381	17.256	16.392	15.892	14.661	14.506	14.584	14.352	15.811	17.189	19.000	21.708
Brussel	2	15.466	20.254	23.726	21.093	20.508	19.419	18.749	18.930	17.800	17.947	19.810	21.090	23.975	28.774
Brussel	3+	16.329	22.151	40.444	28.750	24.935	21.094	24.839	26.092	24.231	25.238	28.130	26.822	31.895	37.067
Etterbeek	1	12.774	16.988	17.978	17.053	16.216	15.287	15.044	15.268	15.245	14.895	16.336	16.542	18.497	21.202
Etterbeek	2	19.050	20.689	21.476	20.797	19.886	19.363	19.980	19.244	19.598	18.011	19.177	21.343	25.000	29.402
Etterbeek	3+	17.717	27.900	27.957	26.682	21.319	20.221	28.404	26.368	23.250	26.311	30.433	40.850	41.688	32.835
Evere	1	13.980	16.167	16.409	17.111	16.638	16.732	15.968	16.243	15.301	15.133	14.954	15.828	17.046	19.501
Evere	2	17.222	18.200	20.548	22.092	20.090	19.245	19.309	19.613	19.229	18.245	18.778	20.245	20.816	26.340
Evere	3+	17.825	31.313	28.167	29.333	25.813	21.556	25.944	23.542	23.394	21.835	22.328	31.343	24.427	30.008
Vorst	1	12.154	13.743	13.957	13.833	14.785	14.122	14.145	13.232	13.306	14.065	15.227	15.640	17.070	19.025
Vorst	2	12.574	21.304	20.895	19.921	17.683	17.761	18.963	17.753	18.783	17.285	18.351	20.845	21.893	24.418
Vorst	3+	26.750	34.800	31.213	20.959	19.723	21.294	21.627	23.420	23.135	23.393	32.969	23.965	30.219	34.599
Ganshoren	1	10.214	12.500	12.725	16.500	15.740	15.170	14.085	14.547	14.046	14.955	13.892	15.502	16.703	18.152
Ganshoren	2	15.967	12.500	19.833	18.347	19.800	19.620	19.050	17.891	18.382	17.507	18.019	18.588	20.108	23.051
Ganshoren	3+	25.000	20.000	20.000	25.667	23.500	21.875	22.000	22.450	23.063	26.800	20.675	22.000	29.375	27.935
Elsene	1	14.575	16.953	16.787	17.864	16.447	15.966	16.297	15.867	16.045	15.878	16.574	18.128	20.367	21.477
Elsene	2	18.433	22.599	23.759	23.960	21.853	20.793	21.756	21.392	22.038	21.004	23.113	24.719	27.091	30.485
Elsene	3+	24.425	28.324	35.106	33.021	28.968	27.515	27.753	32.898	29.135	31.582	40.711	36.294	41.140	48.886
Jette	1	9.250	13.286	16.200	13.486	14.855	15.497	14.654	13.932	14.675	14.534	14.574	15.306	15.975	17.670
Jette	2	14.180	17.786	18.200	19.304	18.759	18.475	18.527	17.523	17.631	17.429	17.656	20.306	20.986	21.657
Jette	3+	14.750		24.000	24.500	19.700	20.500	22.139	20.500	21.504	21.731	21.847	26.481	24.446	29.000
Koekelberg	1	17.375	15.250		13.286	17.000	14.630	13.744	13.460	13.345	12.656	13.696	15.072	15.108	16.988
Koekelberg	2	12.625	21.083	21.000	20.186	18.724	18.214	17.525	17.766	17.125	17.223	17.656	18.950	20.355	21.856
Koekelberg	3+	12.000	32.667	26.750	25.500	38.000	16.300	19.000	22.667	19.000	22.583	22.500	23.667	28.167	26.692
St-Jans-Molenbeek	1	9.182	13.253	14.328	14.666	15.001	13.792	13.101	12.755	12.699	13.019	13.827	14.134	15.933	17.132
St-Jans-Molenbeek	2	15.615	19.628	19.290	19.749	18.607	17.521	16.875	16.847	16.632	16.486	17.153	18.194	20.234	23.216
St-Jans-Molenbeek	3+	17.619	22.167	20.429	23.818	22.860	20.735	16.475	20.890	19.782	21.430	24.535	23.530	24.000	28.371
St-Gillis	1	9.716	14.535	16.023	17.428	15.447	15.553	14.203	14.249	13.827	14.216	14.638	17.119	18.094	20.060
St-Gillis	2	16.873	20.128	18.343	19.688	19.259	19.913	16.918	18.332	18.116	17.163	18.651	19.911	23.841	24.460
St-Gillis	3+	16.000	16.250	19.300	31.800	21.613	24.885	18.821	28.000	22.929	21.344	27.432	23.115	34.512	31.577
St-Joost-ten-Node	1	10.527	14.863	15.770	16.221	14.124	14.422	12.670	13.750	12.985	12.342	13.224	13.885	14.600	18.142
St-Joost-ten-Node	2	10.628	14.417	17.858	19.620	15.950	15.983	17.554	14.653	17.519	14.841	16.700	17.142	22.955	19.316
St-Joost-ten-Node	3+	13.000	17.625	16.000	16.750	22.000	19.100	17.500	16.292	16.667	20.000	14.000	22.000	26.500	38.922
Schaarbeek	1	10.306	14.614	15.364	14.440	14.980	13.926	13.877	13.123	13.266	13.047	14.718	15.571	16.777	18.340
Schaarbeek	2	13.141	17.080	18.986	18.345	18.267	17.291	17.067	16.782	16.111	16.754	18.054	19.252	20.599	24.023
Schaarbeek	3+	19.563	15.100	26.800	20.935	22.765	22.014	19.006	23.940	18.198	21.483	20.417	21.369	29.813	25.721
Ukkel	1	15.029	17.962	18.967	19.982	17.083	16.772	17.323	16.026	16.020	16.882	16.138	18.327	18.051	20.345
Ukkel	2	18.905	25.263	22.370	23.057	22.266	24.173	22.079	24.068	21.461	21.221	23.571	21.165	27.587	29.678
Ukkel	3+	28.229	38.917	34.571	39.500	33.140	31.317	28.336	34.451	41.135	32.250	42.194	50.464	37.023	43.394
Watermaal-Bosvoorde	1	12.250	15.800	19.000	19.000	17.092	17.857	16.473	17.100	15.294					
Watermaal-Bosvoorde	2	14.500	25.900	19.625	21.500	26.250	21.033	18.650	19.135	19.545					
Watermaal-Bosvoorde	3+	31.500	19.000	32.500	40.000		25.000								
Sint-Lambrechts-Woluwe	1	12.580	16.773	17.158	20.143	17.732	17.538	17.597	17.276	17.559	16.760	18.134	18.107	20.395	20.900
Sint-Lambrechts-Woluwe	2	22.061	20.233	23.406	24.422	22.356	21.375	21.151	23.383	22.629	22.734	24.483	24.125	28.459	31.048
Sint-Lambrechts-Woluwe	3+	27.722	35.833	29.875	34.938	25.042	28.000	31.190	29.176	29.566	37.400	34.076	41.730	39.931	42.658
Sint-Pieters-Woluwe	1	16.380	16.675	17.700	18.464	17.865	17.056	17.380	17.633	18.175					
Sint-Pieters-Woluwe	2	18.250	21.600	25.500	25.810	22.046	24.671	24.331	22.537	25.082					
Sint-Pieters-Woluwe	3+	26.286	26.083	24.000	44.300	33.500	34.275	38.333	38.338	40.583					
BHG	1	12.168	15.902	16.139	16.674	15.680	15.257	14.780	14.485	14.522	14.436	15.265	16.382	18.144	19.752
BHG	2	16.153	20.504	21.176	21.213	19.893	19.225	19.015	18.966	18.981	18.095	19.433	20.810	23.455	26.850
BHG	3+	21.829	26.870	29.322	28.818	24.420	24.079	24.212	27.056	25.903	25.052	29.102	30.357	33.776	37.136

Bron : DSS - MBHG

Door middel van de tabellen 21 en 22 hierboven kunnen we de beschikbaarheid van appartementen nagaan volgens het aantal kamers in de gemeente en per jaar.

Tabel 22 geeft een idee van de gemiddelde prijzen die worden gehanteerd in elke gemeente voor appartementen volgens het aantal kamers en per jaar. We moeten echter heel voorzichtig zijn bij de interpretatie van de gemiddelde prijzen want het uitsplitsen van de databank²⁵ levert heel kleine aantallen en dus onbetrouwbare gegevens op. We hebben die cellen in het grijs gezet waarvoor er minder dan 30 registraties zijn.

Gelet op het geringe aantal woningen met 3 kamers of meer kunnen we - op jaarlijkse basis, per gemeente en a.d.h.v. het aantal kamers – slechts weinig conclusies trekken, tenzij dat er slechts weinig woningen zijn met 3 of meer kamers, wat al een conclusie op zich is.

²⁵ de tabel is van het formaat 14x57, zijnde 798 cellen

f) aantal registraties van appartementen te huur per gemeente volgens het aantal kamers en de aanwezigheid van een badkamer (n=43.468)

Tabel 23 :

Gemeente	Kamers	AW	%	Zonder bdk	Met bdk	Zonder bdk.	Met bdk
Anderlecht	1	1856	57%	692	1164	21%	36%
Anderlecht	2	1213	37%	218	995	7%	31%
Anderlecht	3+	174	5%	31	143	1%	4%
Totaal Anderlecht		3243	100%	941	2302	29%	71%
Oudergem	1	281	43%	61	220	9%	34%
Oudergem	2	337	51%	21	316	3%	48%
Oudergem	3+	37	6%	1	36	0%	5%
Totaal Oudergem		655	100%	83	572	13%	87%
St-Agatha-Berchem	1	343	49%	84	259	12%	37%
St-Agatha-Berchem	2	322	46%	35	287	5%	41%
St-Agatha-Berchem	3+	32	5%	2	30	0%	4%
Totaal St-Agatha-Berchem		697	100%	121	576	17%	83%
Brussel	1	3230	60%	1004	2226	19%	41%
Brussel	2	1760	33%	335	1425	6%	26%
Brussel	3+	422	8%	66	356	1%	7%
Totaal Brussel		5412	100%	1405	4007	26%	74%
Etterbeek	1	1716	56%	469	1247	15%	41%
Etterbeek	2	1125	37%	156	969	5%	32%
Etterbeek	3+	232	8%	28	204	1%	7%
Totaal Etterbeek		3073	100%	653	2420	21%	79%
Evere	1	576	37%	116	460	7%	29%
Evere	2	837	53%	128	709	8%	45%
Evere	3+	157	10%	22	135	1%	9%
Totaal Evere		1570	100%	266	1304	17%	83%
Vorst	1	1342	51%	411	931	16%	35%
Vorst	2	1081	41%	230	851	9%	32%
Vorst	3+	212	8%	39	173	1%	7%
Totaal Vorst		2635	100%	680	1955	26%	74%
Ganshoren	1	416	44%	80	336	8%	35%
Ganshoren	2	465	49%	29	436	3%	46%
Ganshoren	3+	73	8%	6	67	1%	7%
Totaal Ganshoren		954	100%	115	839	12%	88%
Elsene	1	3959	60%	955	3004	14%	45%
Elsene	2	2161	33%	257	1904	4%	29%
Elsene	3+	515	8%	40	475	1%	7%
Totaal Elsene		6635	100%	1252	5383	19%	81%
Jette	1	745	44%	149	596	9%	35%
Jette	2	818	48%	48	770	3%	45%
Jette	3+	141	8%	13	128	1%	8%
Totaal Jette		1704	100%	210	1494	12%	88%
Koekelberg	1	281	43%	87	194	13%	30%
Koekelberg	2	324	50%	47	277	7%	43%
Koekelberg	3+	41	6%	2	39	0%	6%
Totaal Koekelberg		646	100%	136	510	21%	79%
St-Jans-Molenbeek	1	1402	46%	560	842	18%	28%
St-Jans-Molenbeek	2	1413	46%	270	1143	9%	37%
St-Jans-Molenbeek	3+	244	8%	49	195	2%	6%
Totaal St-Jans-Molenbeek		3059	100%	879	2180	29%	71%
St-Gillis	1	2171	70%	649	1522	21%	49%
St-Gillis	2	812	26%	136	676	4%	22%
St-Gillis	3+	135	4%	28	107	1%	3%
Totaal St-Gillis		3118	100%	813	2305	26%	74%
St-Joost-ten-Node	1	540	61%	179	361	20%	41%
St-Joost-ten-Node	2	272	31%	64	208	7%	24%
St-Joost-ten-Node	3+	68	8%	15	53	2%	6%
Totaal St-Joost-ten-Node		880	100%	258	622	29%	71%

Gemeente	Kamers	AW	%	Zonder bdk	Met bdk	Zonder bdk.	Met bdk
Schaarbeek	1	2726	59%	868	1858	19%	40%
Schaarbeek	2	1599	34%	321	1278	7%	28%
Schaarbeek	3+	314	7%	65	249	1%	5%
Totaal Schaarbeek		4639	100%	1254	3385	27%	73%
Ukkel	1	755	47%	107	648	7%	40%
Ukkel	2	623	39%	37	586	2%	36%
Ukkel	3+	236	15%	8	228	0%	14%
Totaal Ukkel		1614	100%	152	1462	9%	91%
Watermaal- Bosvoorde	1	80	62%	6	74	5%	57%
Watermaal- Bosvoorde	2	44	34%	11	33	8%	25%
Watermaal- Bosvoorde	3+	6	5%	1	5	1%	4%
Totaal Watermaal-Bosvoorde		130	100%	18	112	14%	86%
St-Lambrechts-Woluwe	1	899	40%	117	782	5%	35%
St-Lambrechts-Woluwe	2	1059	47%	60	999	3%	44%
St-Lambrechts-Woluwe	3+	294	13%	12	282	1%	13%
Totaal St-Lambrechts-Woluwe		2252	100%	189	2063	8%	92%
St-Pieters-Woluwe	1	184	33%	31	153	6%	28%
St-Pieters-Woluwe	2	276	50%	13	263	2%	48%
St-Pieters-Woluwe	3+	92	17%	6	86	1%	16%
Totaal St-Pieters-Woluwe		552	100%	50	502	9%	91%
BHG	1	23502	54%	6625	16877	15%	39%
BHG	2	16541	38%	2416	14125	6%	32%
BHG	3+	3425	8%	434	2991	1%	7%
Totaal BHG		43468	100%	9475	33993	22%	78%

Bron : DSS - MBHG

Deze tabel geeft een gemeentelijke samenvatting van de structuur van het woningenbestand dat gedurende 14 jaar te huur werd gesteld. Hij toont bijvoorbeeld aan dat in Sint-Gillis het minste appartementen met 3+ kamers worden verhuurd (in relatieve cijfers). In diezelfde gemeente zijn er het meeste woningen met één kamer in het totaal van de woningen die te huur werden gesteld tussen 1989 en 2002.

Naast de prijs heeft ook de structuur van het gebouwenbestand invloed op de woonmobiliteit, aangezien een huishouden van 4 of meer personen (15 % van de huishoudens op 1/1/2001) het erg moeilijk zal hebben om huisvesting te vinden in een huurbestand waarin slechts 8 % van de woningen 3 of meer kamers bevat.

Er zou meer met de structuur van het woningenbestand en met de behoeften die de gebruikers ervan uiten, rekening moeten worden gehouden bij bouw- of verbouwingsprogramma's die erop gericht zijn de actieve bevolkingsgroepen die geen huisvesting op maat vinden, hier te houden (een exodus van jonge gezinnen vermijden) en nieuwe groepen aan te trekken. Omdat gedragingen evolueren, moet niet enkel het aantal personen in rekening worden gebracht, maar ook de behoeften die worden gevoeld of uitgedrukt m.b.t. bijvoorbeeld een ontspannings- of bureauimte in de woning.

Zoals we hiervoor al hebben aangegeven, verbetert de comfortgraad van het private huurbestand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in de tijd, via de aanwezigheid van een badkamer en centrale verwarming. M.b.t. de gemeenten blijkt dat, wat de aanwezigheid van een badkamer betreft

Anderlecht, Brussel, Vorst, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Node en Schaarbeek het minst comfortabel zijn. Het zijn tevens de gemeenten waar de huurprijzen altijd of meestal onder het gemiddelde van de in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gehanteerde prijzen liggen.

Er bestaat dus wel degelijk een verband tussen het comfortniveau en de gevraagde prijzen. De huurprijzen, die in die gemeenten lager liggen, verklaren ook dat de meest kwetsbare bevolkingsgroepen zich daar concentreren.

In het licht van de gepresenteerde gegevens zullen we hier de gegevens m.b.t. de bevolking en de netto belastbare inkomens niet weergeven. De lezer vindt als bijlage bepaalde contextgegevens.

De databank van de Huisvestingsbeurs bevestigt dat de woningen van mindere kwaliteit eerder gelegen zijn in de armere gemeenten²⁷ met de oudste huisvesting van het Gewest. Deze gemeenten behoren tot de 1^{ste} kroon, een gebied rond de Vijfhoek, het hart van Brussel Stad. In dit deel van het Gewest liggen de oude wijken die het voorwerp vormen van verscheidene gewestelijke beleidsdaden (wijkcontracten, Doelstelling II, Urban I en II, initiatiefwijk, belangrijkste renovatiepremies voor gebouwen, ...)

²⁶ Absolute waarden

²⁷ cf. Kaart 8-1 van de Atlas van de bevolking van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het einde van de 20e eeuw, S. Rousseau, Dossier nr 37, Iris uitgaven en Hoofdstuk 5 van de Statistische indicatoren van het Brussels Hoofdstedelijk gewest, Iris uitgaven.

3.3 « ANDERE SOORTEN » WONINGEN TE HUUR

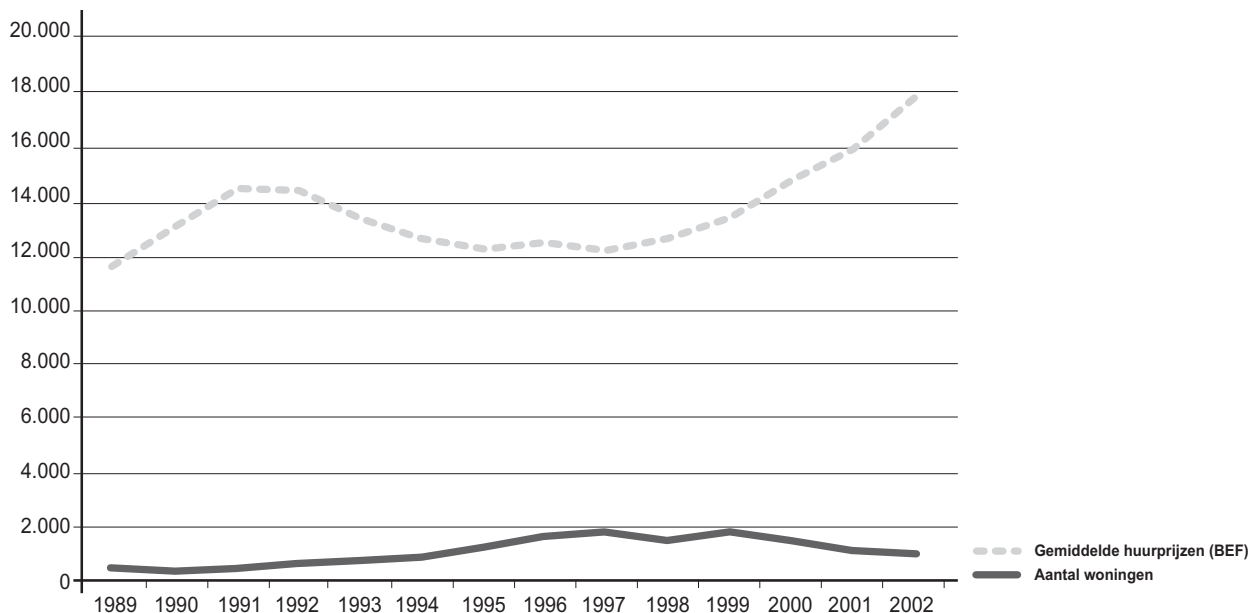
- 'andere soorten' woningen: gemiddelde gevraagde huurprijzen (in BEF) en aantal woningen te huur (n=15.063)

Tabel 24:

'Andere soorten, woningen	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Gemiddelde gevraagde huurprijs	11.608	13.178	14.570	14.396	13.471	12.656	12.293	12.504	12.198	12.666	13.449	14.753	15.922	17.881
Aantal woningen	474	399	424	572	709	775	1.273	1.635	1.874	1.488	1.802	1.522	1.114	1.002

Bron : DSS - MBHG

Grafiek 4 :



Bron : DSS - MBHG

De databank van de Huisvestingsbeurs inventariseerde ook de 'andere soorten' woningen (flat, studio, (gemeubileerde) kamer) die voornamelijk gekenmerkt zijn door hun kleine omvang en die eerder overeenkomen met woningen die tegemoetkomen aan de behoeften van alleenstaande personen (studenten, vrijgezellen, ...).

De grafiek hierboven toont de gemiddelde huurprijs van al deze woningen (waarvan de specifieke aard moeilijk na te gaan is, afgezien van de gemeubileerde) en het aantal woningen in de databank. De stijging die opgetekend werd voor de appartementen, tekent zich ook hier af. De toename van de huurprijzen begon in 1998 en zet zich steeds sneller voort (een huurprijs van 100 in 1989 wordt 109 in 1998 en 154 in 2002).

- verdeling van de « andere soorten » woningen te huur per jaar en volgens de aanwezigheid van een badkamer (n = 15.063)

Tabel 25:

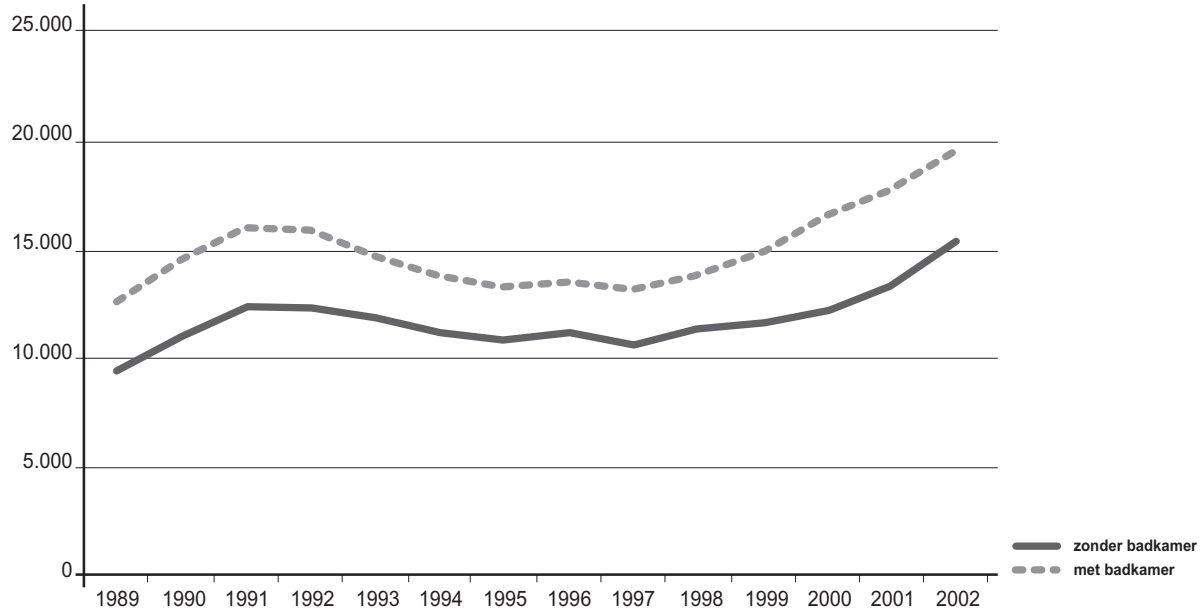
	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Zonder badk.	36%	40%	41%	44%	46%	45%	45%	46%	41%	50%	46%	44%	42%	40%
Met badk.	64%	60%	59%	56%	54%	55%	55%	54%	59%	50%	54%	56%	58%	60%

- gemiddelde gevraagde huurprijzen voor de « andere soorten » woningen (in BEF) per jaar volgens de aanwezigheid van een badkamer (n = 15.063)

Tabel 26 :

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Zonder badk	9.600	10.995	12.352	12.450	12.001	11.242	10.934	11.216	10.667	11.428	11.640	12.367	13.432	15.239
Met badk.	12.720	14.654	16.098	15.929	14.737	13.833	13.417	13.583	13.249	13.884	15.004	16.600	17.745	19.644

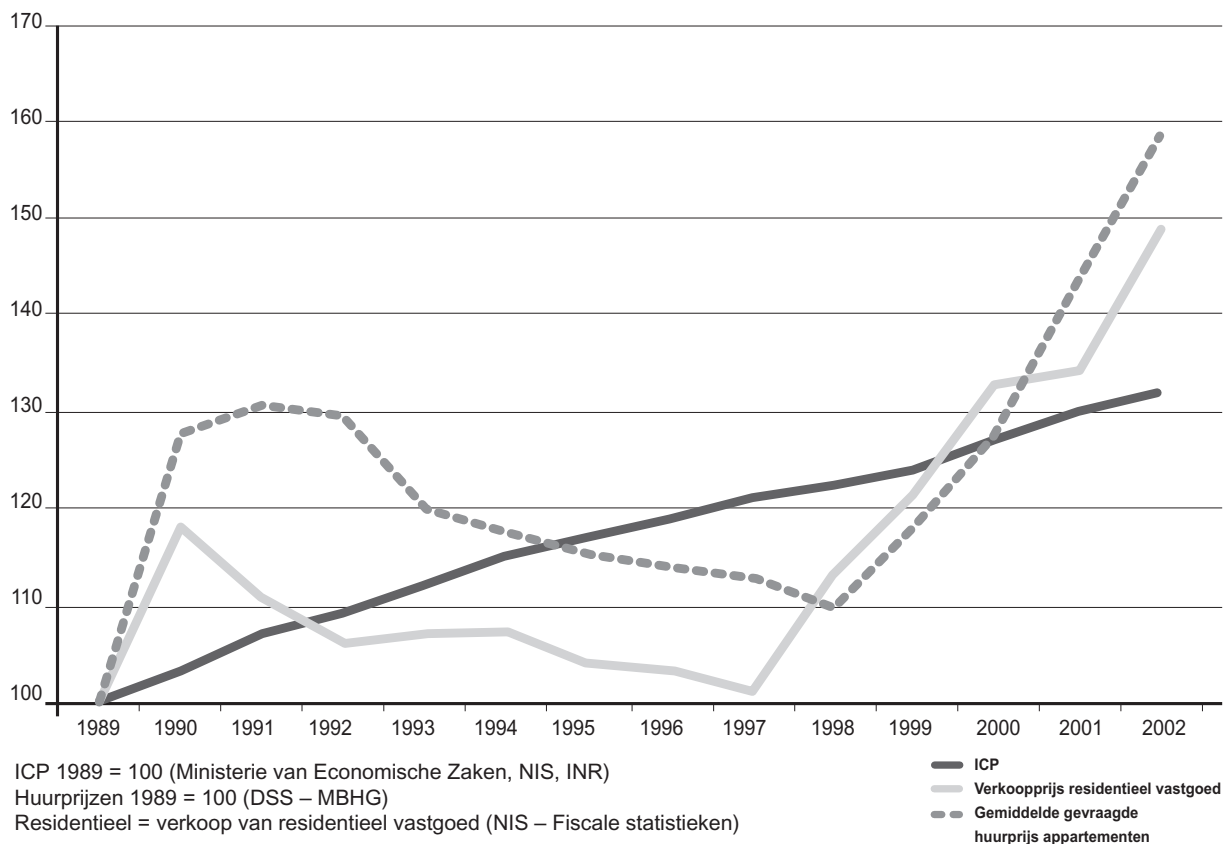
Grafiek 5 :



De grafiek illustreert de stijging van de gevraagde huurprijzen voor de « andere soorten » woningen volgens de aanwezigheid van een badkamer. We moeten vaststellen dat er wat het type woning betreft kwalitatief gezien praktisch niets veranderd is tussen 1989 en 2002. In 2002 is 40 % (in 1989: 36 %) van de woningen niet voorzien van een badkamer. Deze “andere soorten” woningen volgen de algemene opwaartse beweging van de huurprijzen voor appartementen.

4. INDEX VAN DE CONSUMTIEPRIJZEN (ICP), VERKOOPPRIJS VAN RESIDENTIEEL VASTGOED EN EVOLUTIE VAN DE GEVRAAGDE HUURPRIJZEN VOOR APPARTEMENTEN TE HUUR IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST (n=43.468)

Grafiek 6 :



- evolutie van de ICP, verkoopprijs van residentieel vastgoed en gevraagde huurprijzen voor appartementen

Tabel 27 :

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Verkoopprijs resid. vastgoed	100	118	111	106	107	107	104	103	101	113	121	133	134	149
ICP	100	103	107	109	112	115	117	119	121	122	124	127	130	132
Gemiddelde gevraagde huurprijs voor appartementen	100	128	131	130	120	117	115	114	113	110	118	127	143	159

Bron : DSS - MBHG

Het jaarlijks rapport 1994-1995 van het Observatorium voor de huisvesting benadrukte dat de evolutie van de huurprijzen in de belangstelling stond in 1994 en gaf voor de periode voorafgaand aan die welke we kunnen waarnemen in de hierboven afgedrukte grafiek aan dat:

- tussen 1975 en 1983 de evolutie van de huurprijzen nauw aansluit op de evolutie van de consumptieprijsen;
- in 1984 en 1985, jaren van terugval voor de vastgoedmarkt, de stijging van de index van de consumptieprijsen niet gevolgd wordt door een stijging van de huurprijzen;
- van 1986 tot 1988 de huurprijzen sneller groeien dan de consumptieprijsen;
- vanaf 1988 de index van de huurprijzen die van de consumptieprijsen voorbijsteekt, met een recente trend tot stabilisatie [...]

Tussen 1980 en 1994 zijn de huurprijzen (uitgedrukt in constante BEF van 1994) gemiddeld met 10% gestegen, en dat aan een tempo dat globaal gezien hoger lag dan dat van de index van de consumptieprijsen. Hoewel de groei van de huurprijzen bestendig was, waren er tijdens deze periode toch enkele fluctuaties. Die schommelingen zijn niet enkel afhankelijk van de index van de consumptieprijsen maar ook van de evolutie van de interestvoeten en van de algemene economische toestand van het land.

Een meer doorgedreven analyse van deze evolutie van de huurprijzen, die rekening houdt met het soort woning dat op de markt terechtkomt (grootte, comfort, ...) toont aan dat de huurprijs van ieder type woning significant is toegenomen tussen 1988 en 1992. Vanaf 1986 begonnen de huurprijzen van de meer comfortabele woningen toe te nemen, en uiteindelijk werden ook de huurprijzen van de meest middelmatige woningen in die evolutie meegenomen. Het zijn trouwens de huurprijzen van die laatste die de meest uitgesproken evolutie hebben gekend (+14% tussen 1986 en 1994). Op het ogenblik (in 1995, nvdr) vindt er een stabilisatie of zelfs een kleine daling plaats van de huurprijzen van de meest comfortabele woningen, terwijl het "besmettingseffect" de huurprijzen van de minder comfortabele woningen blijft beïnvloeden."²⁸

Grafiek 5 bevestigt dat de huurprijzen in 1989 stijgen (volgens het OH vanaf 1988). De markt lijkt aan een snel tempo te vertragen tussen 1992 en 1994 en vervolgens wat langzamer tot 1998, om in 1999 weer sterk de hoogte in te gaan. Het jaar 2000 geeft een stijging aan en de groei lijkt zich door te zetten.

We kunnen een parallelle evolutie merken van de gemiddelde verkoopprijzen van het residentiële vastgoed en de huurprijzen van de appartementen, met een jaar verschil tussen de twee reeksen (de gegevens m.b.t. de verkoopprijs betreffen het voorgaande jaar).

Men kan zich verschillende vragen stellen over de oorzaken voor de stijgingen van de huurprijzen: hebben het vooruitzicht van de uitbreiding van de EU en de komst van een nieuwe golf inwoners die over uitgebreide financiële mogelijkheden beschikken een invloed op de inschatting van de waarde van het vastgoed? Zullen het grote aantal vastgoedactoren en de concurrentie die daaruit voortvloeit, leiden tot hogere prijzen? Zijn de spanningsverhoudingen op de vastgoedmarkt erg groot, gelet op het gebrek aan woningen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te huur kunnen worden gesteld? Bij die laatste vraag moeten we alvast het feit beschouwen dat er bij veel woningen die "leeg" lijken niets is dat er op wijst dat ze verhuurd kunnen worden, of zelfs dat het om woningen zou gaan (in het bijzonder de vrije ruimten boven handelszaken). Bovendien stellen we vast dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 1/7/2003 30% van de totale bevolkingsgroei in België concentreert en dit sedert 1/12002.

We zouden uiteraard nog talrijke vragen kunnen stellen en deze evoluties trachten te verklaren, maar we laten die verklaringen aan economische en conjunctuuranalisten. We beperken ons hier tot vaststellingen.

²⁸ Jaarverslag 1994-1995 van het Observatorium voor de Huisvesting, p. 30

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt hoofdzakelijk bevolkt door huurders²⁹. De oorzaken voor deze toestand zijn veelvuldig: hoge kostprijs van de woningen, armoede van een groot deel van de bewoners, transitgebied (zakenlieden, internationale ambtenaren, studenten, ...), verouderde en ongezonde staat van het woningenbestand en gebrek aan private groene ruimten in bepaalde buurten (als Brussel al een groene stad is, dan komt dat vooral door openbare ruimten zoals de parken en het Zoniënwoud) die de bewoners niet aansporen om er kandidaat-koper te worden.

Daarnaast beantwoordt het bestand van woningen te huur dikwijls niet aan de structuur van de gezinnen. Het staat vast dat inwoners van dat Brusselse Gewest het tegenwoordig nog steeds verlaten, ondanks een netto aangroei van de bevolking (verbonden aan externe migratiebewegingen en het natuurlijk saldo: “[het deficit van het interne migratiesaldo in de centrale stad] wordt gecompenseerd door internationale migratiebewegingen. In Brussel is dit fenomeen het meest uitgesproken. Het negatieve interne migratiesaldo wordt er sinds 1994 gecompenseerd door internationale migratie, waardoor een positief migratiesaldo ontstaat”³⁰). Dit hangt gedeeltelijk samen met het feit dat er op de markt moeilijk woningen te vinden zijn voor groeiende gezinnen, aan een redelijke prijs.

Gelet op de waarnemingen die we in dit dossier al hebben kunnen doen m.b.t. de verontrustende prijs-evolutie, ligt het voor de hand dat de Brusselse huurbevolking die een eigendom wil verwerven de stad zal blijven verlaten. (Eventueel ook die bevolkingsgroep van eigenaars die bereid zijn om te verkopen – gelet op de marktvoorwaarden – kunnen zich buiten de stad vestigen waar ze grotere, comfortabelere en goedkopere woningen zullen vinden). Maar zelfs als men het verwerven van eigendom buiten beschouwing laat, zullen de hoge huurprijzen en de concurrentie met een rijkere bevolkingsgroep die deze huurprijzen kan betalen, de emigratie van de gevestigde bevolking, die deze prijzen als buiten proportie ervaart, naar de dichte of verre rand versterken.

Dit werd al bevestigd in diverse studies over de migratiebewegingen. Zo ook in een recente studie van de VUB waarin de auteurs preciseren dat de leeftijdsgroep 19-27 jaar “in het bijzonder wordt aange-trokken door de steden”, dat de gedragingen van de leeftijdsgroep 28-40 jaar gekenmerkt worden door “vast werk, huwelijk of gezinsuitbreiding die de voorkeur m.b.t. huisvesting veranderen en het verlangen meebrengen om een eigen woning te kopen of te bouwen. Ze verkiezen een eengezinswoning met tuin in een rustige buurt. Omdat die wens moeilijk kan worden vervuld in de stad, is die groep grotendeels verantwoordelijk voor de stadsvlucht, waarbij ze uiteraard hun kinderen meenemen. Het hart van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vertoont een belangrijk deficit in de leeftijdsgroep boven de 40. Andere Brusselse gemeenten trekken de inwoners van die leeftijdsgroep aan [...] Evere, Watermaal-Bosvoorde, Anderlecht, Vorst, Jette, Ganshoren, Sint-Agatha-Berchem en Koekelberg.”³¹

Het lijkt er ook op dat de huishoudens met gemiddelde en hoge inkomens de stad verlaten, onder andere om een eigendom te kopen, of dat ze zich niet meer in de stad komen vestigen: de inkomsten op basis van de fiscale aangiften blijven dalen in vergelijking met de twee andere Gewesten en de positie van de Brusselaars is steeds minder comfortabel³² (een andere oorzaak voor de daling van het gemiddelde inkomen is het overlijden van bejaarden met een gemiddeld tot hoog inkomen).

De armsten, die het meest afhankelijk zijn van diensten of die minder in staat zijn tot woonmobiliteit, zullen waarschijnlijk in de stad blijven. Ze zullen er echter leven en verhuizen in steeds minder comfortabele omstandigheden. In zijn inleidende uiteenzetting van 10/12/2002 tot de Gewestraad zei de Staatssecretaris voor Huisvesting hetzelfde: “De problemen kunnen vlug samengevat worden: het gemiddelde inkomen van de Brusselse bevolking vermindert, de prijzen op de verkoopmarkt exploderen, er zijn niet genoeg woningen op de huurmarkt, die woningen zijn meestal te duur en dikwijls van slechte kwaliteit, een aantal ervan kan zelfs echte krotten worden genoemd.”³³

²⁹ 55,3% huurders op basis van de kadastrale statistiek (zie tabel 33)

³⁰ VUB, Studie van de migratiebewegingen van en naar de grote steden voor de drie Belgische gewesten, p. 10, zie ook Anne Henau, de recente demografie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Iris Uitgaven nr. 38, 2002

³¹ *Ibid.* p. 8.

³² Men mag evenwel niet uit het oog verliezen dat bij de berekening van de inkomsten geen rekening wordt gehouden met personen met een hoog inkomen die geen aangifte moeten indienen in België, een categorie die steeds talrijker wordt in Brussel. Er wordt evenmin rekening gehouden met personen met een zeer laag inkomen waarvoor geen aangifte ingediend wordt. Het lijkt evident dat Brussel nood heeft aan een bevolking die bijdraagt tot de financiering van het te realiseren beleid, en niet enkel aan gebruikers van de stad.

³³ inleidende uiteenzetting dd. 10/12/2002 over de Brusselse Huisvestingscode door de Staatssecretaris voor Huisvesting voor de Hoofdstedelijke Raad (document A-416/2 – 2002/2003 p. 26 van de Hoofdstedelijke Raad)

De weerslag van de toename van de prijzen zou kunnen evolueren tot angst of onmogelijkheid voor sommige huurders om hun woning te verlaten en de dwang om in een onaangepaste of overbevolkte woning te blijven leven. M.b.t. die overbevolking kunnen we wijzen op de spanningen die kunnen ontstaan doordat jonge volwassenen het ouderlijk huis niet kunnen verlaten. Wetend dat er bij aanwervingen discriminatie bestaat tegenover jongeren van vreemde origine of oudere werklozen, die weinig middelen hebben voor hun woning en voor wie de huur dus een belangrijke kost of zelfs onbetaalbaar wordt, kan men verwachten dat er sociale beroering en/of individuele gewelddadige reacties komen. Dezelfde gedachtegang volgend zal een huishouden met een gemiddeld inkomen dat verplicht is om een groot deel van dat inkomen aan zijn huisvesting te spenderen³⁴, moeilijker de behoeften van de kinderen kunnen vervullen, vooral m.b.t. hun scholing, gelet op de groeiende kostprijs van hogere studies. Het probleem van de moeilijke toegang tot opleidingen die jongeren uit bescheiden huishoudens kunnen ondervinden, zou negatieve gevolgen kunnen hebben m.b.t. opwaartse sociale mobiliteit en zou de sociale dualiteiten kunnen versterken.

Een ander aspect van de hoge kostprijs van huisvesting, op middellange termijn, heeft te maken met het feit dat we binnen enkele jaren de pensionering zullen meemaken van de personen uit de « baby boom » waardoor er enerzijds druk zal komen te liggen op de werkende bevolking om die pensioenen te betalen, en men anderzijds zal moeten overgaan tot een verlaging van pensioenbedragen, gelet op het numeriek gewicht dat de “baby-boomers” zullen hebben in het verdeelsysteem³⁵. En de huidige generatie zal het des te moeilijker hebben om op een of andere manier te sparen om zichzelf te verzekeren van een deftig pensioen als ze een groot deel van haar inkomen aan huurgeld moet spenderen. We mogen het plaatje echter niet helemaal zwart voorstellen: we hebben ook vastgesteld dat het bestand van woningen te huur steeds comfortabeler werd op het vlak van uitrustingen zoals badkamer (het ging hier echter wel dikwijls om nieuwbouw) en centrale verwarming (behalve voor kleine woningen die geen appartementen zijn). De stad blijft evenwel opgedeeld in rijke en arme wijken, zelfs wat de basisvoorzieningen betreft.

Uitgaand van de hypothese van een cyclische evolutie in de huurprijzen, kunnen we redelijkerwijze aannemen dat die zullen dalen, zelfs al zit de evolutie van de verkoopprijs van onroerende goederen in een sterk opwaartse beweging en toont die nog geen neiging tot dalen. De stijging van de huurprijzen zal zich waarschijnlijk nog enige tijd doorzetten.

Hoe staat het met het huisvestingsbeleid (gericht op huurders en steun bij aankoop) dat in het Gewest wordt gevoerd?

Er werd een huisvestingscode aangenomen. Die voorziet in het creëren van certificaten en attesten i.v.m. de conformiteit van woningen aan de minimumverplichtingen inzake veiligheid, hygiëne en uitrusting. Ze moeten de huurders ervan overtuigen dat de woningen die ze huren conform zijn aan minimale kwaliteitseisen. Er bestaat reeds een KB van 8/7/1997 “tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid” dat opgelegd wordt aan de verhuurders en dat niet altijd wordt nageleefd ...

De effecten van het toepassen van de Huisvestingscode zijn mogelijk te vrezen. De renovatie van woningen kost geld en dat zal vertaald worden in de huurprijs. Er bestaan nog geen instrumenten om op basis van vastgestelde criteria een maximumprijs te bepalen (de objectieve huurprijs). In deze sector beheerst de wet van vraag en aanbod de markt; er is weinig kans dat er een regelgevend beleid komt over deze materie. De verplichting om onbewoonde woningen terug op de markt te plaatsen zou evenwel de prijsverhogingen kunnen temperen. Dat is in ieder geval wenselijk. Een van de moeilijkheden ligt in de overgangsfase, tussen het moment dat de normen van kracht worden en het conform maken van het huisvestingsbestand. Bestaat het gevaar dan niet, bijvoorbeeld, dat de ongezonde woningen van de markt worden gehaald, waardoor de prijzen de hoogte in zullen gaan?

³⁴ zie tabel 43

³⁵ In de bevolkingsvoorzichten 1995-2050 gaan het Planbureau en het NIS ervan uit dat tegen 2025 (middenscenario) 28,46% van de in België verblijvende bevolking meer dan 60 jaar oud zal zijn (tegenover 21,30% in 1995). Voor Brussel zou de situatie echter niet veel verschillen van de huidige toestand (22,39% in 1995 en 22,71% in 2025), maar de projecties op gewestelijk vlak lijken minder relevant. Het aandeel van de bevolking in de arbeidsactieve leeftijdsgroep (20-59 jaar) zou voor België dalen van 54,61% in 1995 naar 50,02% in 2025.

³⁶ Men stelt vast dat bepaalde gemeentebedrijven prijzen hanteren die de woningen onbereikbaar maken voor gemiddelde inkomens ; soms liggen de prijzen hoger dan in de privé-sector (bv : Brussel-Stad, gemeente waarvoor we de lijsten van de te huur gestelde woningen geraadpleegd hebben).

Er bestaan ook gewestelijke en gemeentelijke werkmiddelen, de grondregies, die een regelende rol kunnen spelen op de markt, door woningen te huur te stellen voor redelijke prijzen³⁶. De gewestelijke regie³⁷ is ook een marginale speler op de huurmarkt en heeft niet het budget om over te gaan tot massale aankopen.

Eén van de opdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij Brussel (GOMB) is de bouw van middelgrote woningen, maar haar rol - hoewel belangrijk - is marginaal in deze sector (ongeveer 200 woningen per jaar).

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), actief in de sociale huisvesting, moet zich wijden aan het moderniseren van het bestaande patrimonium van sociale woningen, dat ouderdomsgebreken begint te vertonen. Een groot deel van de middelen zal in de volgende jaren gaan naar de renovatie van het bestand.

Het Huisvestingsfonds verleent leningen³⁸ tegen interessante voorwaarden die erop gericht zijn om personen met een beperkt inkomen³⁹ toe te laten een goed te kopen, dat niet boven een bepaalde prijs⁴⁰ ligt, en het beheert een fonds van huurwaarborgen om huurders bij te staan om de waarborg op te bouwen die vereist is bij het inhuren van een woning.

Bepaalde instrumenten krijgen tegenwoordig meer middelen, zoals de Sociale Verhuurkantoren (SVK)⁴¹. Hun doel is woningen uit de private sector terug op de huurmarkt te plaatsen en ze ter beschikking te stellen van personen in moeilijkheden. Een vermindering van het huurgeld dat aan de eigenaars wordt gestort en een gewestelijke subsidie maken dit mogelijk. Het zou evenwel nuttig zijn om de reële impact van deze bepalingen te evalueren op het einde van de overeenkomst tussen de eigenaars en de SVK's (zullen de eigenaars op het eind van de overeenkomst hun gerenoveerde woningen gewoon terugnemen?).

Er bestaat ook directe hulp aan huurders met een beperkt inkomen via de Verhuis-, installatie- en huurtoelagen (VIHT⁴²). Ze helpen de mensen om een redelijke huurprijs te behouden wanneer ze een ongezonde, onaangepaste of overbevolkte woning verlaten om zich in een conforme woning te vestigen, door hen een toelage toe te kennen⁴³. De tekortkoming van deze toelage is dat zij bekend moet zijn bij de mensen opdat ze er een beroep op zouden kunnen doen. Een verhoging van de sociale uitkeringen zou in ieder geval eenvoudiger en billijker zijn (onder de vorm van een gewestelijke aanvulling op het leefloon, op de toelagen voor gehandicapten en voor hen die genieten van het gewaarborgd minimumpensioen, mits bvb periodes van verblijfsduur).

Een Ordonnantie van 29 maart 2001 betreft de oprichting van de Adviesraad voor Huisvesting, die adviserende macht heeft over het huisvestingsbeleid en die het initiatief kan nemen tot studies en analyses. Op het ogenblik weten we nog niet van projecten die door deze instelling werden gelanceerd; in dit kader zal onderzoek moeten gebeuren naar nieuwe middelen die ervoor moeten zorgen dat de bevolking zo behoorlijk mogelijk in toegankelijke woningen kan leven.

Wat het kopen van woningen betreft, werd reeds een inspanning geleverd t.a.v. de belastingen, met de verlaging van de registratierechten. De concurrentiepositie van Brussel is evenwel weinig gewijzigd, want de drie gewesten hebben alle die rechten neerwaarts herzien. De daling van de kosten ten voordele van de kopers, lijkt vernietigd door de stijging van de verkoopprijzen van vastgoed.

³⁷ De Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat de gewestelijke Regie evenals de andere overheidsactoren inzake vastgoed zullen beschikken over een openbaar beheersrecht. Deze operatoren dienen evenwel over de nodige middelen te kunnen beschikken voor het vernieuwen van de woningen die zij zullen beheren.

³⁸ tussen 137.000[¤] en 206.000[¤] volgens de samenstelling van het huishouden

³⁹ tussen 33.300[¤] en 48.400[¤] per jaar volgens het aantal personen ten laste

⁴⁰ tussen 152.000[¤] en 228.000[¤] volgens de samenstelling van het huishouden

⁴¹ 12 SVK's in 2001

⁴² er is voorzien in een gelijkaardig systeem voor personen die een ongezonde woning zullen moeten verlaten naar aanleiding van een gewestelijke inspectie in het kader van de toepassing van de Huisvestingscode.

⁴³ begrensd tot ongeveer 125[¤] plus 7,50[¤] per kind ten laste, gedurende een periode van 5 jaar voltijds en 5 jaar à 50%. Voor bejaarden en gehandicapten zijn de toelagen niet beperkt in de tijd.

Er kunnen nog andere strategieën worden uitgetoetst, maar bepaalde aspecten vallen onder de bevoegdheid van de federale overheid. Men zou bijvoorbeeld kunnen vragen dat de eigenaars-niet-bewoners enerzijds alle werkelijk ontvangen huurgelden voor woningen aangeven en dat de huurders anderzijds de werkelijke betaalde huren aangeven via hun respectievelijke belastingsaangiften. Aldus zouden inkomenstransfers kunnen worden gerealiseerd omdat de eigenaars geen waanzinnig hoge huurprijzen meer zouden durven vragen.

Om de schok op te vangen die verbonden is met de komst van Europeanen uit de nieuwe lidstaten, die over grote financiële middelen beschikken en die directe concurrenten worden van de Brusselse bevolking voor de toegang tot woningen, valt een mechanisme te overwegen dat, bijvoorbeeld naar rato van hun vestiging in de gewesten, hun komst zou verbinden aan de bouw van woningen (1 woning per werknemer⁴⁴), zelfs indien ze er niet zelf in gaan wonen. Dit mechanisme zou het huidige woningbestand uitbreiden en over die uitbreiding zou op financieel vlak kunnen worden onderhandeld met de federale overheid en / of de Europese Commissie⁴⁵.

Het blokkeren van de huurprijzen is een weinig doeltreffend middel, omdat er vele manieren zijn om dit te omzeilen en omdat de huurder zich vaak in een zwakke onderhandelingspositie bevindt omdat hij vragende partij is.

Het is duidelijk nodig om een evenwicht te zoeken tussen huurders en verhuurders, om investeerders niet te ontmoedigen die hun investeringen als beleggingen op lange termijn zien en waarvan de bedoeling niet louter speculatief is.

De stijging van de aankooprijzen (die zoals we hebben gezien samenhangt met de huurprijzen) is misschien ook een gevolg van de daling van de hypothecaire interestvoeten, omdat de verkoper speculeert over het kapitaal waar de koper mogelijk toegang tot heeft. De daling van de registratierechten zou een effect van dezelfde aard kunnen hebben. De economische en monetaire unie en het invoeren van de Euro, die de transparantie van het bezit organiseren, of de beurscrashes kunnen de belegde kapitalen heroriënteren naar het kopen van immobiliën die als betrouwbaarder worden beschouwd.

Een andere mogelijkheid ligt in samenwerkingsverbanden tussen de overheid en privé-huurders die in Brussel wonen om via instrumenten als de regies, coöperatieven, de GOMB, of andere ... (nieuwe of gerenoveerde) woningen te verwerven voor een vastgestelde periode (99 jaar bijvoorbeeld). De afbetaling van het huis zou kunnen gespreid worden over een kortere of langere periode in functie van het inkomen, om een gebrek aan spaargeld op te vangen bij Brusselse kandidaat-kopers niet-eigenaar.

Nog een mogelijke denkpiste is de uitwisseling van woningen tussen personen die een te grote woning hebben (een koppel met 3 volwassen kinderen die het huis hebben verlaten) en personen die een te kleine woning hebben en niets vinden op de huurmarkt.

Zonder uit te weiden over een onderwerp dat een dossier op zich verdient, is er alle reden toe om bepaalde praktijken van private vastgoedkantoren in de woonsector te reguleren, of zelfs te controleren en/of verbieden. Sommige ervan wakkeren de concurrentie (zie tabel 38) aan en beloven aan goedgebouwde eigenaars aanzienlijke opbrengsten van hun kapitaal en vertellen slecht geïnformeerde kopers over verkoopprijzen van vastgoed die niet toegankelijk zijn voor inwoners van Brussel. Hoezeer de concurrentie ook verklaarbaar is in de niet-woonsector (kantoor- of opslagruimten, ...), des te meer lijkt ze ons in de woonsector een loterij te worden. De voorwaarde voor een behoorlijke woning is toegang tot die woning. Om dus tegemoet te komen aan die verplichting die aan de overheid wordt gesteld moet men die toegang organiseren met gepaste instrumenten waarover de overheid de macht behoudt⁴⁶.

⁴⁴ Wij gebruiken het begrip werknemer, aangezien het niet om «etnische» (dit is gebaseerd op nationaliteitsquotas) woningen gaat, maar om personen die er zich vestigen uit arbeidsoverwegingen. Een bedenking over de planning van het onthaal van buitenlandse werkkrachten is overigens noodzakelijk omdat, men ten gevolge van de vergrijzing van de bevolking behoefte zal hebben aan deze werkkrachten. Naar aanleiding van de Top van Thessaloniki heeft de Europese Unie geopteerd voor gemeenschappelijke instrumenten om de legale immigratie te beheren. De Staatshoofden en regeringsleiders deelden unaniem de visie dat immigratie noodzakelijk was om het hoofd te bieden aan de vergrijzing van de bevolking en aan de gevolgen ervan voor de pensioenstelsels.

⁴⁵ Het in aanmerking nemen van de woning voor financiering via de Structuurfondsen is een mogelijke financiële oplossing.

⁴⁶ Een redelijke prijs voor de bestaande woning maakt het de eigenaars ook mogelijk meer middelen te besteden aan de vernieuwing van het bouwbestand (middelen die werkgelegenheid genereren in plaats van op een bankrekening te blijven staan en die het mogelijk maken de normen inzake «duurzaamheid» te halen die worden opgelegd in diverse milieuprotocolen die bindend zijn voor België en waarvoor Brussel inspanningen zal moeten leveren).

Zonder dat we een complete inventaris hebben opgesteld van de bestaande of mogelijke bepalingen om de huurmarkt te beteugelen of te reguleren, hebben we hier de voornaamste besproken (Regies, BGHM, GOMB, SVK, Huisvestingsfonds, VIHT, Huisvestingscode, fiscale aangifte van de huurprijzen, uitwisseling van woningen, heroriëntering van Europese structuurfondsen, bouwprogramma met het oog op het onthaal van Europese ambtenaren, oprichting van partnerships tussen de overheid en privé-sector, ...).

Binnen enkele jaren zullen we moeten overgaan tot een evaluatie van de instrumenten die vervat zijn in de code voor de huisvesting (er worden trouwens een jaarlijks rapport en een vijfjaarlijkse evaluatie van de effecten van de Huisvestingscode gepland). Aangezien de Huisvestingscode ook voorziet in een Observatorium voor de Huisvesting, zullen de beslissende instanties uiteindelijk over een meetinstrument beschikken waarmee ze voorstellen kunnen doen ter verbetering van de werking van de vastgoedmarkt.

Het opstellen van een Woningenregister, dat de kenmerken (oppervlakte, volume, uitrusting, aantal vertrekken, gerieflijkheden,...), de toestand (bewoonbaarheid, stabiliteit...) en het bewoningsstatuut (verhuurd, ter beschikking gesteld – SVK..., bewoond door eigenaar...) van die woningen bevat dient verwezenlijkt te worden en dit naar analogie met het Rijksregister van de natuurlijke personen.

- evolutie van de bevolking (NIS) en de huishoudens in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Tabel 28:

totale bevolking BHG	
1980	1.008.715
1981	1.000.221
1982	994.774
1983	989.877
1984	982.434
1985	980.196
1986	976.536
1987	973.499
1988	970.346
1989	970.501
1990	964.385
1991	960.324
1992	951.217
1993	950.339
1994	949.070
1995	951.580
1996	948.122
1997	950.597
1998	953.175
1999	954.460
2000	959.318
2001	964.405
2002	978.381
2003	992.041
Op 1/7/03	997.126

Bron = NIS (Rijksregister)

AANTAL PRIVE-HUISHOUDENS volgens GROOTTE en AANTAL COLLECTIEVE HUISHOUDENS

Tabel 29 :

BRUSSELS	AANTAL PRIVE-HUISHOUDENS volgens GROOTTE en AANTAL COLLECTIEVE HUISHOUDENS												
	HOOFDSTEDELIJK GEWEST	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Alleenstaande mannen	106.372	105.331	103.573	104.862	103.683	103.873	104.126	105.879	107.198	108.331	108.449	110.054	113.472
Alleenstaande vrouwen	142.193	139.855	137.254	136.215	133.113	130.687	129.367	128.911	128.375	127.408	126.478	127.622	128.544
2 personen	111.042	111.880	111.139	111.380	112.855	113.429	112.541	112.789	112.789	112.916	113.344	114.136	114.592
3 personen	55.494	55.332	54.747	54.308	54.329	54.262	53.456	52.825	52.779	52.533	52.710	52.780	53.485
4 personen	37.863	38.227	37.742	37.461	37.518	37.843	37.778	38.042	37.963	37.998	38.254	38.439	39.140
5 personen	14.687	14.955	14.824	14.806	14.955	15.111	15.346	15.591	15.917	16.169	16.475	16.908	17.297
6 personen	5.979	6.093	6.105	6.174	6.282	6.500	6.546	6.583	6.693	6.882	7.141	7.271	7.487
7 personen	2.885	2.902	2.933	2.958	2.962	2.975	2.980	3.058	3.053	3.034	3.070	3.111	3.172
8 personen en meer	3.217	3.281	3.252	3.170	3.211	3.200	3.235	3.155	3.093	3.016	2.978	2.927	2.891
Totaal aantal privé-huishoudens	479.732	477.856	471.569	471.334	468.908	467.880	465.375	466.833	467.860	468.287	468.899	473.248	480.080
Totaal aantal collectieve huishoudens	624	601	596	628	657	688	657	654	645	630	631	633	624
TOTAAL AANTAL HUISHOUDENS	480.356	478.457	472.165	471.962	469.565	468.568	466.032	467.487	468.505	468.917	469.530	473.881	480.704

Bron = NIS (Rijksregister)

⁴⁷ Voor meer gedetailleerde informatie over de onderwerpen die in dit hoofdstuk aan bod komen, wordt verwezen naar de Brusselse statistische indicatoren (jaarlijkse publicatie van cijfers over Brussel met methodologische nota's waarin de bronnen, toedracht en interpretatie van de gegevens toegelicht worden) uitgegeven door de DSS-MBHG.

We kunnen opmerken dat de bevolkingsstructuur redelijk stabiel blijft over een lange periode (globaal beschouwd bestaat 51 % van de huishoudens uit alleenstaande personen, 24 % uit 2 personen, 11 % uit 3 personen en 14 % uit 4 of meer personen). Schommelingen, zelfs relatief kleine schommelingen, kunnen echter meerdere honderden of zelfs duizenden huishoudens betreffen. Het aantal huishoudens van één persoon is afgenomen tot 1996 om opnieuw te gaan stijgen in 1997.

- evolutie van de gemiddelde gevraagde huurprijzen voor éénkamerappartementen, van de huurprijzen voor « andere soorten » woningen (in courante BEF – 1989 = 100) en van de éénpersoonshuishoudens in het BHG (1990=100)

Tabel 30:

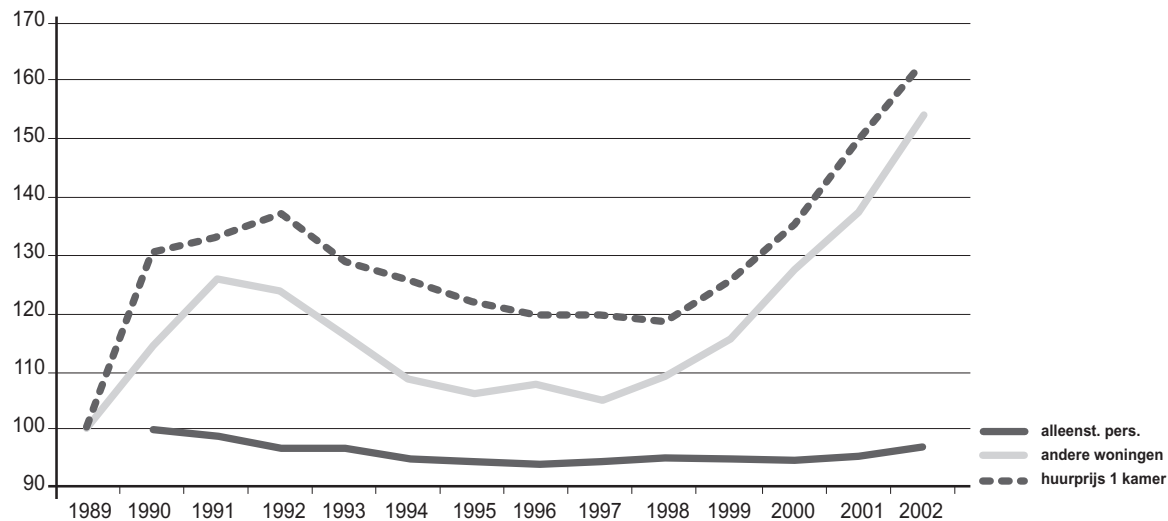
BHG	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
andere soorten woningen	100	114	126	124	116	109	106	108	105	109	116	127	137	154
eenkamerapp	100	131	133	137	129	125	121	119	119	119	125	135	149	162
alleenst.pers.		100	99	97	97	95	94	94	94	95	95	95	96	97

Bron : DSS-MBHG, NIS

De huurprijzen voor de ‘andere soorten’ woningen (die vooral betrekking hebben op alleenstaande personen: studio’s, flats, (gemeubileerde) kamers) zijn sinds 1998 aan hetzelfde dolle tempo geëvolueerd als de woningen met 1 kamer.

-- evolutie van de gemiddelde gevraagde huurprijzen voor éénkamerappartementen en voor de « andere soorten » woningen (in courante BEF – 1989 = 100) en éénpersoonshuishoudens in het BHG 1990=100)

Grafiek 7:



- verhouding bebouwde – niet-bebouwde oppervlakte

Tabel 31 :

GRONDINNAME In %	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST					
	1990	1995	1998	1999	2000	2001
TOTAAL NIET-BEBOUWD	37,7%	36,3%	35,7%	35,5%	35,3%	35,1%
TOTAAL BEBOUWD	41,9%	43,1%	43,8%	44,0%	44,3%	44,4%
waarvan voor bewoning	24,9%	25,7%	26,3%	26,5%	26,7%	26,8%
Gekadastreerde oppervlakte	79,6%	79,3%	79,5%	79,5%	79,5%	79,5%
Niet-gekadastreerde oppervlakte	20,4%	20,7%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%

Bron = NIS – Kadaster, berekening DSS-MBHG

- bouwvergunningen voor woongebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Tabel 32 :

BHG	Toekening van bouwvergunningen voor woongebouwen								
	1985	1990	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
	Aantal woongebouwen								
	378	659	233	242	218	175	347	297	340
Aantal woningen									
Bouw	1.026	4.281	2.124	1.199	1.810	1.068	2.589	2.322	2.072
Verbouwing ⁴⁸	1.365	2.663	2.290	2.264	1.569	2.521	1.336	1.364	1.175

Bron = NIS

- aantal woningen en aantal woningen niet bewoond door de eigenaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Tabel 33 :

BHG	Rijhuizen	Halfopen bebouwing	Alleenstaande huizen	Appartementsgebouwen	Gebouwen voor industrie, handel en diensten	Andere gebouwen	TOTAAL
TOTAAL AANTAL WONINGEN							
1991	209.886	17.120	5.641	204.811	48.045	3.236	488.739
1992	208.825	17.168	5.673	208.151	47.617	3.538	490.972
1994	206.624	17.193	5.835	218.079	46.808	3.745	498.284
1995	205.576	17.235	5.838	219.195	46.268	3.926	498.038
1998	203.359	16.833	5.875	229.820	44.040	5.414	505.341
2000	202.003	16.907	5.914	234.279	44.714	4.237	508.054
2001	201.336	16.958	5.934	238.665	48.441	191	511.525
NIET BEWOOND DOOR DE EIGENAAR							
1991	118.179	7.431	1.591	135.399	36.299	75	298.974
1992	115.823	7.350	1.597	135.757	35.747	74	296.348
1994	111.934	7.252	1.678	137.462	34.639	6	292.971
1995	110.118	7.178	1.653	138.426	34.034	6	291.415
1998	105.430	6.834	1.586	140.720	32.622	6	287.198
2000	102.918	6.712	1.548	141.008	31.944	6	284.136
2001	102.024	6.682	1.530	141.363	31.495	6	283.100

Bron = Kadaster

- evolutie van het aantal woningen (1995 = 100)

Tabel 34:

BHG	Totaal aantal woningen	niet bewoond door de eigenaar.
1995	100%	100%
1998	101%	99%
2000	102%	98%
2001	103%	97%

Bron : Kadaster (berekening DSS)

Tussen 1995 en 2001 is het woningenbestand met 3 % gegroeid en het aantal woningen dat niet door de eigenaar wordt bewoond is gedaald met 3 %. De algemene tendens naar het bewonen door de eigenaar van zijn eigen woning (maar ook van delen van lokalen voor industrieel of commercieel gebruik die voor bewoning geschikt worden gemaakt bvb. lofts) zet zich door.

⁴⁸ Er vinden meer verbouwingen van woningen plaats dan er vergunningsaanvragen ingediend worden, daar niet voor alle werken een vergunning vereist is en bepaalde eigenaars hun verbouwingen niet melden uit vrees voor een herziening van het kadastraal inkomen.

- evolutie van het aantal aanvragen voor renovatiepremies in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Tabel 35:

BHG	Aantal aanvragen voor renovatiepremies									
	1985	1990	1994	1995	1997	1998	1999	2000	2001	
TOTAAL	1.051	2.603	1.916	1.759	973	1.309	1.116	1.018	1.013	

Bron = BROH-MBHG

- verkoop van woongebouwen (gemiddelde prijzen in courante BEF) in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

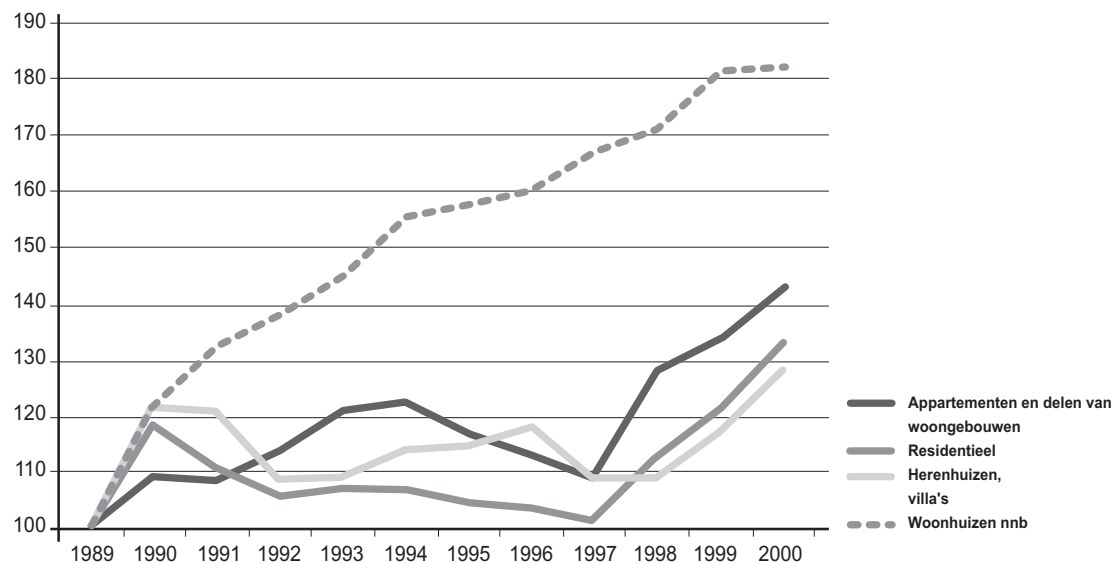
Tabel 36:

Gemiddelde verkoopprijs-BHG	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Woonhuizen nnb⁴⁹	2.500.966	3.043.509	3.317.310	3.458.225	3.633.076	3.886.503	3.941.247	4.005.634	4.185.505	4.281.454	4.540.418	4.569.025	4.836.391
Herenhuizen en villa's	10.280.895	12.475.472	12.404.122	11.169.587	11.205.709	11.687.916	11.746.575	12.149.075	11.230.618	11.202.410	12.022.673	13.131.352	12.834.508
Appartementen en delen van woongebouwen	2.188.875	2.389.640	2.382.107	2.491.315	2.658.449	2.676.626	2.558.593	2.481.188	2.382.823	2.794.797	2.935.484	3.120.966	3.230.479
Gemiddelde woongebouwen	3.547.961	4.188.484	3.925.002	3.753.944	3.797.806	3.790.114	3.700.271	3.668.217	3.587.877	3.996.013	4.309.042	4.723.191	4.763.058

Bron = NIS

- evolutie van de gemiddelde verkoopprijs van vastgoed (1989 = 100) in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Grafiek 8



De grafiek hierboven toont de opvallende stijging aan sinds 1997 voor ieder type onroerend goed. De gemiddelde prijs van woonhuizen is steeds blijven stijgen.

⁴⁹ Omvatten de arbeidershuizen, bediendenhuizen, renteniershuizen, herenhuizen, maar ook de plattelandswoningen, landbouwerswoningen,... voor zover de oppervlakte ervan niet meer dan 5 a bedraagt. (NIS – Financiën, verkoop van vastgoed in ..., jaarlijkse publicatie).

- aandeel van de bouwsector in de tewerkstelling gevestigd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Tabel 37

BHG - Nace-code	AANTAL VESTIGINGEN							
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
45-Bouwnijverheid	1.624	1.579	1.557	1.568	1.576	1.631	1.624	1.686
70-Verhuur en handel in onroerende goederen	2.257	2.261	2.266	2.262	2.271	2.241	2.211	2.215
Totaal	3.881	3.840	3.823	3.830	3.847	3.872	3.835	3.901
BHG - Nace-code	AANTAL LOONTREKKENDEN							
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
45-Bouwnijverheid	20.174	18.568	17.672	18.480	17.446	17.351	16.589	17.640
70-Verhuur en handel in onroerende goederen	5.647	5.721	5.676	5.701	5.870	5.887	5.804	5.532
Totaal	25.821	24.289	23.348	24.181	23.316	23.238	22.393	23.172

Bron = RSZ

- totaal effectieven immobiliënsector

Tabel 38:

Totaal effectieven immobiliënsector					
	1994	1995	1996	1999	2001
BEHEER VAN OVERIG ONROEREND GOED	316	347	355	358	387
BEHEER VAN RESIDENTIELE GEBOUWEN	3.103	2.929	2.813	2.601	2.135
BEMIDDELING BIJ DE AANKOOP, VERKOOP EN VERHUUR VAN ONROEREND GOED	230	315	329	484	796
SCHATTEN EN EVALUEREN VAN ONROEREND GOED	7	6	6	7	22
VERHUUR VAN SOCIALE WONINGEN	1.160	1.174	1.207	1.257	1.059
VERHUUR VAN WONINGEN, EXCLUSIEF SOCIALE WONINGEN	33	54	97	240	262
VERHUUR VAN NIET-RESIDENTIELE GEBOUWEN	222	364	356	337	424
HANDEL IN ONROEREND GOED VOOR EIGEN REKENING	10	10	11	14	15
PROJECTONTWIKKELING VOOR KANTOORBOUW	465	409	398	467	283
PROJECTONTWIKKELING VOOR WONINGBOUW	97	105	96	104	104
PROJECTONTWIKKELING VOOR INFRASTRUCTUURWERKEN	4	8	8	18	45
Totaal	5.647	5.721	5.676	5.887	5.532

De tewerkstelling gevestigd te Brussel in de vestigingen (lokale eenheden) die behoren tot de bouwsector en de sector van de vastgoedactiviteiten geeft slechts een vaag idee van het belang van die sectoren in de economie van het Gewest; ondernemingen en/of vestigingen die in andere gewesten of zelfs in andere landen van de EU zijn gevestigd, halen ook bouw- of renovatiecontracten binnen voor Brussel, of kopen en verkopen onroerende goederen. De Brusselse actoren zijn eveneens aanwezig op markten buiten Brussel.

Hierbij valt de toename van het aantal effectieven op in de bemiddeling bij de aankoop, verkoop en verhuur van onroerend goed in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

- gemiddeld belastbaar netto inkomen en mediaan per aangifte van de bevolking van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Tabel 39 :

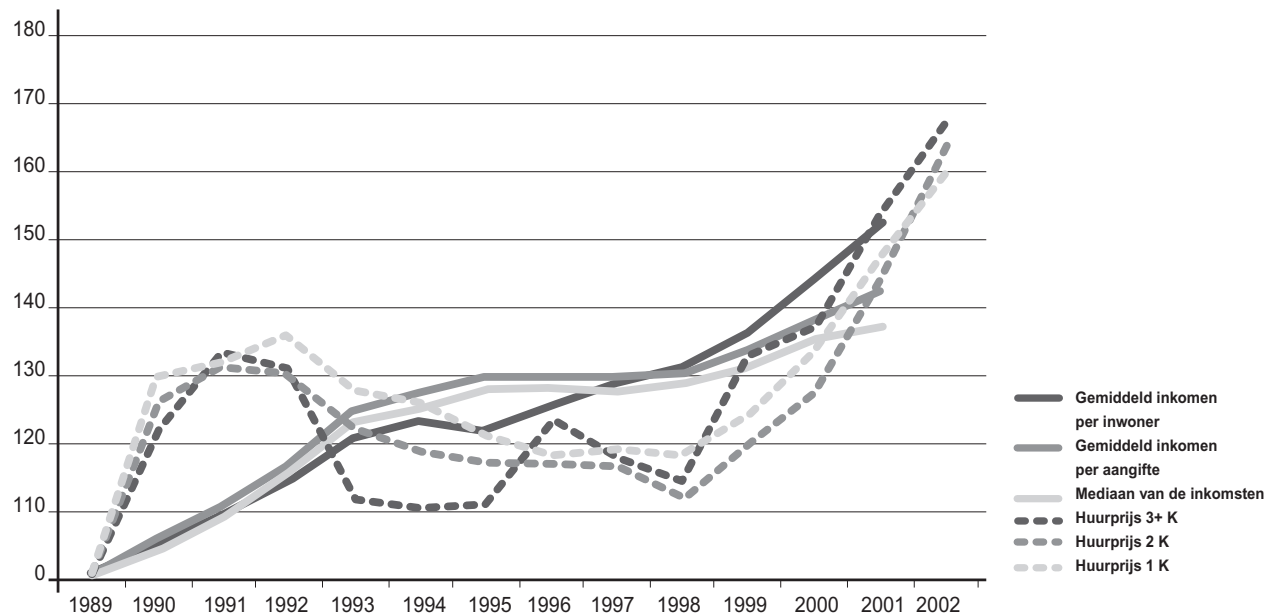
BHG	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (1)	2001
Gemiddeld inkomen per inwoner	276,2	291,1	304,1	319,1	336,3	341,6	339,0	348,9	357,4	365,6	378,4	9,7	10,6
Gemiddeld inkomen per aangifte	667,1	709,8	741,0	781,4	835,2	852,9	868,7	867,8	871,0	886,7	900,6	22,8	23,9
Mediaan inkomen per aangifte	515,0	543,3	570,3	600,1	636,6	650,8	663,1	666,1	665,0	673,8	680,6	17,1	17,7

(1) in duizenden EUR

Bron = NIS

- evolutie van de netto belastbare inkomens en van de gemiddelde gevraagde huurprijzen volgens de grootte in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (1989 = 100).

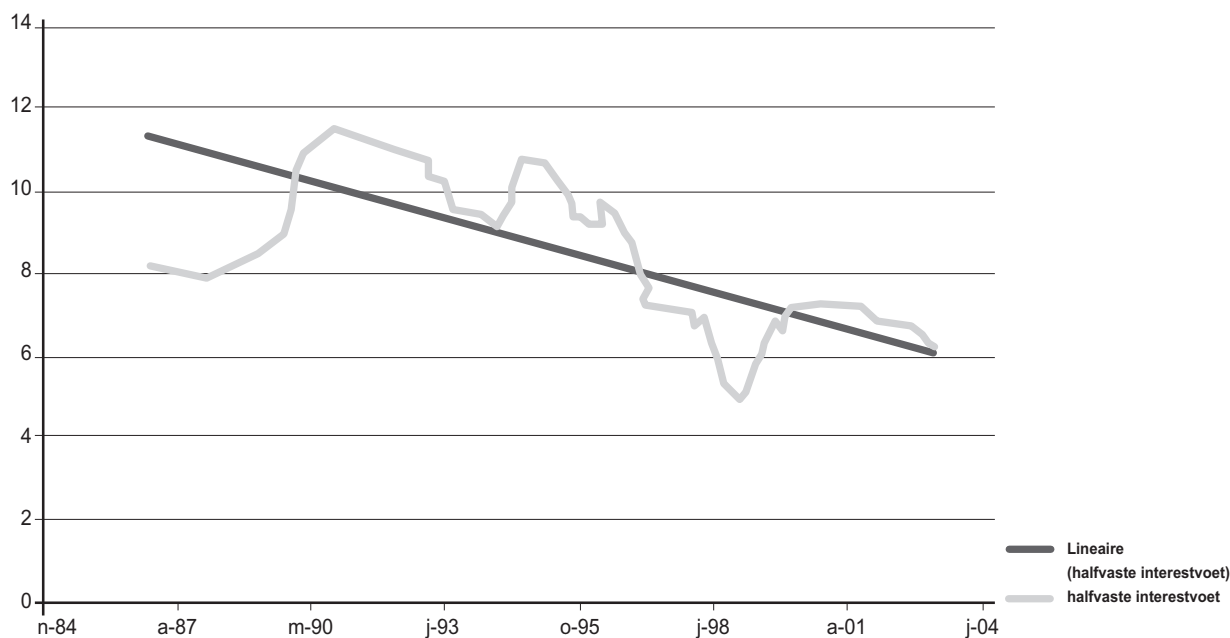
Grafiek 9:



Zoals we kunnen waarnemen in de grafiek is het aandeel van de inkomsten dat bestemd is voor huisvesting tot 1992 sterk gegroeid om tot 1998 te dalen en vervolgens weer te stijgen. De gegevens over de inkomsten stoppen in 2001 maar gelet op de opwaartse evolutie die voor de jaren 1998-2002 m.b.t. de gemiddelde huurprijs kon worden vastgesteld, is het zeker dat het aandeel van de inkomsten dat voor huisvesting is bestemd opnieuw veel groter wordt.

- evolutie van de halfvastе hypothecaire interestvoeten (voormalige ASLK)

Grafiek 10:



bron : NBB

Te zien is dat de interestvoeten sterk daalden tijdens de bestudeerde periode. Het is evenwel moeilijk om de interestvoeten een verklarende factor te noemen (m.b.t. de evolutie van de huurprijzen). Tijdens de eerste periode van sterke groei van de huurprijzen (89, 90) waren de interestvoeten hoog, tijdens de tweede periode (98-2000 en later) waren ze laag.

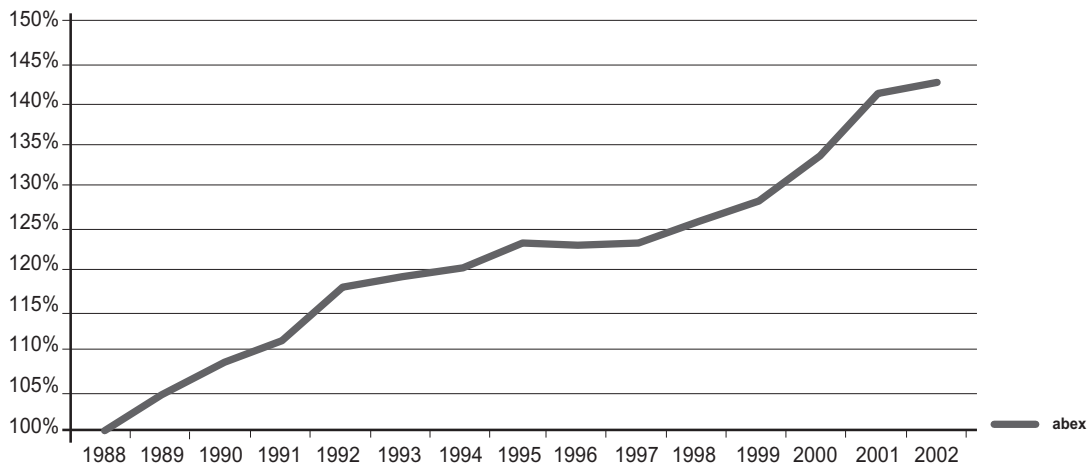
- ABEX-index (index van de kostprijs voor bouwwerken van de Associatie van de Belgische Experts)

Tabel 40:

Jaar	Mei	November
1976	225	239
1977	251	264
1978	276	287
1979	295	304
1980	315	324
1981	324	330
1982	345	364
1983	370	367
1984	351	352
1985	355	360
1986	364	372
1987	372	375
1988	378	382
1989	388	400
1990	410	415
1991	423	426
1992	434	450
1993	457	456
1994	458	460
1995	464	470
1996	467	469
1997	466	471
1998	472	480
1999	484	490
2000	503	511
2001	527	540
2002	540	547
2003	552	

- evolutie van de ABEX-index (1988 = 100)

grafiek 11:



De ABEX-index wordt sinds 1976 door verzekeringsmaatschappijen gebruikt bij schadegevallen of de herwaardering van goederen. De index die wordt opgesteld door een commissie van experts, wordt tweemaal per jaar gepubliceerd en houdt rekening met de BTW. De ABEX-index (1988 = 100 – 2001 = 141) stijgt sneller dan de ICP (1988 = 100 – 2001 = 134).

- gezondheidsindex voor berekening van de huurprijzen

Tabel 41:

TABEL GEZONDHEIDSINDEX voor berekening van de huurprijzen basis 88												
jaar	januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	aug.	sept.	okt.	nov.	dec.
1982												82.53
1983	83.54	84.00	84.31	84.57	85.02	85.57	86.39	87.21	87.82	87.83	88.28	88.44
1984	89.27	89.94	90.32	90.91	91.11	91.37	91.86	92.22	92.50	92.92	92.96	93.17
1985	93.77	94.74	95.50	95.87	95.97	95.99	96.51	96.51	96.71	96.66	96.89	96.92
1986	97.03	97.11	96.96	97.26	97.04	97.17	97.16	97.25	97.59	97.48	97.40	97.49
1987	97.89	98.08	98.19	98.64	98.68	98.79	99.14	99.45	99.27	99.17	98.87	98.90
1988	98.82	99.10	99.13	99.58	99.67	99.84	100.15	100.36	100.47	100.50	100.44	100.80
1989	101.18	101.63	101.87	102.56	102.65	102.84	103.18	103.52	104.04	104.16	104.03	104.43
1990	104.82	105.07	105.33	105.81	105.84	105.91	106.28	106.90	107.87	108.60	108.21	108.08
1991	108.89	109.25	108.80	108.86	109.25	109.74	110.34	110.68	110.60	111.01	111.29	111.09
1992	111.37	111.72	111.75	111.87	112.28	112.64	113.16	112.97	113.17	113.41	113.77	113.76
1993	114.53	114.82	115.02	115.12	115.30	115.32	116.08	116.57	116.36	116.50	116.65	116.83
1994	115.65	116.00	115.92	116.10	116.44	116.65	117.45	117.58	117.43	117.24	117.25	117.29
1995	117.83	118.22	118.11	118.23	118.15	118.23	119.03	119.38	118.97	118.78	118.97	118.94
1996	119.86	120.09	120.13	120.15	119.90	120.00	120.84	121.17	120.81	121.00	121.12	121.29
1997	122.09	121.88	121.31	121.33	121.45	121.67	122.78	122.84	122.34	122.37	122.72	122.68
1998	122.78	123.08	122.92	123.51	124.18	124.05	124.36	123.87	123.84	123.85	123.83	123.84
1999	124.27	124.56	124.57	124.87	125.08	124.86	124.89	124.58	124.83	124.97	125.19	125.42
2000	125.74	126.07	126.35	126.69	126.85	127.12	127.43	127.49	128.05	127.85	128.35	128.29
2001	128.38	128.80	129.18	130.14	130.77	131.19	131.32	131.41	131.61	131.69	131.94	131.70
2002	132.54	132.74	133.02	132.76	133.05	132.74	133.16	133.10	133.37	133.15	133.18	133.29
2003	133.76	134.51	134.82	134.71	134.52							

- evolutie van de registratierechten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Tabel 42:

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
registratierechten.	3.919,4	3.023,0	2.915,6	2.931,3	2.752,9	2.550,4	2.765,3	3.278,4	3.217,3	3.875,5	4.561,0	4.892,0

Bron : BFB-MBHG en Thesaurie van het Ministerie van Financiën

- eerste resultaten van de socio-economische enquête 2001 van het NIS m.b.t. de woningen

Tabel 43:

Vraag 1 A – Huishoudens die wonen in eengezinswoningen					
	1991		2001		Evolutie 2001/1991 (%)
	AW¹	In %	AW	In %	
BHG ²	85.409	21,70%	112.043	28,30%	31,20%
Vraag 4 A – Woningen met 0, 1 of 2 slaapkamers					
	1991		2001		Evolutie 2001/1991 (%)
	AW	In %	AW	In %	
BHG	292.279	74,90%	297.446	75,20%	1,80%
Vraag 4 B – Woningen met minder dan 3 woonvertrekken					
	1991		2001		Evolutie 2001/1991 (%)
	AW	In %	AW	In %	
BHG	116.173	29,50%	64.554	17,20%	-44,40%
Vraag 6 – Woningen minder dan 20 jaar oud / Woningen verbouwd sinds 1991					
	Woningen minder dan 20 jaar oud	In %	Woningen verbouwd sinds 1991	In %	
BHG	34.761	8,80%	29.422	9,40%	
Vraag 7 A – Woningen bewoond door (mede)eigenaar of vruchtgebruiker					
	1991		2001		Evolutie 2001/1991 (%)
	AW	In %	AW	In %	
BHG	150.292	39,00%	163.014	41,30%	8,50%
Vraag 7 B – Gemeubileerde gehuurde woningen					
	Aantal gemeubileerde gehuurde woningen	Totaal gehuurde woningen*	% Aandeel		
BHG	15.983	212.716	7,50%		
Vraag 7 C – Maandelijkse huurprijs zonder bijkomende kosten					
	Minder dan 247,89 EUR	Van 247,89 tot 495,78 EUR	Van 495,79 tot 743,67 EUR	Van 743,68 tot 991,56 EUR	991,57 EUR en meer
BHG** (AW)	45.349	124.783	31.088	6.011	6.144
In % van het aantal woningen te huur					
België	29,70%	57,10%	10,10%	1,70%	1,40%
BHG	21,20%	58,50%	14,60%	2,80%	2,90%

Bron : NIS

1) Absolute waarden

2) Brussels Hoofdstedelijk Gewest

* cijfer meegegeeld door het NIS (212.716 + 6.949 onbeantwoord = 219.665 verhuurde woningen)

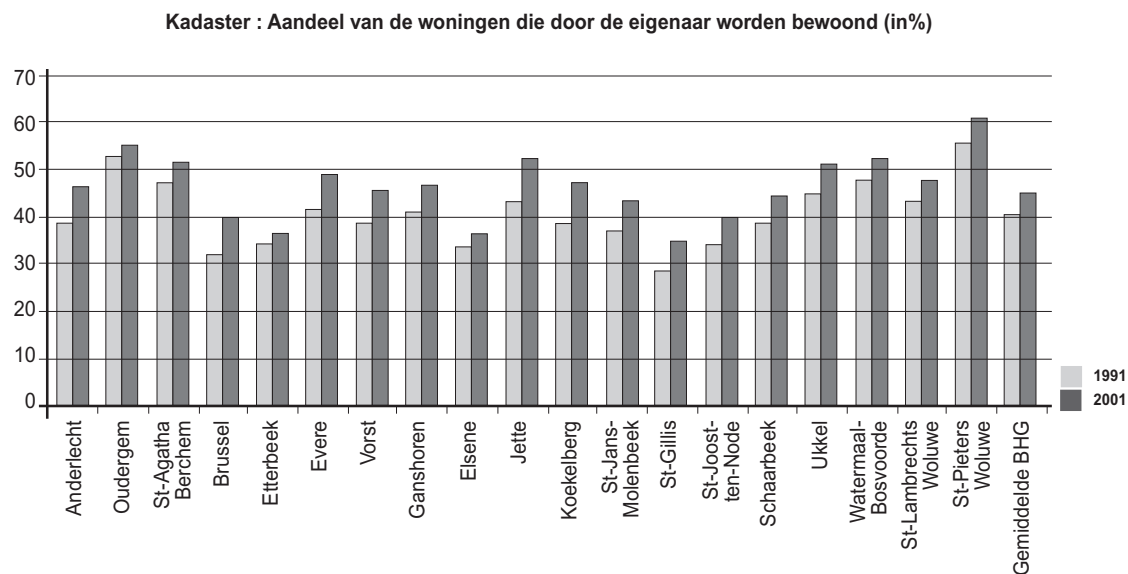
** + 6.290 onbeantwoord

Zoals reeds vermeld in de tekst, betreffen de gegevens van de socio-economische enquête de huishoudens die zijn ingeschreven in het Rijksregister, en die wonen in hun woning en er een beschrijving van geven.

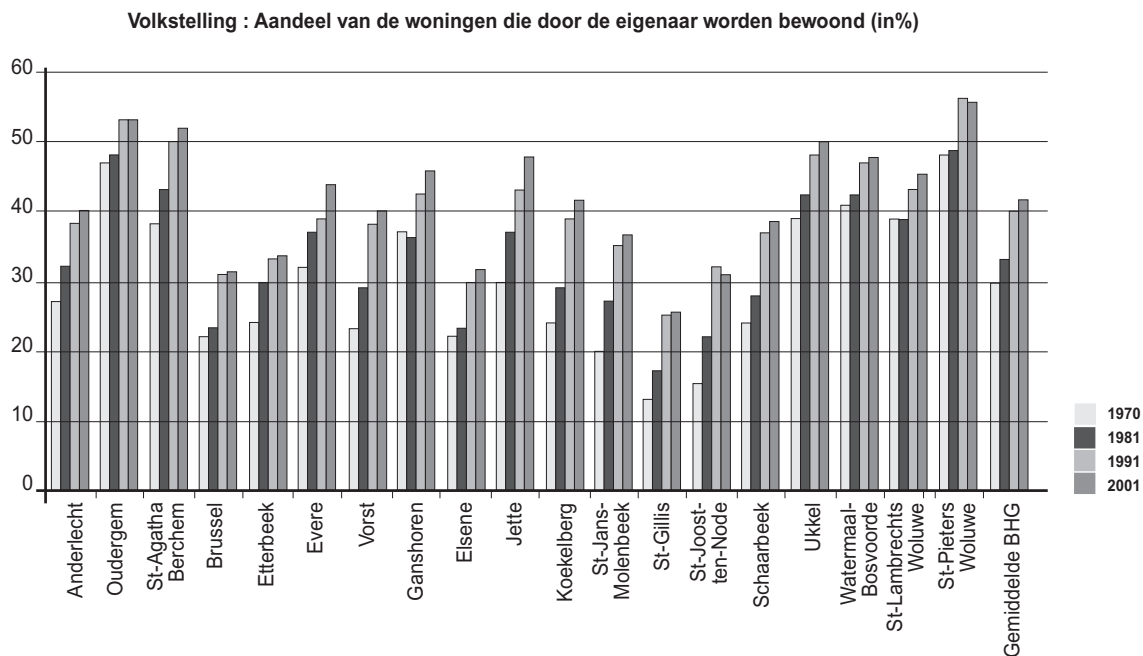
De bedragen van de in voege zijnde huurprijzen liggen onder de prijzen die naar voren komen uit de databank van de Huisvestingsbeurs, die de prijzen registreert van de beschikbare woningen die te huur worden gesteld.

- aandeel van de woningen die door de eigenaar worden bewoond (in%) (Kadaster en Volkstelling)

grafiek 12 :



grafiek 13 :



Tabel 44

- AANTAL BEWONERS -									
Woonplaats	Totaal	Eigenaar	Huurder				Beschikt gratis over de woning	geen antwoord op de vraag	Waarvan huurder van een gemeubelde woning
			Prive Eigenaar	Eigenaar Sociale huisvestingmij	Eigenaar Andere openbare mij	Eigenaar private mij			
Anderlecht	81.439	37.842	26.693	8.503	825	2.447	1.859	3.270	1.877
Oudergem	26.829	15.394	7.585	1.604	197	638	732	679	426
Sint-Agatha-Berchem	17.757	10.214	4.939	1.281	102	477	324	420	158
Brussel	117.700	45.325	36.990	14.986	5.489	6.572	3.392	4.946	3.908
Etterbeek	34.345	13.989	13.612	2.426	532	1.588	955	1.243	1.246
Evere	28.677	13.392	8.404	4.554	240	696	465	926	292
Vorst	42.179	19.069	16.343	2.441	178	1.667	988	1.493	630
Ganshoren	18.860	9.387	5.984	1.977	171	452	313	576	199
Elsene	56.723	21.807	23.830	2.463	960	3.554	1.820	2.289	2.328
Jette	37.434	19.826	11.970	2.392	244	1.259	640	1.103	496
Koekelberg	15.158	7.129	5.716	810	165	491	277	570	299
St-Jans-Molenbeek	66.113	28.796	23.077	6.625	841	2.746	1.350	2.678	1.367
Saint-Gillis	36.237	12.412	16.190	1.900	1.135	2.010	850	1.740	1.505
St-Joost-ten-Node	18.811	7.865	6.805	1.375	846	557	429	934	714
Schaarbeek	92.458	45.120	33.566	3.848	1.040	2.766	2.345	3.773	2.191
Ukkel	65.216	35.220	19.401	3.205	281	3.121	2.084	1.904	851
Watermaal-Bosvoorde	21.962	11.380	4.795	3.759	288	539	633	568	274
St-Lambrechts-Woluwe	41.531	20.681	11.587	4.829	501	1.828	1.024	1.081	1.050
St-Pieters-Woluwe	34.027	20.734	8.640	1.610	174	1.039	988	842	426
BHG	853.456	395.582	286.127	70.588	14.209	34.447	21.468	31.035	20.237
- AANTAL WONINGEN -									
Woonplaats	Totaal	Eigenaar	Huurder				Beschikt gratis over de woning	geen antwoord op de vraag	Waarvan huurder van een gemeubelde woning
			Prive Eigenaar	Eigenaar Sociale huisvestingmij	Eigenaar Andere openbare mij	Eigenaar private mij			
Anderlecht	37.862	15.129	14.203	4.093	443	1.259	987	1.748	1.378
Oudergem	12.810	6.788	4.084	727	93	340	402	376	294
Sint-Agatha-Berchem	8.018	4.161	2.595	563	41	245	179	234	120
Brussel	57.098	17.916	20.984	6.745	2.939	3.888	1.872	2.754	3.020
Etterbeek	18.491	6.193	8.553	1.198	295	957	547	748	1.003
Evere	13.525	5.942	4.434	1.945	105	356	267	476	183
Vorst	20.007	7.968	8.688	1.098	85	862	532	774	450
Ganshoren	9.419	4.308	3.228	1.057	100	245	160	321	123
Elsene	32.657	10.317	15.773	1.250	434	2.343	1.082	1.458	1.960
Jette	17.795	8.443	6.487	1.155	118	657	336	599	331
Koekelberg	7.060	2.928	2.946	410	93	247	144	292	235
St-Jans-Molenbeek	28.016	10.204	11.168	2.943	338	1.327	667	1.369	1.011
Saint-Gillis	18.094	4.646	9.264	992	620	1.180	468	924	1.195
St-Joost-ten-Node	7.847	2.424	3.548	606	304	312	198	455	565
Schaarbeek	41.087	15.939	18.206	1.830	472	1.505	1.217	1.918	1.643
Ukkel	31.209	15.555	10.387	1.449	128	1.522	1.115	1.053	579
Watermaal-Bosvoorde	10.875	5.155	2.751	1.829	138	277	393	332	193
St-Lambrechts-Woluwe	21.235	9.645	6.733	2.328	238	1.050	597	644	767
St-Pieters-Woluwe	15.777	8.814	4.576	796	80	541	519	451	307
BHG	408.882	162.475	158.608	33.014	7.064	19.113	11.682	16.926	15.357

Bron : NIS SEE 2001

- gemiddelde uitgaven per huishouden voor de woning in EUR

tabel 45

GEMIDDELDE UITGAVEN per HUISHOUDEN in EUR												
Benaming	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST						RIJK					
	1995/ 1996	1996/ 1997	1997/ 1998	1999	2000	2001	1995/ 1996	1996/ 1997	1997/ 1998	1999	2000	2001
Bruto huur	5.789,63	6.202,79	6.161,67	6.593,43	6.878,55	6.902,19	5.253,43	5.639,92	5.696,87	5.789,96	5.901,70	6.027,85
Verwarming, verlichting en water	995,89	1.146,09	1.109,05	1.143,47	1.245,49	1.152,89	1.287,61	1.402,46	1.380,89	1.330,26	1.501,74	1.563,11
Eerste of tweede woning	6.785,52	7.348,88	7.270,72	7.736,90	8.124,04	8.055,08	6.541,04	7.042,38	7.077,76	7.120,22	7.403,44	7.590,96
TOTALE CONSUMPTIE	23.499,76	23.763,67	24.994,21	25.901,34	27.916,18	27.115,70	24.781,12	25.062,46	26.313,77	27.308,09	28.343,67	28.653,34
Beschikbaar inkomen	26.987,57	27.997,89	25.951,95	28.631,93	30.216,93	29.564,34	28.840,75	31.208,65	29.448,96	32.084,33	32.672,17	32.017,35
Saldo	3.487,81	4.234,22	957,74	2.730,59	2.300,75	2.448,64	4.059,63	6.146,20	3.135,18	4.776,25	4.328,49	3.364,01
Aandeel van de woning in de totale consumptie	29%	31%	29%	30%	29%	30%	26%	28%	27%	26%	26%	26%

Bron NIS - HUISHOUBUDGETONDERZOEK

Confederatie Bouw Brussel-Hoofdstad – jaarverslag 2001, Huisvesting te Brussel naar een kwalitatieve benadering.

Marie-Laurence De Keersmaecker, Overzicht van Huurprijzen van Brussels Hoofdstedelijk Gewest, eindverslag, deel I Kosten van huisvesting, deel II de huurder en zijn woning, FTU, september 1998

Marie-Laurence De Keersmaecker - Luc Carton, Action publique et droit au logement, FTU – MBHG (BROH), 1992

Observatorium voor de huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 13 nummers (1993-1999)

Statistische indicatoren van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Iris Uitgaven, MBHG-DSRS (1991-2002)

Observatorium voor de huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH), jaarverslag 1994-1995, BRAT

Overzicht van Huurprijzen Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 7 nummers (1992-1999)

Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad, 8ste rapport over de staat van de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2002 – Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad, armoede en achtergestelde wijken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2002, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie

Algemene volks- en woningtelling op 1 maart 1991, Huisvesting in sociaal-economisch en geografisch perspectief 1981-1991 – Monografie nr. 10, 1999, NIS, DWTC

Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, 10 jaar sociaal huisvestingsbeleid te Brussel

Vandemeulebroucke Philippe, Observatoire des loyers en Région de Bruxelles-Capitale, typologie du marché locatif privé et étude des loyers - 1999 - stageverhandeling, december 2000.

VUB Geografisch Instituut, Thaens, De Corte, Raymaekers, Vandekerckhove – Onderzoek naar de migratiebewegingen van de grote steden in de drie gewesten van België, Persconferentie 31 maart 2003

Synthèse 2001 de l'impact socio-économique des institutions européennes et internationales dans la Région de Bruxelles-Capitale – Iris Consulting - Anita Claes, Ilse Thienpont en Etienne Christaens

Zimmer Pol, La politique de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale, CRISP - courrier hebdomadaire n°1746-1747, 2002