



BIJLAGEN

Observatorium van het woningeigenaarschap 2015-2017



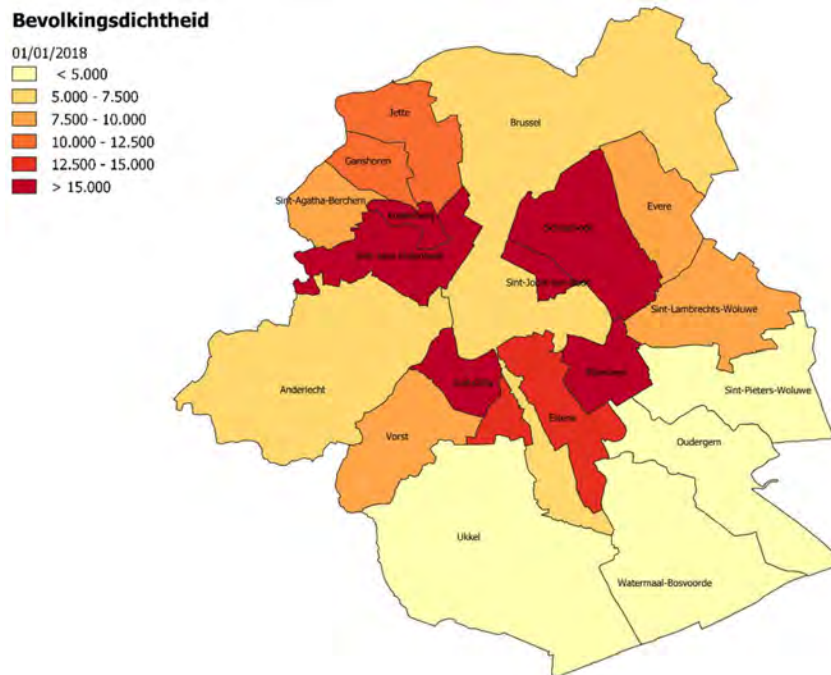


B.1 / Extra figuren bij Deel 1



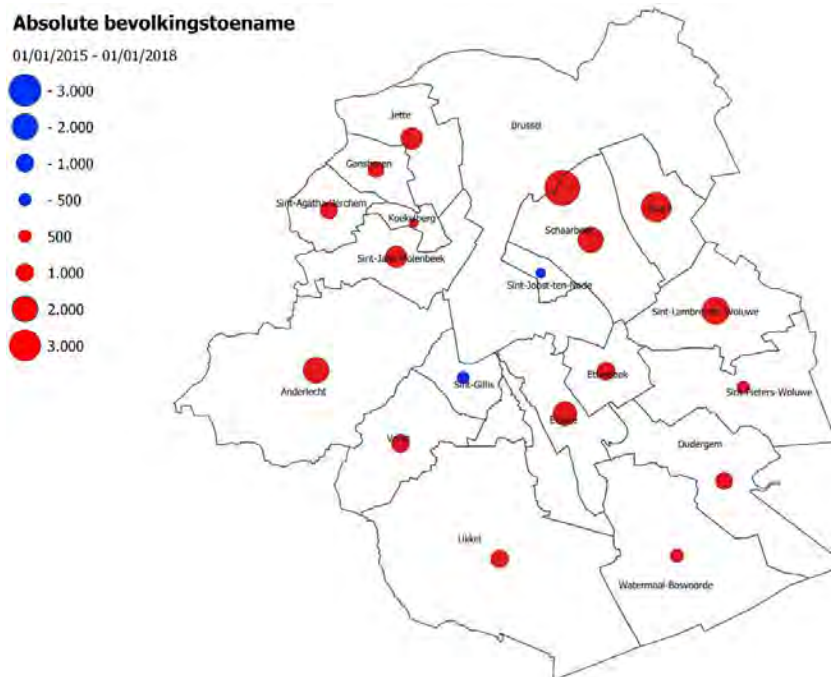
1.1. Demografisch kader

Figuur 1: Bevolkingsdichtheid in BHG en Brabantse provincies op 01/01/2018



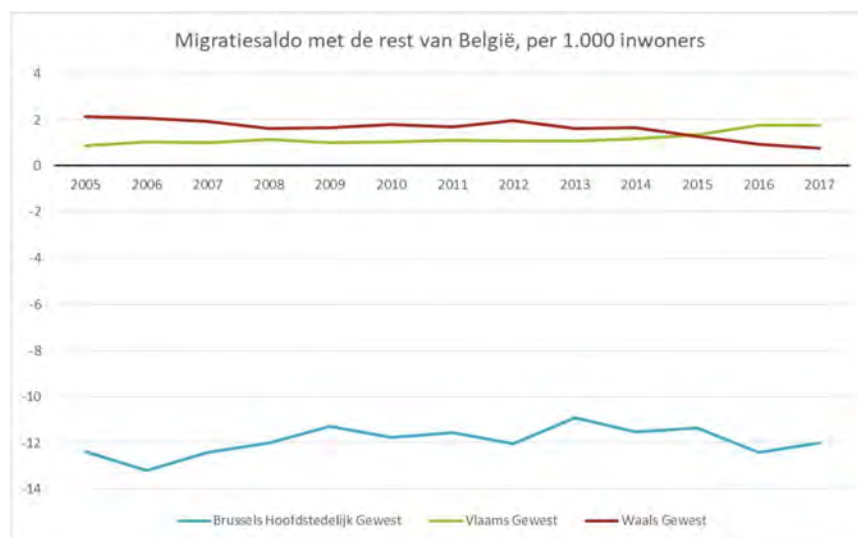
Bron: Data: Statbel, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 2: Absolute bevolkingsevolutie BHG, 01/01/2015 - 01/01/2018



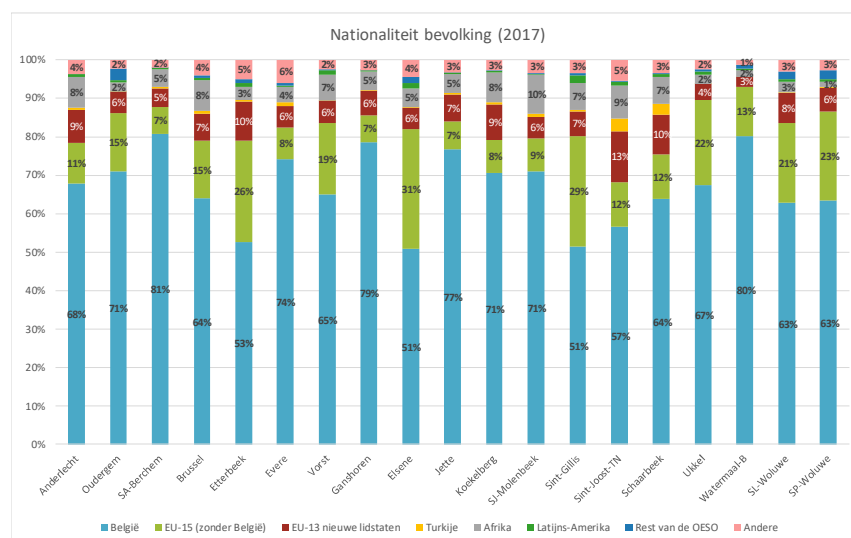
Bron: Data: Statbel, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 3: Relatief migratiesaldo met de rest van België



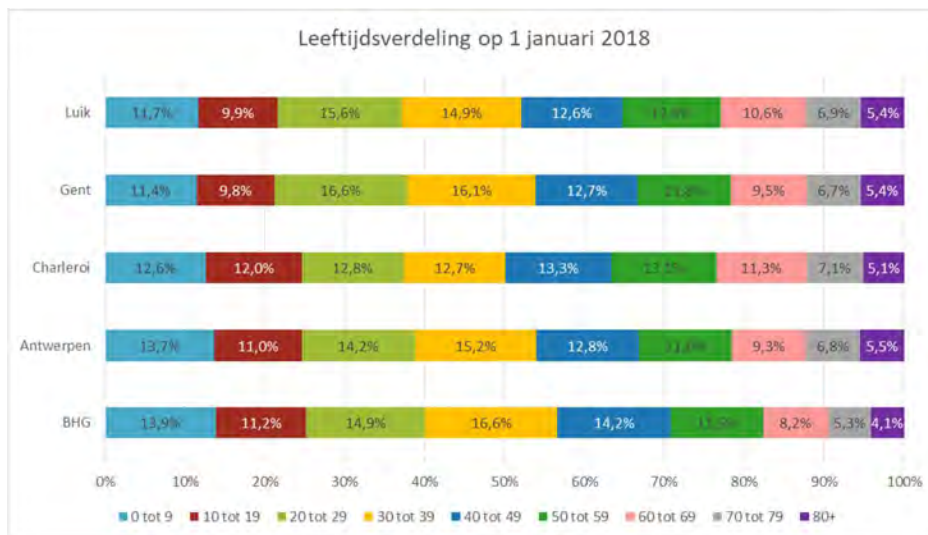
Bron: Data: Statbel, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 4: Bevolkingssamenstelling per nationaliteit per gemeente, 2017



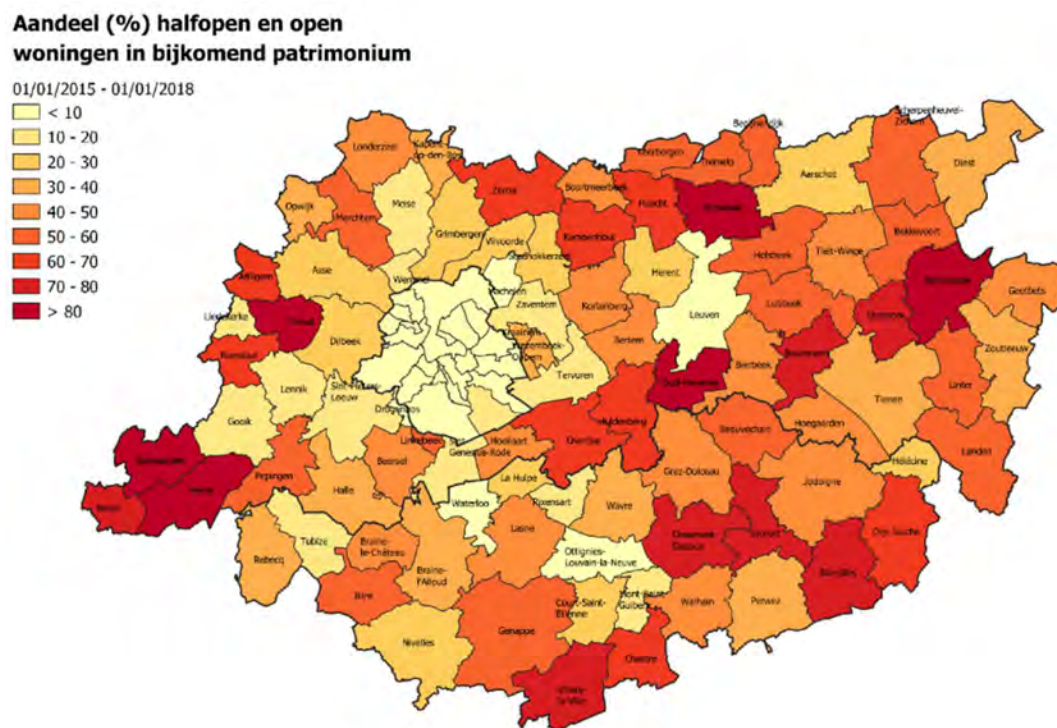
Bron: Data: Statbel, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 5: Bevolkingssamenstelling per leeftijdscategorie Belgische grootsteden, 201



1.2. Woonpatrimonium

Figuur 6: Aandeel halfopen en open woningen in de bijkomende woningvoorraad, periode 01/01/2015 – 01/01/2018

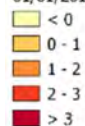


Bron: Data: Statbel, Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 7: Evolutie van het aandeel aan appartementen in het totale woonpatrimonium, 01/01/2015-01/01/2018

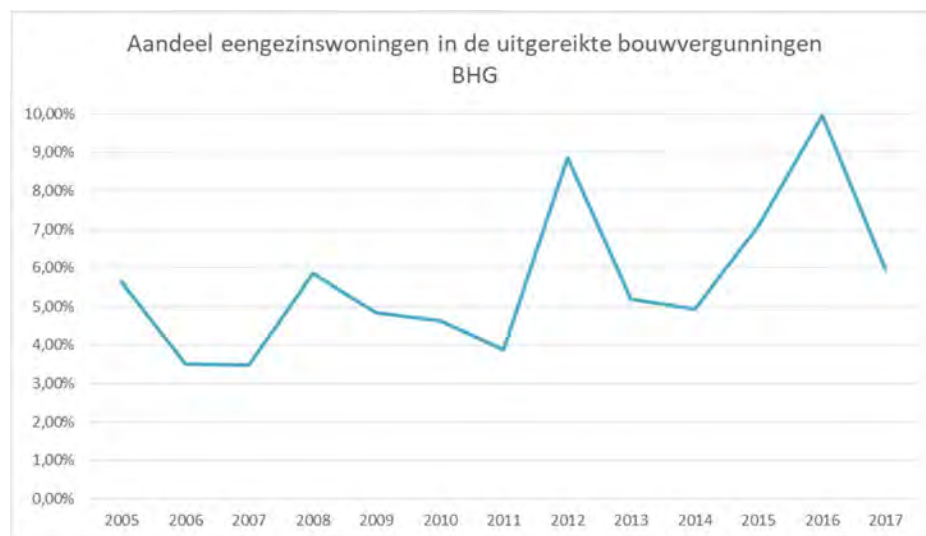
**Evolutie (in procentpunten)
aandeel appartementen
in woonpatrimonium**

01/01/2015 - 01/01/2018



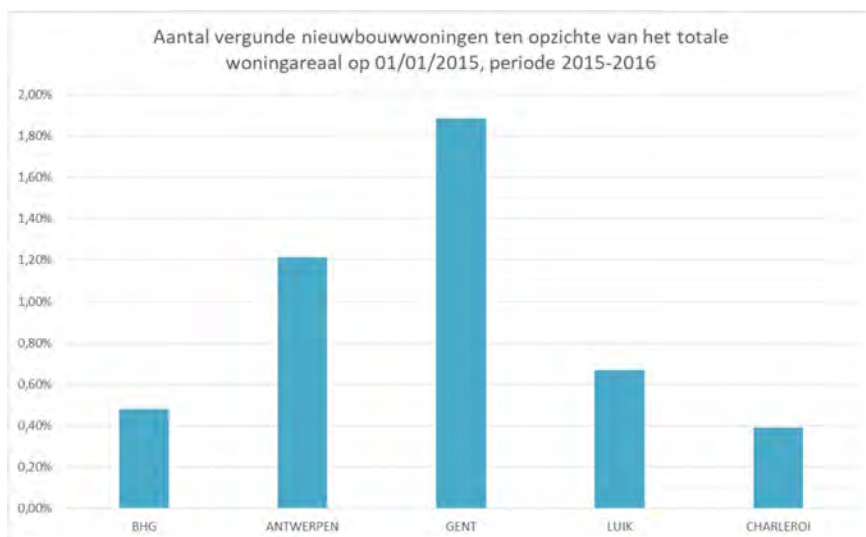
Bron: Data: Statbel, Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 8: Aandeel eengezinswoningen in de uitgereikte vergunningen binnen het BHG, 2005-2017



Bron: Data: FOD Economie, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

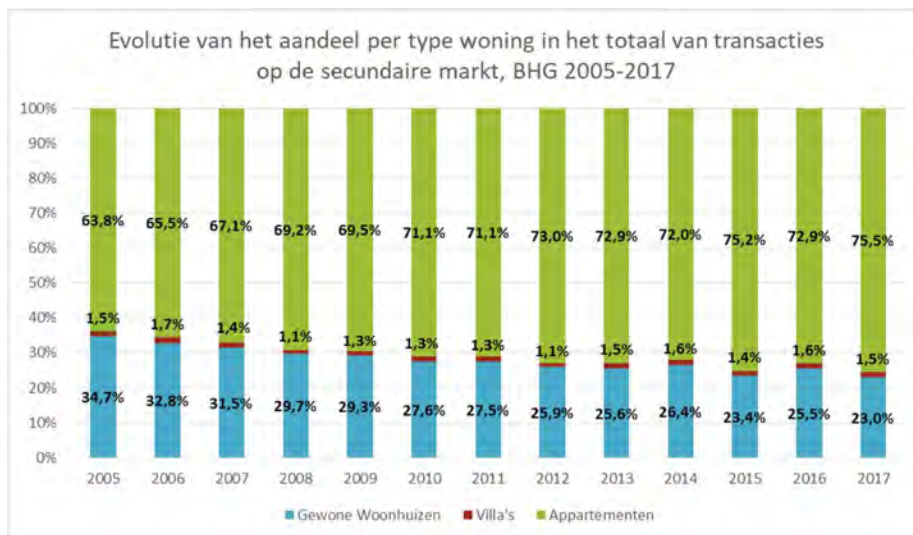
Figuur 9: Aantal vergunde nieuwbouwwoningen in verhouding tot het bestaande woningpark in het BHG en de andere Belgische grootsteden, 2015-2016



Bron: Data: Statbel, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

1.3. Transacties op de secundaire markt

Figuur 10: Evolutie van het aandeel verkopen per type woning, 2005-2017



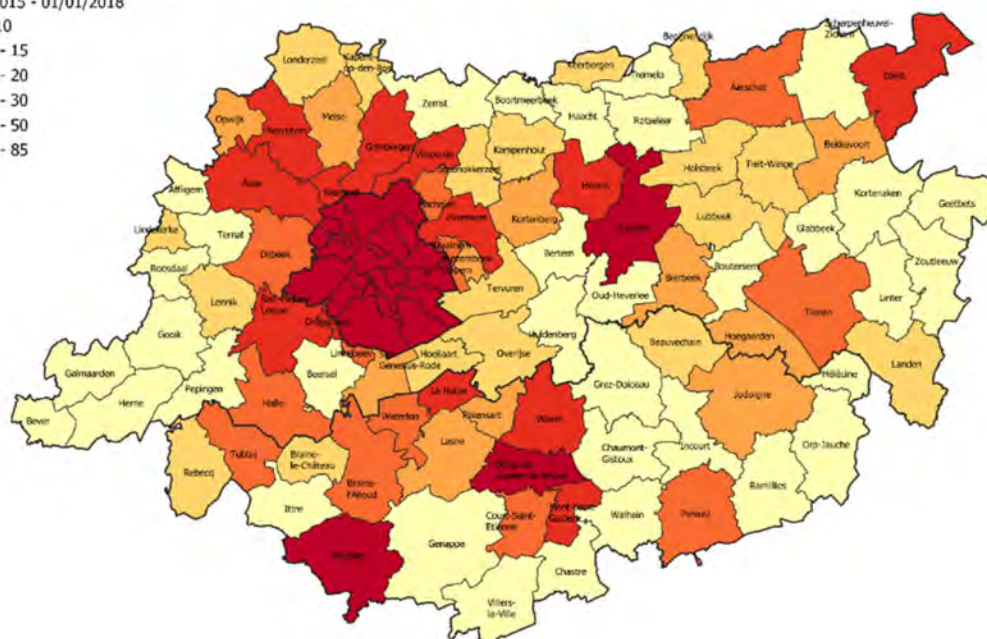
Bron: Data: Statbel, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 11: Evolutie van het aandeel verkopen per type woning, 2005-2017

Aandeel (%) appartementen in de verkooptransacties op de secundaire markt

01/01/2015 - 01/01/2018

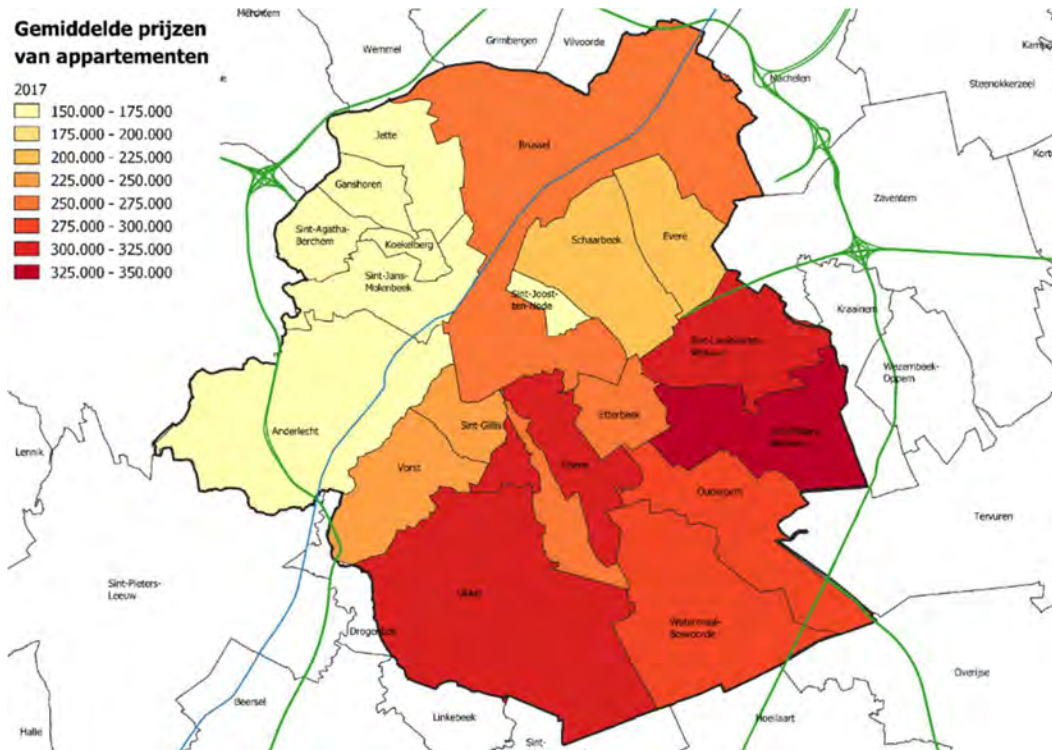
- < 10
- 10 - 15
- 15 - 20
- 20 - 30
- 30 - 50
- 50 - 85



Bron: Data: Statbel, Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

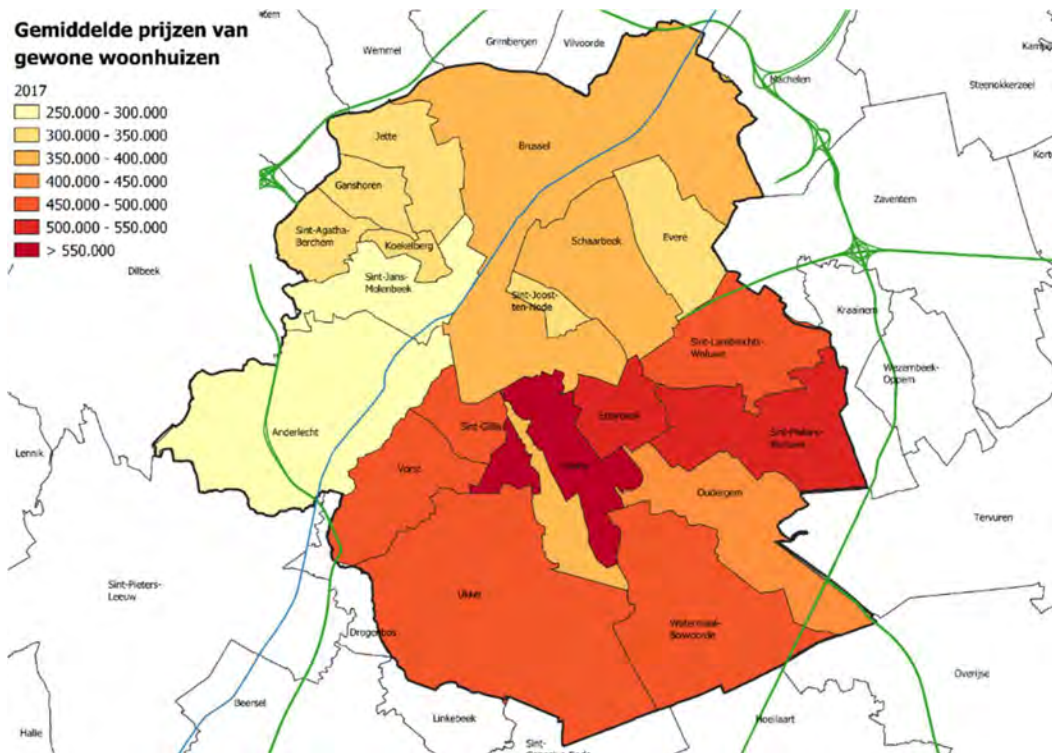
1.4. Verkooprijzen op de secundaire markt

Figuur 12: Gemiddelde verkoopprijzen van appartementen, 2017



Bron: Data: Statbel, Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

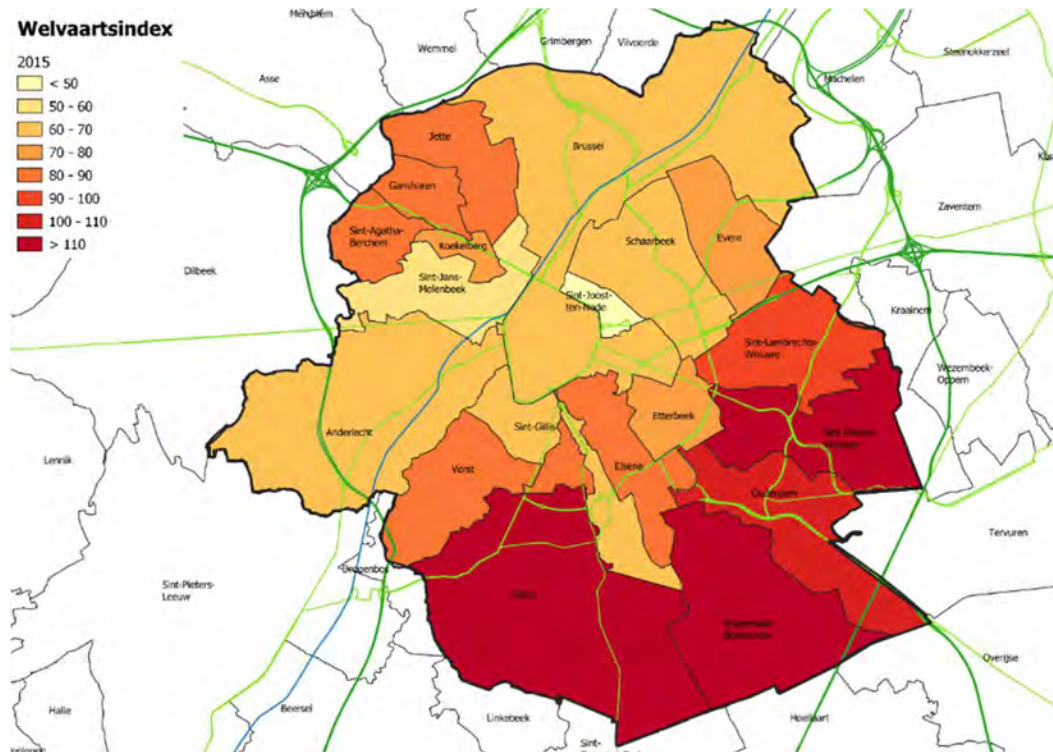
Figuur 13: Gemiddelde verkoopprijs van een gewoon woonhuis, 2017



Bron: Data: Statbel, Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

1.5. Betaalbaarheid

Figuur 14: Welvaartsindex in het BHG, 2015



Bron: Data: Statbel, Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

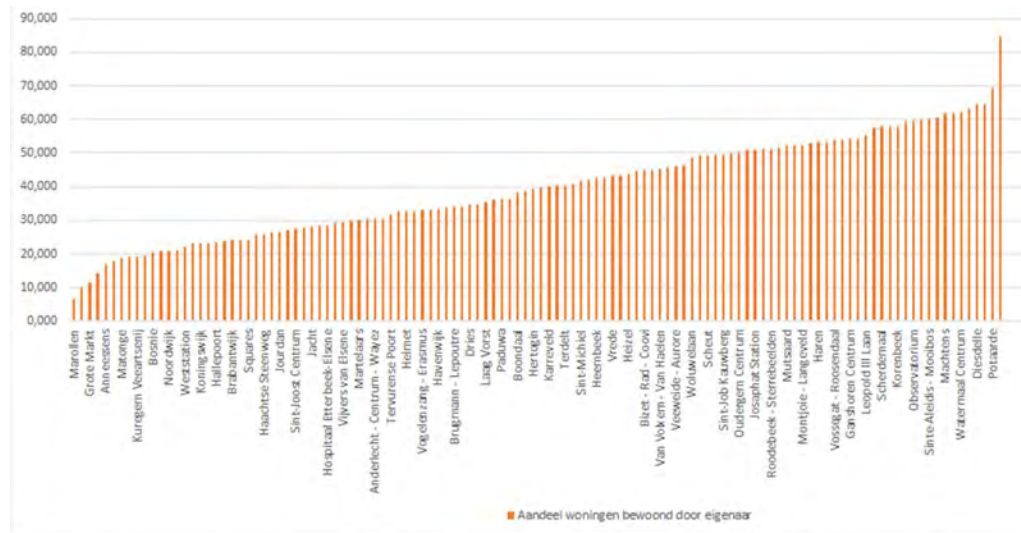


B.2 / Extra figuren bij Deel 2



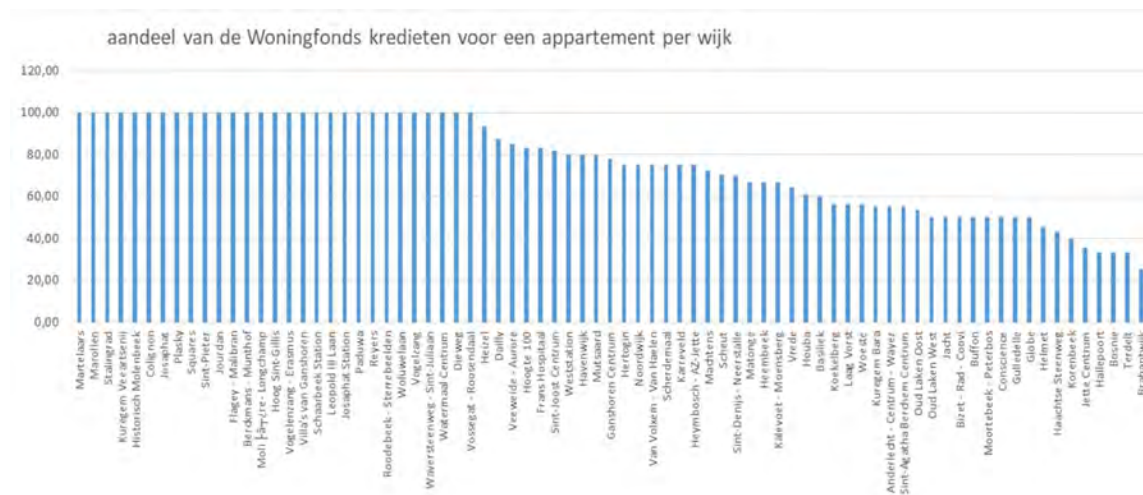
2.1. Geografische analyse van de woningen bewoond door eigenaar

Figuur 15 Cijfermatige verhouding aandeel woningen bewoond door eigenaar van de wijken



2.2. Geografische spreiding ontvangen steunmaatregelen

Figuur 16: Aandeel Woningfonds kredieten verleend voor een appartement per wijk





B.3 / Tabellenboek



3.1. Woonpatrimonium

Figuur 17: Factsheet van de gemeenten ivm het woonpatrimonium

| Gemeente | (half)open woningen | | | | Rijwoningen | | | | Appartementen | | | | Totaal | | | |
|------------------------|---------------------|------------------|-------------|---------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------|------------------|------------------|-------------|--------------|------------------|------------------|-------------|---------------------------|
| | 1/01/2015 | 1/01/2017 | Evolutie | Aandeel 2017 ¹ | 1/01/2015 | 1/01/2017 | Evolutie | Aandeel 2017 | 1/01/2015 | 1/01/2017 | Evolutie | Aandeel 2017 | 1/01/2015 | 1/01/2017 | Evolutie | Aandeel 2017 ² |
| Anderlecht | 2 182 | 2 190 | 0,4% | 4,5% | 21 049 | 20 816 | -1,1% | 42,3% | 20 964 | 21 798 | 4,0% | 44,3% | 48 555 | 49 193 | 1,3% | 8,6% |
| Ouderghem | 1 891 | 1 889 | -0,1% | 11,1% | 5 851 | 5 845 | -0,1% | 34,5% | 8 197 | 8 446 | 3,0% | 49,8% | 16 537 | 16 959 | 2,6% | 3,0% |
| Sint-Agatha-Berchem | 620 | 627 | 1,1% | 6,0% | 3 374 | 3 373 | 0,0% | 32,5% | 5 809 | 5 900 | 1,6% | 56,9% | 10 281 | 10 375 | 0,9% | 1,8% |
| Brussel | 1 468 | 1 509 | 2,8% | 1,7% | 24 362 | 24 873 | 2,1% | 27,9% | 49 884 | 52 192 | 4,6% | 58,6% | 85 278 | 89 121 | 4,5% | 15,5% |
| Etterbeek | 209 | 209 | 0,0% | 0,8% | 8 576 | 8 521 | -0,6% | 32,7% | 15 571 | 15 823 | 1,6% | 60,7% | 25 907 | 26 087 | 0,7% | 4,6% |
| Evere | 676 | 678 | 0,3% | 3,7% | 4 790 | 4 648 | -3,0% | 25,3% | 11 623 | 12 140 | 4,4% | 66,1% | 17 821 | 18 379 | 3,1% | 3,2% |
| Vorst | 578 | 571 | -1,2% | 2,2% | 8 928 | 8 771 | -1,8% | 33,3% | 15 320 | 15 702 | 2,5% | 59,7% | 26 101 | 26 302 | 0,8% | 4,6% |
| Ganshoren | 292 | 293 | 0,3% | 2,5% | 2 512 | 2 503 | -0,4% | 21,2% | 8 474 | 8 612 | 1,6% | 73,0% | 11 668 | 11 797 | 1,1% | 2,1% |
| Elsene | 475 | 476 | 0,2% | 1,0% | 16 606 | 16 428 | -1,1% | 33,6% | 26 570 | 27 537 | 3,6% | 56,4% | 48 146 | 48 850 | 1,5% | 8,5% |
| Jette | 505 | 500 | -1,0% | 2,0% | 7 593 | 7 526 | -0,9% | 30,8% | 14 277 | 14 750 | 3,3% | 60,5% | 23 927 | 24 400 | 2,0% | 4,3% |
| Koekelberg | 31 | 31 | 0,0% | 0,3% | 3 005 | 2 978 | -0,9% | 30,6% | 6 036 | 6 152 | 1,9% | 63,2% | 9 658 | 9 732 | 0,8% | 1,7% |
| Sint-Jans-Molenbeek | 222 | 221 | -0,5% | 0,6% | 12 231 | 12 219 | -0,1% | 31,7% | 22 718 | 23 109 | 1,7% | 60,0% | 38 021 | 38 490 | 1,2% | 6,7% |
| Sint-Gillis | 38 | 34 | -10,5% | 0,1% | 12 173 | 11 949 | -1,8% | 44,6% | 10 752 | 11 165 | 3,8% | 41,6% | 26 701 | 26 812 | 0,4% | 4,7% |
| Sint-Joost-ten-Node | 12 | 13 | 8,3% | 0,1% | 4 090 | 4 184 | 2,3% | 42,2% | 4 550 | 4 599 | 1,1% | 46,4% | 9 693 | 9 919 | 2,3% | 1,7% |
| Schaarbeek | 632 | 627 | -0,8% | 1,0% | 29 081 | 29 214 | 0,5% | 47,1% | 24 244 | 25 099 | 3,5% | 40,4% | 61 128 | 62 062 | 1,5% | 10,8% |
| Ukkel | 5 428 | 5 449 | 0,4% | 12,8% | 10 110 | 10 126 | 0,2% | 23,8% | 24 352 | 24 774 | 1,7% | 58,2% | 42 100 | 42 582 | 1,1% | 7,4% |
| Watermaal-Bosvoorde | 2 288 | 2 296 | 0,3% | 19,5% | 4 128 | 4 121 | -0,2% | 34,9% | 5 038 | 5 109 | 1,4% | 43,3% | 11 744 | 11 800 | 0,5% | 2,1% |
| Sint-Lambrechts-Woluwe | 1 678 | 1 673 | -0,3% | 5,6% | 7 206 | 7 172 | -0,5% | 23,9% | 19 586 | 20 237 | 3,3% | 67,5% | 29 389 | 29 980 | 2,0% | 5,2% |
| Sint-Pieters-Woluwe | 4 189 | 4 186 | -0,1% | 20,5% | 4 895 | 4 882 | -0,3% | 23,9% | 10 555 | 10 671 | 1,1% | 52,2% | 20 341 | 20 436 | 0,5% | 3,6% |
| BHG | 23 414 | 23 472 | 0,2% | 4,1% | 190 560 | 190 149 | -0,2% | 33,2% | 304 520 | 313 815 | 3,1% | 54,7% | 562 996 | 573 276 | 1,8% | 100,0% |
| PVB | 276 945 | 279 611 | 1,0% | 55,4% | 102 523 | 102 787 | 0,3% | 20,4% | 96 957 | 103 045 | 6,3% | 20,4% | 496 161 | 504 907 | 1,8% | / |
| PWB | 103 894 | 104 955 | 1,0% | 59,7% | 26 081 | 26 355 | 1,1% | 15,0% | 37 393 | 39 396 | 5,4% | 22,4% | 172 512 | 175 827 | 1,9% | / |
| Vlaams Gewest | 1 468 859 | 1 482 691 | 0,9% | 47,1% | 693 584 | 694 640 | 0,2% | 22,1% | 757 602 | 795 590 | 5,0% | 25,3% | 3 093 807 | 3 149 215 | 1,8% | / |
| WaaIs Gewest | 882 745 | 891 063 | 0,9% | 52,8% | 453 478 | 454 905 | 0,3% | 26,9% | 233 166 | 250 710 | 7,5% | 14,8% | 1 662 102 | 1 689 075 | 1,6% | / |
| België | 2 375 018 | 2 397 226 | 0,9% | 44,3% | 1 337 622 | 1 339 694 | 0,2% | 24,8% | 1 295 288 | 1 360 115 | 5,0% | 25,1% | 5 318 905 | 5 411 566 | 1,7% | / |

¹ Aandeel van de woontypologie in het totaal aantal woningen binnen de gemeente.

² Aandeel van het woningpark van de desbetreffende gemeente in het totaal aantal woningen in het BHG.

3.2. Transacties

Figuur 18: Factsheet van de gemeenten ivm met de tansacties

| Gemeente | Totaal | | | | | Appartementen | | | | | Gewone Woonhuizen | | | | | Villa's | | | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|------------------|
| | Jaarlijks '10-'12 | Jaarlijks '13-'14 | Jaarlijks '15-'17 | Evolutie '13-'14 - '15-'17 | Dynamiek '15-'17 | Jaarlijks '10-'12 | Jaarlijks '13-'14 | Jaarlijks '15-'17 | Evolutie '13-'14 - '15-'17 | Dynamiek '15-'17 | Jaarlijks '10-'12 | Jaarlijks '13-'14 | Jaarlijks '15-'17 | Evolutie '13-'14 - '15-'17 | Dynamiek '15-'17 | Jaarlijks '10-'12 | Jaarlijks '13-'14 | Jaarlijks '15-'17 | Evolutie '13-'14 - '15-'17 | Dynamiek '15-'17 |
| Anderlecht | 1 080 | 1 071 | 969 | -9,5% | 3,1% | 688 | 713 | 665 | -6,7% | 4,0% | 385 | 351 | 298 | -15,1% | 2,0% | 7 | 8 | 7 | -11,1% | -28,6% |
| Ouderghem | 452 | 380 | 378 | -0,5% | -10,7% | 285 | 202 | 220 | 9,3% | -9,6% | 159 | 166 | 149 | -10,0% | -11,6% | 8 | 13 | 9 | -33,3% | -20,0% |
| Sint-Agatha-Berchem | 243 | 246 | 252 | 2,3% | 10,3% | 152 | 155 | 162 | 4,6% | -5,6% | 89 | 88 | 87 | -1,1% | 49,3% | 3 | 4 | 3 | -14,3% | -25,0% |
| Brussel | 1 767 | 1 826 | 1 676 | -8,2% | 11,7% | 1 312 | 1 467 | 1 333 | -9,1% | 10,7% | 448 | 345 | 331 | -4,0% | 17,0% | 7 | 15 | 12 | -14,9% | -6,7% |
| Etterbeek | 612 | 543 | 510 | -6,1% | -1,2% | 465 | 402 | 395 | -1,6% | -2,5% | 147 | 142 | 115 | -18,7% | 3,7% | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. |
| Evere | 503 | 525 | 454 | -13,5% | -5,1% | 401 | 434 | 372 | -14,2% | -5,4% | 102 | 91 | 81 | -10,1% | -3,6% | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. |
| Vorst | 700 | 643 | 636 | -1,0% | -8,0% | 538 | 484 | 499 | 3,0% | -11,1% | 159 | 155 | 135 | -13,1% | 4,8% | 3 | 4 | 3 | -25,0% | 50,0% |
| Ganshoren | 285 | 274 | 252 | -7,7% | 17,5% | 230 | 206 | 193 | -6,5% | 29,7% | 52 | 66 | 57 | -12,5% | -19,4% | 2 | 2 | 2 | 16,7% | 50,0% |
| Elsene | 1 036 | 1 045 | 1 050 | 0,5% | -29,3% | 780 | 768 | 850 | 10,7% | -31,7% | 256 | 276 | 199 | -27,9% | -17,2% | n.d. | 1 | 1 | 0,0% | n.d. |
| Jette | 694 | 656 | 548 | -16,3% | 20,9% | 524 | 499 | 421 | -15,5% | 26,8% | 168 | 152 | 127 | -16,2% | 2,4% | 2 | 6 | 1 | -81,8% | n.d. |
| Koekelberg | 262 | 206 | 206 | 0,2% | 18,5% | 214 | 165 | 173 | 5,0% | 10,2% | 48 | 41 | 33 | -18,7% | 78,3% | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. |
| Sint-Jans-Molenbeek | 748 | 701 | 690 | -1,5% | 7,7% | 614 | 581 | 574 | -1,3% | 8,4% | 132 | 119 | 114 | -3,5% | 4,3% | 2 | 1 | 2 | 133,3% | 0,0% |
| Sint-Gillis | 503 | 462 | 406 | -12,0% | -9,2% | 335 | 333 | 310 | -6,7% | -13,5% | 168 | 130 | 96 | -25,9% | 6,1% | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. |
| Sint-Joost-ten-Node | 200 | 148 | 170 | 14,9% | 0,0% | 141 | 110 | 132 | 20,0% | -2,1% | 59 | 38 | 38 | 0,0% | 8,8% | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. |
| Schaarbeek | 1 250 | 1 125 | 906 | -19,5% | 17,1% | 839 | 746 | 636 | -14,6% | 18,8% | 411 | 379 | 269 | -29,0% | 13,2% | n.d. | 2 | 1 | -50,0% | -100,0% |
| Ukkel | 1 206 | 1 159 | 1 246 | 7,6% | 11,6% | 842 | 786 | 887 | 12,8% | 22,1% | 293 | 295 | 280 | -4,9% | -17,9% | 71 | 78 | 80 | 2,1% | 14,9% |
| Watermaal-Bosvoorde | 249 | 248 | 283 | 14,1% | 18,2% | 135 | 130 | 151 | 16,4% | 17,1% | 95 | 98 | 111 | 13,6% | 18,1% | 19 | 20 | 20 | 1,7% | 26,3% |
| Sint-Lambrechts-Woluwe | 710 | 789 | 754 | -4,5% | 5,5% | 537 | 612 | 603 | -1,4% | 11,3% | 170 | 174 | 149 | -14,1% | -13,9% | 3 | 4 | 1 | -61,9% | -50,0% |
| Sint-Pieters-Woluwe | 509 | 509 | 481 | -5,6% | -1,6% | 299 | 307 | 274 | -10,5% | 3,8% | 173 | 161 | 168 | 4,7% | -12,5% | 37 | 42 | 38 | -8,7% | 9,4% |
| BHG | 13 008 | 12 552 | 11 868 | -5,5% | 2,4% | 9 332 | 9 096 | 8 851 | -2,7% | 2,9% | 3 514 | 3 261 | 2 837 | -13,0% | 0,5% | 162 | 196 | 179 | -8,5% | 8,2% |
| PVB | 12 023 | 12 592 | 11 568 | -8,1% | 8,2% | 3 276 | 3 459 | 2 920 | -15,6% | -20,5% | 6 245 | 6 383 | 5 988 | -6,2% | 20,7% | 2 502 | 2 751 | 2 659 | -3,3% | 0,18865 |
| PWG | 4 171 | 4 195 | 3 782 | -9,8% | 5,5% | 1 123 | 1 118 | 943 | -15,6% | 2,6% | 1 769 | 1 792 | 1 614 | -10,0% | 4,2% | 1 278 | 1 285 | 1 225 | -4,6% | 0,095 |
| Vlaams Gewest | 78 098 | 82 898 | 71 430 | -13,8% | 34,6% | 27 628 | 29 153 | 23 696 | -18,7% | 13,0% | 38 609 | 40 506 | 35 713 | -11,8% | 47,3% | 11 861 | 13 240 | 12 021 | -9,2% | 0,45951 |
| Waaals Gewest | 35 922 | 34 319 | 32 922 | -4,1% | -2,8% | 6 522 | 6 435 | 5 804 | -9,8% | -13,1% | 23 684 | 22 126 | 21 456 | -3,0% | -0,3% | 5 716 | 5 758 | 5 662 | -1,7% | -0,0067 |
| België | 127 028 | 129 769 | 116 220 | -10,4% | 19,0% | 43 482 | 44 683 | 38 351 | -14,2% | 6,1% | 65 807 | 65 892 | 60 007 | -8,9% | 25,2% | 17 739 | 19 194 | 17 863 | -6,9% | 0,28306 |

3.3. Verkooprijzen

Figuur 19: Factsheet van de gemeenten ivm met de verkooprijzen van appartementen

| Gemeente | Appartementen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|-------------------------------|
| | Prijzen 2015 | | | | | | | Prijzen 2017 | | | | | | | Evolutie | | | | | | |
| | Aantal transacties | P25 | Mediaan | P75 | Gemiddelde | Interkwartielverschil | Verhouding gemiddelde mediaan | Aantal transacties | P25 | Mediaan | P75 | Gemiddelde | Interkwartielverschil | Verhouding gemiddelde mediaan | Aantal transacties | P25 | Mediaan | P75 | Gemiddelde | Interkwartielverschil | Verhouding gemiddelde mediaan |
| Anderlecht | 681 | 110 000 | 142 500 | 185 000 | 157 172 | 75 000 | 1,10 | 708 | 121 250 | 155 000 | 197 000 | 168 583 | 75 750 | 1,09 | 4,0% | 10,2% | 8,8% | 6,5% | 7,3% | 1,0% | -0,02 |
| Ouderghem | 229 | 177 506 | 225 000 | 307 508 | 254 633 | 130 002 | 1,13 | 207 | 185 000 | 250 000 | 335 000 | 285 029 | 150 000 | 1,14 | -9,6% | 4,2% | 11,1% | 8,9% | 11,9% | 15,4% | 0,01 |
| Sint-Agatha-Berchem | 161 | 125 000 | 162 000 | 189 570 | 164 439 | 64 570 | 1,02 | 152 | 135 000 | 164 000 | 200 000 | 173 673 | 65 000 | 1,06 | -5,6% | 8,0% | 1,2% | 5,5% | 5,6% | 0,7% | 0,04 |
| Brussel | 1 303 | 150 000 | 220 000 | 320 000 | 257 047 | 170 000 | 1,17 | 1 442 | 157 000 | 225 000 | 322 449 | 263 328 | 165 449 | 1,17 | 10,7% | 4,7% | 2,3% | 0,8% | 2,4% | -2,7% | 0,00 |
| Etterbeek | 404 | 164 750 | 227 500 | 310 000 | 255 999 | 145 250 | 1,13 | 394 | 177 500 | 235 000 | 308 000 | 260 288 | 130 500 | 1,11 | -2,5% | 7,7% | 3,3% | -0,6% | 1,7% | -10,2% | -0,02 |
| Evere | 386 | 141 500 | 179 500 | 247 500 | 198 789 | 106 000 | 1,11 | 365 | 152 500 | 195 000 | 270 000 | 220 527 | 117 500 | 1,13 | -5,4% | 7,8% | 8,6% | 9,1% | 10,9% | 10,8% | 0,02 |
| Vorst | 550 | 143 000 | 190 000 | 255 000 | 210 805 | 112 000 | 1,11 | 489 | 159 250 | 200 000 | 265 000 | 225 036 | 105 750 | 1,13 | -11,1% | 11,4% | 5,3% | 3,9% | 6,8% | -5,6% | 0,02 |
| Ganshoren | 182 | 126 000 | 150 000 | 180 000 | 158 299 | 54 000 | 1,06 | 236 | 133 000 | 162 250 | 188 500 | 168 068 | 55 500 | 1,04 | 29,7% | 5,6% | 8,2% | 4,7% | 6,2% | 2,8% | -0,02 |
| Esene | 1 112 | 145 000 | 230 000 | 325 000 | 259 622 | 180 000 | 1,13 | 759 | 190 000 | 270 000 | 370 000 | 312 563 | 180 000 | 1,16 | -31,7% | 31,0% | 17,4% | 13,8% | 20,4% | 0,0% | 0,03 |
| Jette | 392 | 121 080 | 150 000 | 195 000 | 166 291 | 73 920 | 1,11 | 497 | 117 000 | 152 000 | 195 000 | 166 271 | 78 000 | 1,09 | 26,8% | -3,4% | 1,3% | 0,0% | 0,0% | 5,5% | -0,01 |
| Koekeberg | 166 | 125 000 | 155 000 | 185 000 | 167 907 | 60 000 | 1,08 | 183 | 134 000 | 155 000 | 190 000 | 166 000 | 56 000 | 1,07 | 10,2% | 7,2% | 0,0% | 2,7% | -1,1% | -6,7% | -0,01 |
| Sint-Jans-Molenbeek | 572 | 127 000 | 155 000 | 196 000 | 171 593 | 69 000 | 1,11 | 620 | 125 000 | 160 000 | 194 900 | 164 899 | 69 900 | 1,03 | 8,4% | -1,6% | 3,2% | -0,6% | -3,9% | 1,3% | -0,08 |
| Sint-Gillis | 347 | 125 000 | 190 000 | 287 000 | 222 477 | 162 000 | 1,17 | 300 | 142 000 | 205 000 | 299 000 | 238 079 | 157 000 | 1,16 | -13,5% | 13,6% | 7,9% | 4,2% | 7,0% | -3,1% | -0,01 |
| Sint-Joost-ten-Node | 140 | 121 150 | 168 500 | 235 000 | 186 810 | 113 850 | 1,11 | 137 | 115 000 | 152 000 | 215 000 | 174 086 | 100 000 | 1,15 | -2,1% | -5,1% | -9,8% | -8,5% | -6,8% | -12,2% | 0,04 |
| Schaarbeek | 611 | 131 000 | 170 000 | 226 000 | 187 425 | 95 000 | 1,10 | 726 | 146 000 | 181 500 | 250 000 | 206 684 | 104 000 | 1,14 | 18,8% | 11,5% | 6,8% | 10,6% | 10,3% | 9,5% | 0,04 |
| Ikkel | 815 | 175 000 | 249 000 | 370 000 | 300 311 | 195 000 | 1,21 | 995 | 195 000 | 283 000 | 395 000 | 317 142 | 200 000 | 1,12 | 22,1% | 11,4% | 13,7% | 6,8% | 5,6% | 2,6% | -0,09 |
| Watermaal-Bosvoorde | 140 | 160 000 | 232 500 | 308 000 | 255 664 | 148 000 | 1,10 | 164 | 177 500 | 256 500 | 410 000 | 290 912 | 232 500 | 1,13 | 17,1% | 10,9% | 10,3% | 33,1% | 13,8% | 57,1% | 0,03 |
| Sint-Lambrechts-Woluwe | 603 | 193 494 | 260 000 | 340 000 | 279 244 | 146 506 | 1,07 | 671 | 215 000 | 292 500 | 380 000 | 319 834 | 165 000 | 1,09 | 11,3% | 11,1% | 12,5% | 11,8% | 14,5% | 12,6% | 0,02 |
| Sint-Pieters-Woluwe | 287 | 206 000 | 278 000 | 370 000 | 307 787 | 164 000 | 1,11 | 298 | 225 000 | 300 000 | 415 000 | 346 573 | 190 000 | 1,16 | 3,8% | 9,2% | 7,9% | 12,2% | 12,6% | 15,9% | 0,05 |
| Brussels Hoofdstedelijk Gewest | 9 081 | 140 000 | 195 000 | 280 000 | 229 788 | 140 000 | 1,18 | 9 343 | 150 000 | 205 000 | 300 000 | 245 766 | 150 000 | 1,20 | 2,9% | 7,1% | 5,1% | 7,1% | 7,0% | 7,1% | 0,02 |
| Provincie Vlaams-Brabant | 3 197 | 157 000 | 215 000 | 275 000 | 233 898 | 118 000 | 1,09 | 2 542 | 164 000 | 215 000 | 270 000 | 230 804 | 106 000 | 1,07 | -20,5% | 4,5% | 0,0% | -1,8% | -1,3% | -10,2% | -0,01 |
| Provincie Waals-Brabant | 982 | 160 000 | 210 000 | 289 500 | 239 546 | 129 500 | 1,14 | 1 008 | 169 250 | 225 000 | 306 000 | 254 320 | 136 750 | 1,13 | 2,6% | 5,8% | 7,1% | 5,7% | 6,2% | 5,6% | -0,01 |
| Vlaams Gewest | 21 791 | 150 000 | 200 000 | 268 500 | 231 032 | 118 500 | 1,16 | 24 632 | 148 000 | 195 000 | 264 810 | 230 143 | 116 810 | 1,18 | 13,0% | -1,3% | -2,5% | -1,4% | -0,4% | -1,4% | 0,03 |
| Waals Gewest | 6 277 | 110 000 | 152 000 | 202 841 | 170 063 | 92 841 | 1,12 | 5 456 | 115 000 | 159 000 | 217 899 | 179 375 | 102 899 | 1,13 | -13,1% | 4,5% | 4,6% | 7,4% | 5,5% | 10,8% | 0,01 |
| België | 37 149 | 140 000 | 190 000 | 260 500 | 220 426 | 120 500 | 1,16 | 39 431 | 143 000 | 190 000 | 265 000 | 226 820 | 122 000 | 1,19 | 6,1% | 2,1% | 0,0% | 1,7% | 2,9% | 1,2% | 0,03 |

Figuur 20: Factsheet van de gemeenten ivm met de verkoopprijzen van woonhuizen

| Gemeente | Woonhuizen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-----------------------|-------------------------------|
| | Prijzen 2015 | | | | | | | Prijzen 2017 | | | | | | | Evolutie | | | | | | |
| | Aantal transacties | P25 | Mediaan | P75 | Gemiddelde | Interkwartielverschil | Verhouding gemiddelde mediaan | Aantal transacties | P25 | Mediaan | P75 | Gemiddelde | Interkwartielverschil | Verhouding gemiddelde mediaan | Aantal transacties | P25 | Mediaan | P75 | Gemiddelde | Interkwartielverschil | Verhouding gemiddelde mediaan |
| Anderlecht | 298 | 210 000 | 254 500 | 310 000 | 268 359 | 100 000 | 1,05 | 304 | 231 000 | 275 000 | 336 100 | 296 228 | 105 100 | 1,08 | 2,0% | 10,0% | 8,1% | 8,4% | 10,4% | 5,1% | 0,02 |
| Ouderghem | 172 | 318 500 | 395 000 | 478 500 | 413 318 | 160 000 | 1,05 | 152 | 332 500 | 407 500 | 502 500 | 432 735 | 170 000 | 1,06 | -11,6% | 4,4% | 3,2% | 5,0% | 4,7% | 6,3% | 0,02 |
| Sint-Agatha-Berchem | 69 | 235 000 | 285 000 | 350 000 | 292 273 | 115 000 | 1,03 | 103 | 260 000 | 300 000 | 355 000 | 309 461 | 95 000 | 1,03 | 49,3% | 10,6% | 5,3% | 1,4% | 5,9% | -17,4% | 0,01 |
| Brussel | 294 | 240 000 | 310 000 | 430 000 | 358 398 | 190 000 | 1,16 | 344 | 260 000 | 325 000 | 463 750 | 394 191 | 203 750 | 1,21 | 17,0% | 8,3% | 4,8% | 7,8% | 10,0% | 7,2% | 0,06 |
| Etterbeek | 107 | 340 000 | 475 000 | 585 000 | 499 416 | 245 000 | 1,05 | 111 | 375 000 | 440 000 | 570 000 | 505 178 | 195 000 | 1,15 | 3,7% | 10,3% | -7,4% | -2,6% | 1,2% | -20,4% | 0,10 |
| Evere | 84 | 245 000 | 305 000 | 370 000 | 319 885 | 125 000 | 1,05 | 81 | 250 000 | 310 000 | 370 000 | 318 819 | 120 000 | 1,03 | -3,6% | 2,0% | 1,6% | 0,0% | -0,3% | -4,0% | -0,02 |
| Vorst | 125 | 270 000 | 340 000 | 450 000 | 375 567 | 180 000 | 1,10 | 131 | 290 000 | 395 000 | 550 000 | 452 252 | 260 000 | 1,14 | 4,8% | 7,4% | 16,2% | 22,2% | 20,4% | 44,4% | 0,04 |
| Ganshoren | 62 | 255 000 | 275 000 | 316 000 | 284 925 | 61 000 | 1,04 | 50 | 247 000 | 285 000 | 372 000 | 311 065 | 125 000 | 1,09 | -19,4% | -3,1% | 3,6% | 17,7% | 9,2% | 104,9% | 0,06 |
| Elsene | 221 | 385 000 | 500 000 | 740 000 | 622 800 | 355 000 | 1,25 | 183 | 420 000 | 590 000 | 815 000 | 690 387 | 395 000 | 1,17 | -17,2% | 9,1% | 18,0% | 10,1% | 10,9% | 11,3% | -0,08 |
| Jette | 124 | 242 500 | 282 500 | 327 500 | 289 943 | 85 000 | 1,03 | 127 | 250 000 | 300 000 | 355 000 | 310 249 | 105 000 | 1,03 | 2,4% | 3,1% | 6,2% | 8,4% | 7,0% | 23,5% | 0,01 |
| Koekeberg | 23 | 238 500 | 300 000 | 392 500 | 296 717 | 154 000 | 0,99 | 41 | 235 000 | 266 000 | 435 000 | 325 561 | 200 000 | 1,22 | 78,3% | -1,5% | -11,3% | 10,8% | 9,7% | 29,9% | 0,23 |
| Sint-Jans-Molenbeek | 117 | 180 000 | 230 000 | 300 000 | 258 582 | 120 000 | 1,12 | 122 | 225 000 | 270 000 | 335 000 | 280 457 | 110 000 | 1,04 | 4,3% | 25,0% | 17,4% | 11,7% | 8,5% | -8,3% | -0,09 |
| Sint-Gillis | 98 | 288 000 | 369 000 | 500 000 | 415 939 | 212 000 | 1,13 | 104 | 327 500 | 402 500 | 550 000 | 474 572 | 222 500 | 1,18 | 6,1% | 13,7% | 9,1% | 10,0% | 14,1% | 5,0% | 0,05 |
| Sint-Joost-ten-Node | 34 | 250 100 | 322 500 | 405 000 | 369 091 | 154 900 | 1,14 | 37 | 235 000 | 280 000 | 365 000 | 311 662 | 130 000 | 1,11 | 8,8% | -6,0% | -13,2% | -9,9% | -15,6% | -16,1% | -0,03 |
| Schaarbeek | 250 | 260 000 | 328 400 | 427 000 | 365 289 | 167 000 | 1,11 | 283 | 270 000 | 365 000 | 470 000 | 390 774 | 200 000 | 1,07 | 13,2% | 3,8% | 11,1% | 10,1% | 7,0% | 19,8% | -0,04 |
| Jkkel | 296 | 317 500 | 436 000 | 613 600 | 506 678 | 296 100 | 1,16 | 243 | 327 000 | 421 000 | 595 000 | 481 400 | 268 000 | 1,14 | -17,9% | 3,0% | -3,4% | -3,0% | -5,0% | -9,5% | -0,02 |
| Watermaal-Bosvoorde | 105 | 325 000 | 385 000 | 475 000 | 416 835 | 150 000 | 1,08 | 124 | 350 000 | 450 000 | 550 000 | 460 493 | 200 000 | 1,02 | 18,1% | 7,7% | 16,9% | 15,8% | 10,5% | 33,3% | -0,06 |
| Sint-Lambrechts-Woluwe | 173 | 344 500 | 450 000 | 580 000 | 477 757 | 235 500 | 1,06 | 149 | 370 000 | 470 000 | 581 850 | 487 717 | 211 850 | 1,04 | -13,9% | 7,4% | 4,4% | 0,3% | 2,1% | -10,0% | -0,02 |
| Sint-Pieters-Woluwe | 176 | 359 500 | 495 000 | 610 000 | 515 381 | 250 500 | 1,04 | 154 | 387 500 | 477 500 | 595 000 | 500 269 | 207 500 | 1,05 | -12,5% | 7,8% | -3,5% | -2,5% | -2,9% | -17,2% | 0,01 |
| Brussels Hoofdstedelijk Gewest | 2 828 | 260 000 | 350 000 | 485 000 | 404 499 | 225 000 | 1,16 | 2 843 | 275 000 | 370 000 | 495 000 | 418 072 | 220 000 | 1,13 | 0,5% | 5,8% | 5,7% | 2,1% | 3,4% | -2,2% | -0,03 |
| Provincie Vlaams-Brabant | 5 273 | 185 000 | 240 000 | 300 000 | 253 648 | 115 000 | 1,06 | 6 365 | 199 000 | 255 000 | 320 000 | 269 633 | 121 000 | 1,06 | 20,7% | 7,6% | 6,3% | 6,7% | 6,3% | 5,2% | 0,00 |
| Provincie Waals-Brabant | 1 656 | 180 000 | 240 000 | 318 500 | 261 898 | 138 500 | 1,09 | 1 725 | 185 000 | 250 000 | 320 000 | 267 389 | 135 000 | 1,07 | 4,2% | 2,8% | 4,2% | 0,5% | 2,1% | -2,5% | -0,02 |
| Vlaams Gewest | 28 282 | 158 000 | 209 000 | 267 500 | 222 069 | 109 500 | 1,06 | 41 672 | 167 000 | 220 000 | 280 000 | 234 397 | 113 000 | 1,07 | 47,3% | 5,7% | 5,3% | 4,7% | 5,6% | 3,2% | 0,00 |
| Waals Gewest | 21 726 | 100 000 | 140 000 | 188 000 | 154 995 | 88 000 | 1,11 | 21 656 | 102 500 | 145 000 | 199 000 | 162 333 | 96 500 | 1,12 | -0,3% | 2,5% | 3,6% | 5,9% | 4,7% | 9,7% | 0,01 |
| België | 52 836 | 130 000 | 180 000 | 250 000 | 204 253 | 120 000 | 1,13 | 66 171 | 142 000 | 199 500 | 270 000 | 218 704 | 128 000 | 1,10 | 25,2% | 9,2% | 10,8% | 8,0% | 7,1% | 6,7% | -0,04 |

3.4. Betaalbaarheid³

Figuur 21: Factsheet van de gemeenten ivm met de betaalbaarheid

| Gemeente | Betaalbaarheid | | | |
|---------------------------------------|--|--|--|--|
| | Benodigd aantal inkomens (P75) voor P25 woonhuis | Benodigd aantal inkomens (P75) voor P50 woonhuis | Benodigd aantal inkomens (P75) voor P25 app. | Benodigd aantal inkomens (P75) voor P50 app. |
| Anderlecht | 4,27 | 5,46 | 8,14 | 9,69 |
| Ouderghem | 4,37 | 5,90 | 7,85 | 9,62 |
| Sint-Agatha-Berchem | 3,81 | 4,63 | 7,35 | 8,48 |
| Brussel | 5,28 | 7,57 | 8,74 | 10,93 |
| Etterbeek | 5,17 | 6,85 | 10,93 | 12,82 |
| Evere | 4,55 | 5,81 | 7,45 | 9,24 |
| Vorst | 4,93 | 6,19 | 8,98 | 12,23 |
| Ganshoren | 3,99 | 4,87 | 7,41 | 8,55 |
| Elsene | 5,66 | 8,04 | 12,50 | 17,56 |
| Jette | 3,43 | 4,46 | 7,34 | 8,80 |
| Koekelberg | 4,37 | 5,06 | 7,67 | 8,68 |
| Sint-Jans-Molenbeek | 4,51 | 5,78 | 8,12 | 9,75 |
| Sint-Gillis | 5,17 | 7,47 | 11,93 | 14,66 |
| Sint-Joost-ten-Node | 4,87 | 6,44 | 9,95 | 11,86 |
| Schaarbeek | 4,93 | 6,13 | 9,12 | 12,33 |
| Ukkel | 4,90 | 7,11 | 8,21 | 10,57 |
| Watermaal-Bosvoorde | 4,21 | 6,08 | 8,30 | 10,67 |
| Sint-Lambrechts-Woluwe | 5,33 | 7,25 | 9,18 | 11,66 |
| Sint-Pieters-Woluwe | 4,84 | 6,46 | 8,34 | 10,28 |
| Brussels Hoofdstedelijk Gewest | 4,63 | 6,32 | 8,48 | 11,42 |
| Provincie Vlaams-Brabant | 3,52 | 4,61 | 4,27 | 5,47 |
| Provincie Waals-Brabant | 3,76 | 4,99 | 4,11 | 5,55 |
| Vlaams Gewest | 3,56 | 4,69 | 4,01 | 5,29 |
| Waals Gewest | 3,12 | 4,32 | 2,78 | 3,94 |
| België | 3,66 | 4,86 | 3,63 | 5,10 |

³ Als indicator voor de betaalbaarheid wordt hier gehanteerd: het benodigd aantal P75-inkomens dat een referentieverkoopprijs binnen diezelfde gemeente afdekt.



B.4 / Fiches ontwikkelingspolen ⁴

⁴ Nota: van een aantal wijken is in de door BISA overhandigde data ontbreken de resultaten op vlak van inkomen voor het jaar 2015 (gemiddeld inkomen per aangifte en welvaartsindex. Om de continuïteit met de voorgaande studie te verzekeren is ervoor geopteerd om deze parameters aan te houden. Waar gegevens inzake inkomensniveau ontbreken, is ter aanvulling gekeken naar de cijfers van het mediaan inkomen per aangifte voor 2015, die wel beschikbaar zijn. Er is in de conclusies verder ook gekeken naar de cijfers omtrent het aandeel eigenaars-bewoners per wijk, zoals in het tweede deel van de studie is behandeld.



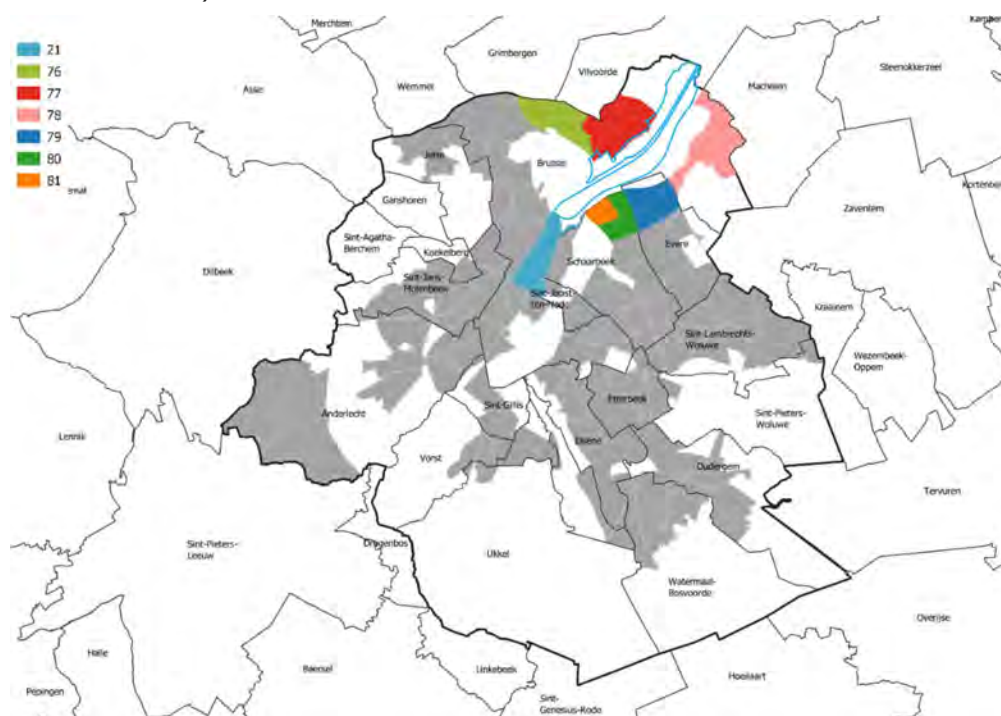
4.1. Schaarbeek-Vorming

Uit de bijlage van het regeerakkoord:

"De grote vastgoedreserves van Schaarbeek-Vorming, en de bereikbaarheid via drie modi (spoor, water en weg) zijn ongeëvenaard op het Brussels grondgebied en bestemmen dit gebied vanuit een economisch oogpunt tot een brede logistieke functie (overslagactiviteiten, handelsplatformen).

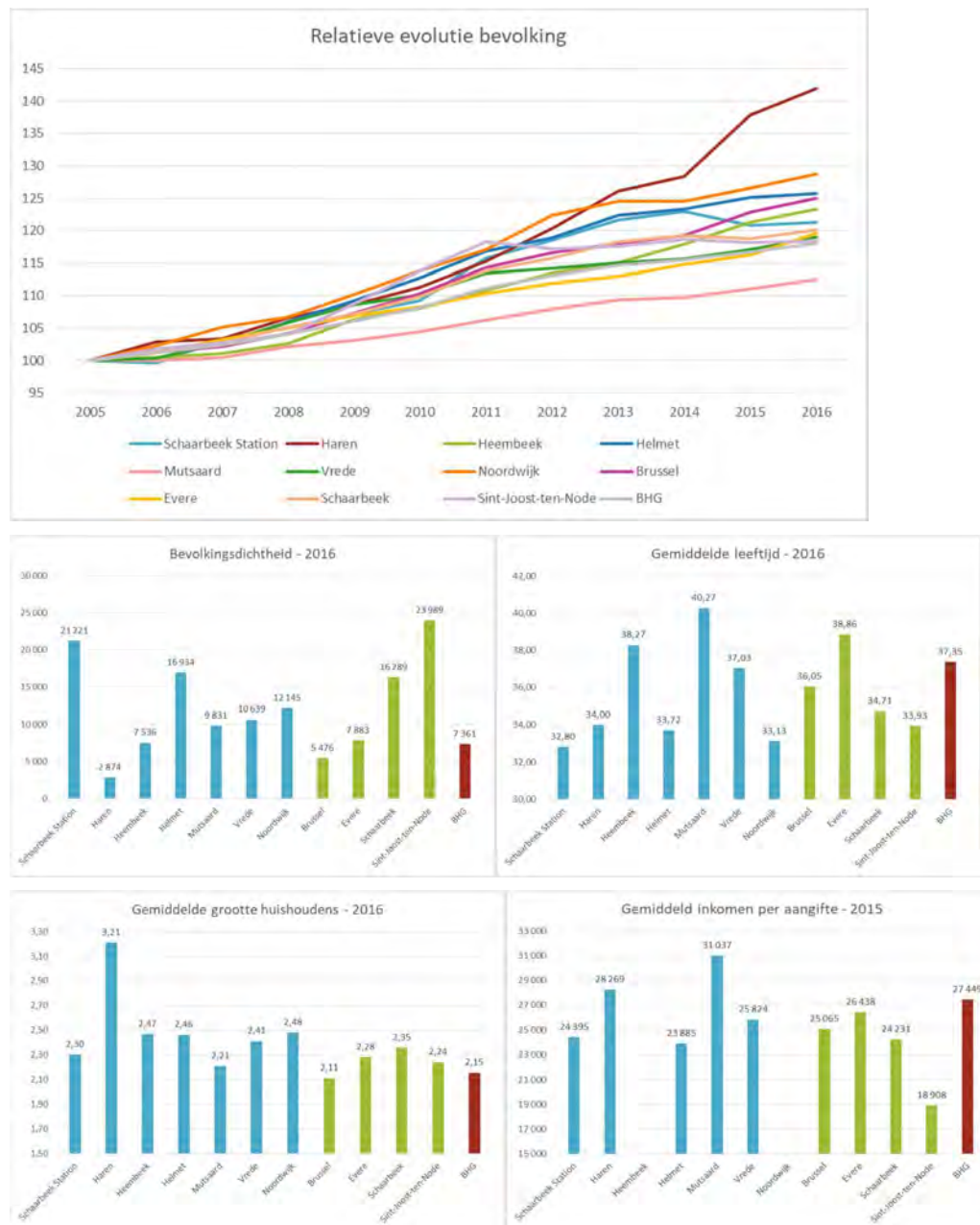
De voorhaven, het gedeelte van het kanaal dat het meest noordelijk ligt in het gewest, groepeert talloze industrie-, logistieke en havenactiviteiten. Deze functie wordt bevestigd en zelfs versterkt in de toekomst. In deze zone werd ook een passagiersterminal gebouwd."

Figuur 22: Schaarbeek-Vorming (21 Noordwijk, 76 Mutsaard, 77 Heembeek, 78 Haren, 79 Vrede, 80 Helmet, 81 Schaarbeek Station)

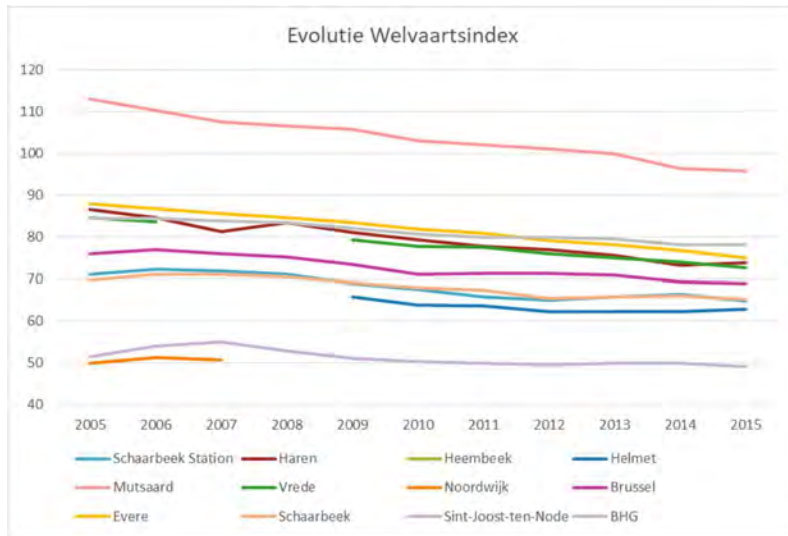


Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 23: Socio-economische situering Schaarbeek-Vorming⁵



⁵ Onder welvaartsindex wordt verstaan: "... de vergelijking van het gemiddelde fiscale inkomen per inwoner van een bepaalde administratieve eenheid met het gemiddelde inkomen per inwoner in België. De welvaartsindex van België wordt gelijkgesteld aan 100. Ligt de welvaartsindex van een administratieve eenheid onder de 100, dan betekent dit dat het gemiddelde inkomen per persoon in die administratieve eenheid lager is dan het nationaal gemiddelde inkomen. Heeft de welvaartsindex daarentegen een waarde boven de 100 dan is het gemiddelde inkomen per persoon binnen dat gebied hoger dan het gemiddeld inkomen per Belg." (bron: Statbel)



Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Buiten de wijk Mutsaard, die in zijn geheel het verst verwijderd is van het Kanaalgebied, hebben alle wijken in de nabijheid van Schaarbeek-Vorming op 10 jaar tijd een voor het Brussels Gewest bovengemiddelde bevolkingsgroei gekend. De sterkste groei was er in de wijk Haren met een toename van meer dan 40%! Mutsaard is ook socio-economisch een buitenbeentje in de buurt van Schaarbeek-Vorming, het heeft de hoogste gemiddelde leeftijd en vanwege de aanwezigheid van oudere inwoners ook een gemiddeld lagere huishoudgrootte. Bovendien heeft het ook veruit het hoogste inkomensniveau.

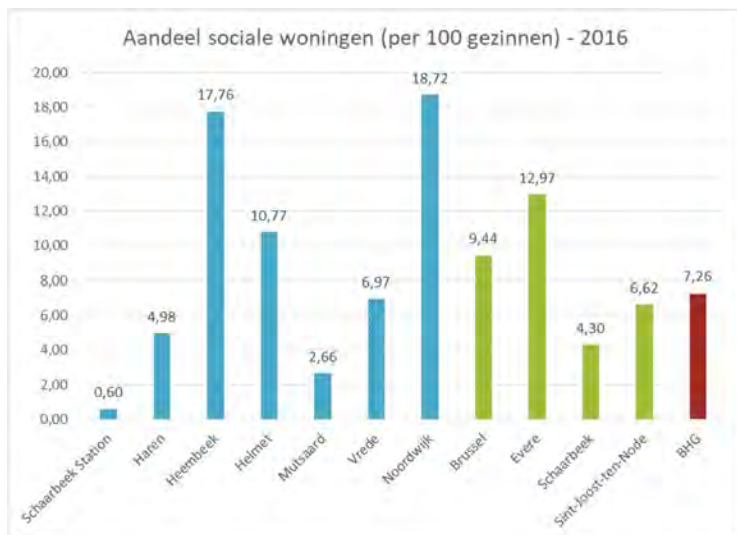
Haren heeft een naar de Brusselse normen zeer lage bevolkingsdichtheid en een relatief hoger inkomensniveau. De wijk heeft een familialer profiel met een bijgevolg relatief jonge bevolking.

Vrede te Evere en de Brusselse wijk Heembeek nemen op socio-economisch vlak een intermediaire positie in ten aanzien van de hierboven besproken wijken. De inwoners zijn er gemiddeld iets ouder, de gemiddelde huishoudgrootte relatief hoog en het inkomensniveau is er intermediair (voor Heembeek gebaseerd op vroeger beschikbare inkomensgegevens).

De aansluitende wijken Helmet en Schaarbeek Station hebben een relatief gelijkaardig profiel met een hoge bevolkingsdichtheid, een jonge bevolking en bescheiden inkomens.

De Noordwijk, die het meest centraal gelegen is van de betrokken wijken, kent net als de Schaarbeekse wijken een jong profiel en een laag inkomensniveau (gebaseerd op vroeger beschikbare inkomensgegevens), maar is vanwege de aanwezigheid van het kantorendistrict en open ruimte veel minder dens bewoond. Het is een wijk die onderhevig is aan een sterke nieuwbouwdynamiek en trekt sinds een aantal jaren ook meer welgestelde inwoners aan. In het algemeen, is het echter zo dat het inkomensniveau per inwoner ten aanzien van het Belgische gemiddelde er eerder op achteruit gaat in de wijken rond Schaarbeek-Vorming.

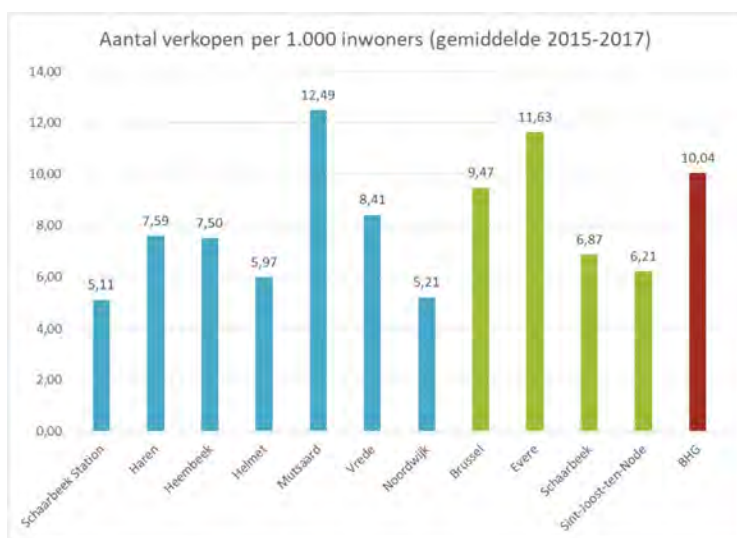
Figuur 24: Typering woningmarkt Schaarbeek-Vorming



Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Er is een grote diversiteit tussen de wijken wanneer het aandeel sociale woningen per 100 gezinnen bekeken wordt. De wijken Heembeek en Noordwijk kennen een zeer hoog aandeel sociale woningen. Beide wijken hebben meer dan het dubbele van het Brussels gemiddelde. Aan de andere kant van het spectrum vinden we dan lage aandelen in de wijken Mutsaard en Schaarbeek-Station. Zeker in die laatste zijn de sociale woningen quasi onbestaande.

Figuur 25: Vastgoeddynamiek Schaarbeek-Vorming, 2015-2017

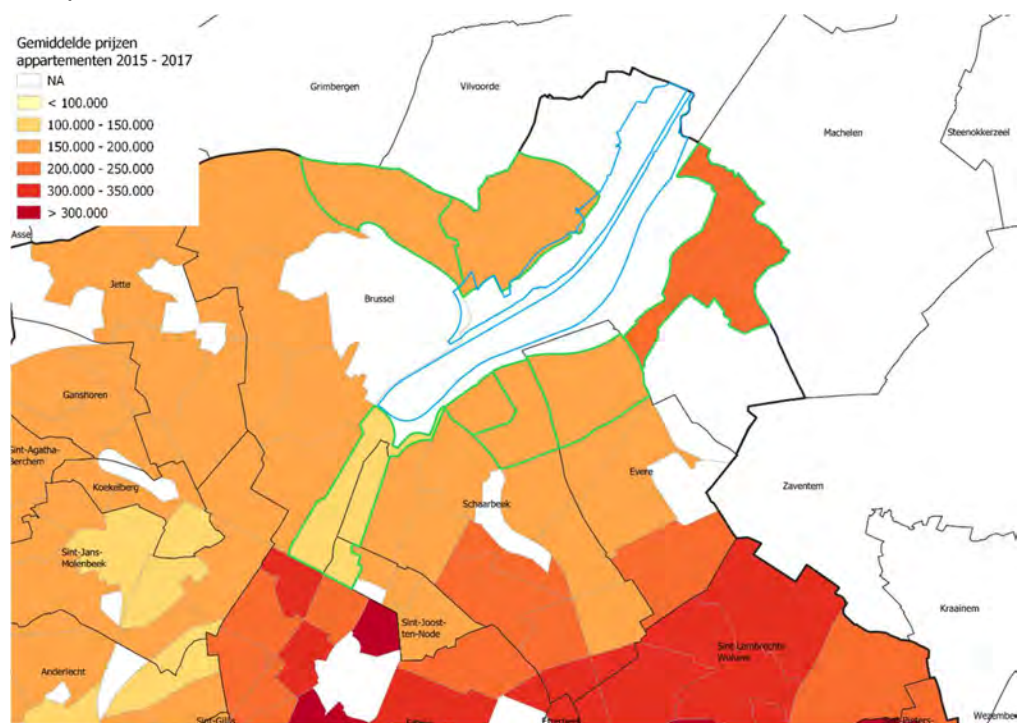


Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking

De wijken rondom Schaarbeek-Vorming waren in de periode 2015-2017 slechts matig dynamisch wat betreft het aantal verkopen. Enkel Mutsaard vertoont opnieuw een afwijkend profiel. Enkel Haren tekent een toename van de verkopen op ten aanzien van de periode 2010-2014.

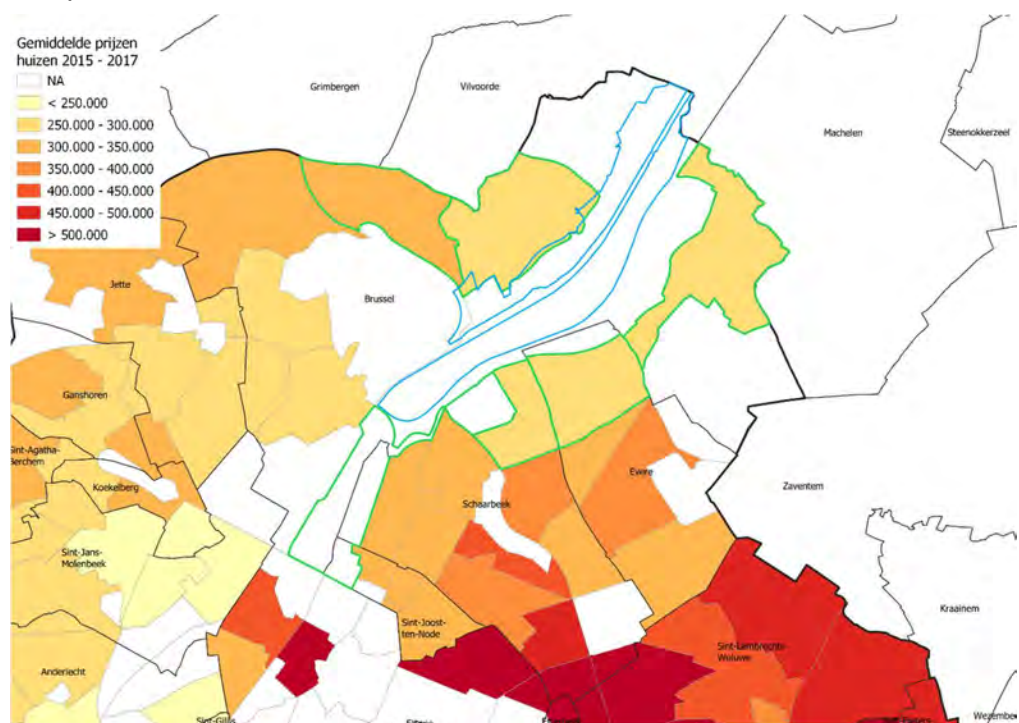
Zoals reeds in het eerste deel van de studie aangehaald, blijkt dat in het algemeen de verkoopdynamiek hoger ligt in die delen van het Gewest die in de tweede kroon liggen, meestal zijn dit wijken met een relatief groter aandeel aan eigenaars-bewoners. Schaarbeek Station en Helmet zijn hier een uitzondering op en in die zin scoort Haren ook lager dan kon worden aangenomen.

Figuur 26: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Schaarbeek-Vorming, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking

Figuur 27: Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen Schaarbeek-Vorming, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking

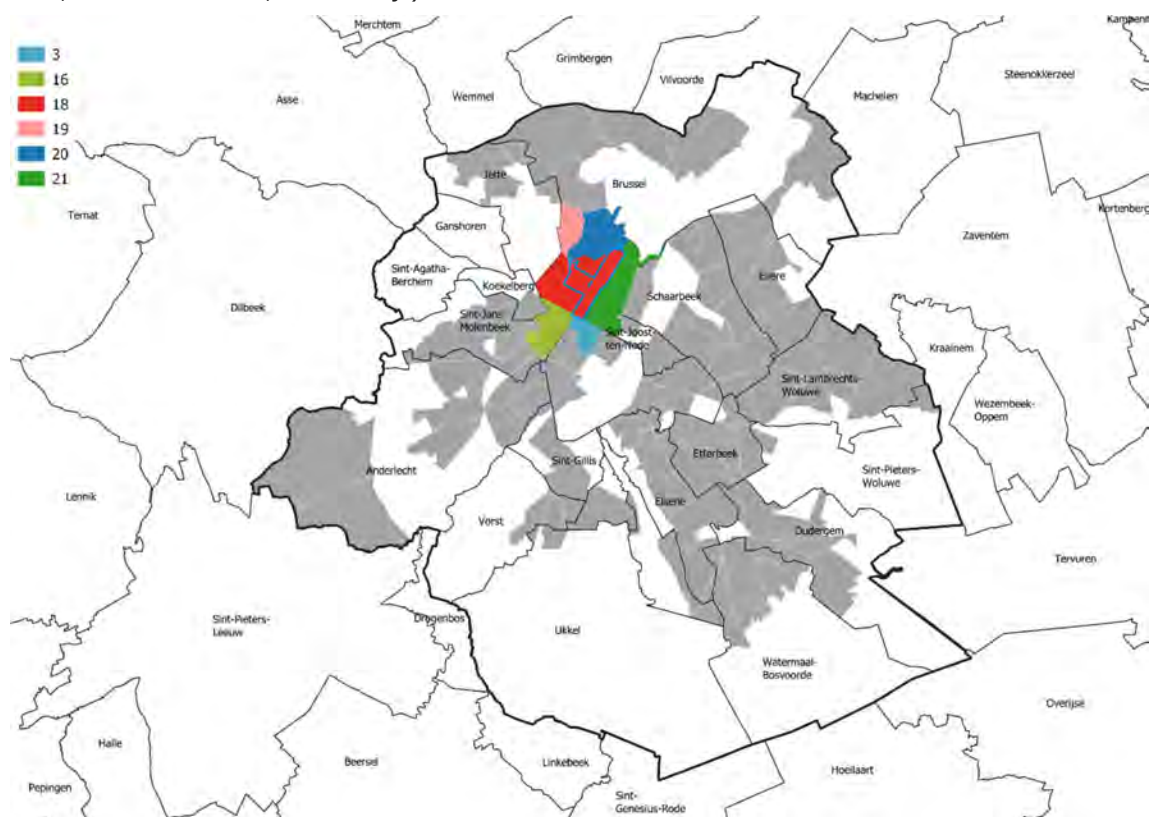
Alle wijken rond Schaarbeek-Station lieten relatief bescheiden vastgoedprijzen optekenen en dit zowel voor de appartementen als voor gewone woonhuizen. Op vlak van appartementen laten de verkopen te Haren een iets hoger prijsniveau optekenen en in de Noordwijk een iets lager prijsniveau. Op vlak van gewone woonhuizen, sluiten de verkoopprijzen te Mutsaard aan op het iets hoger prijsniveau van de westelijke tweede kroon.

4.2. Thurn & Taxis

Uit de bijlage van het regeerakkoord:

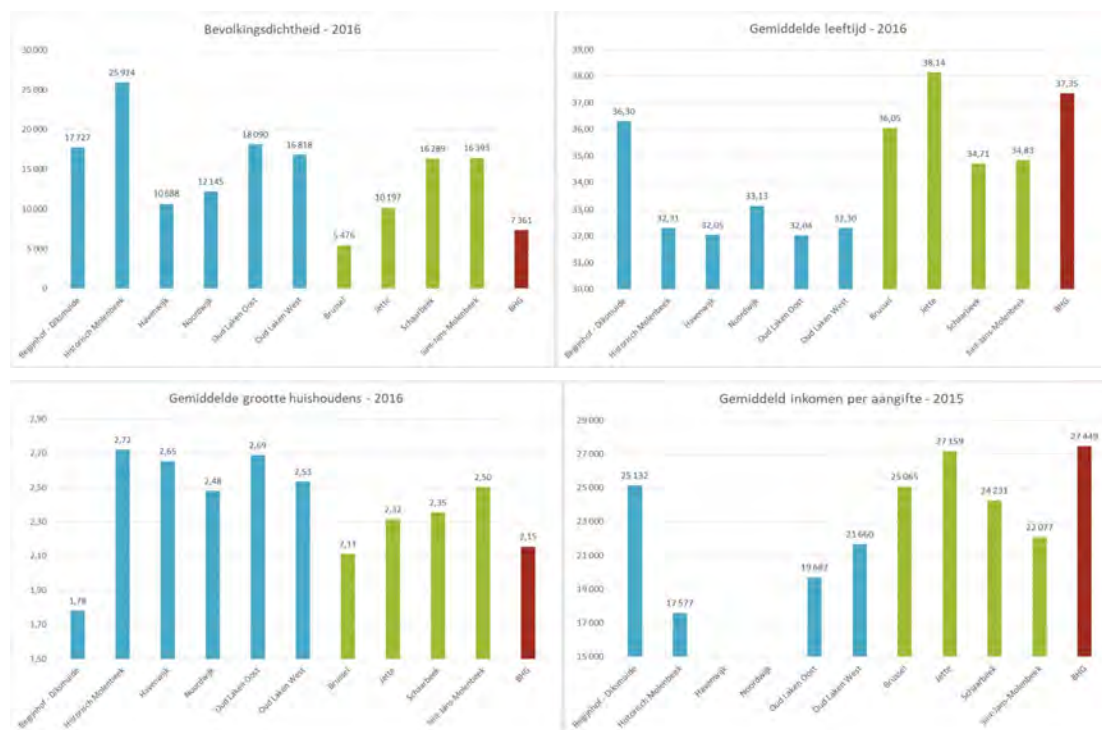
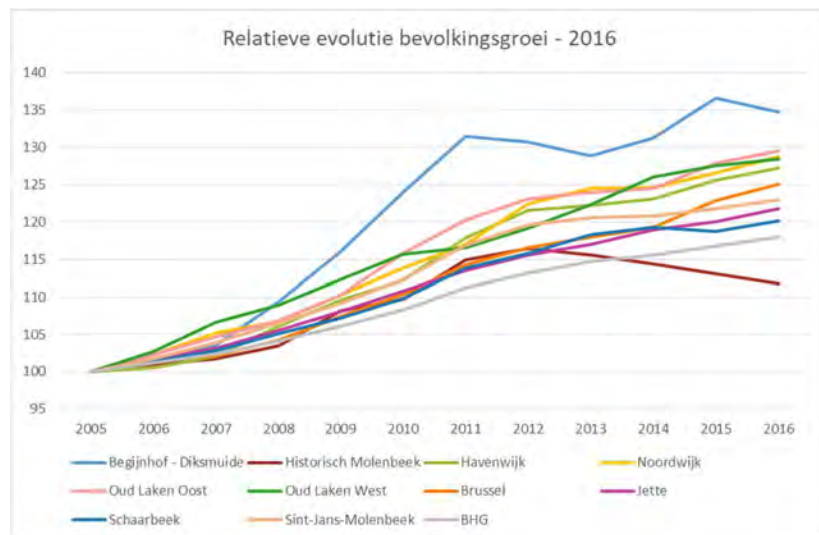
"De gewezen spoorwegsite van Thurn & Taxis aan de rand van het kanaal en in de onmiddellijke omgeving van het historische centrum van Brussel kent een echte heropleving. Het Pakhuis en de Magazijnen, twee gebouwen van onschatbare erfgoedwaarde, vormen de kern van die heropleving. De groene ruimten, de actieve mobiliteit, de mix, de herwaardering van het erfgoed en duurzaamheid zijn de belangrijkste pijlers van het richtschema. Alle activiteiten worden ingericht rond een openbaar park, dat als een heuse ruggengraat de site van noord tot zuid doorkruist."

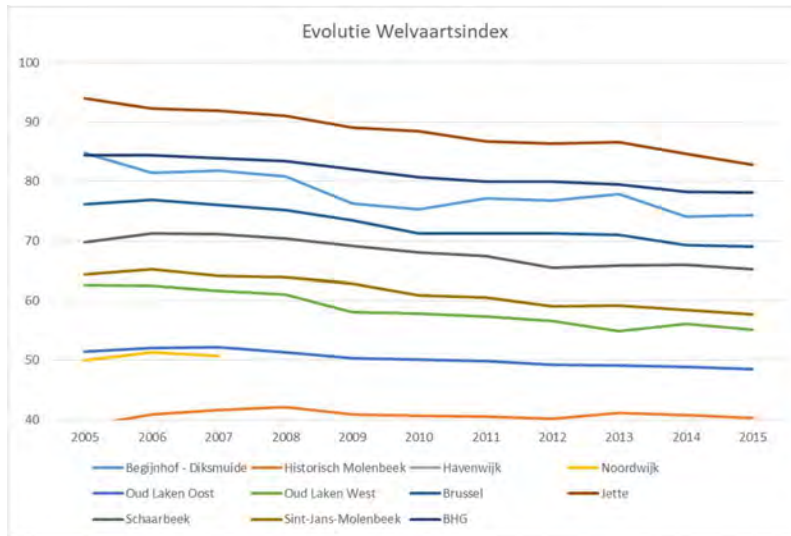
Figuur 28: Wijk van Thurn & Taxis (3 Begijnhof - Diksmuide, 16 Historisch Molenbeek, 18 Havenwijk, 19 Oud Laken West, 20 Oud Laken Oost, 21 Noordwijk)



Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 29: Socio-economische situering Thurn & Taxis





Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

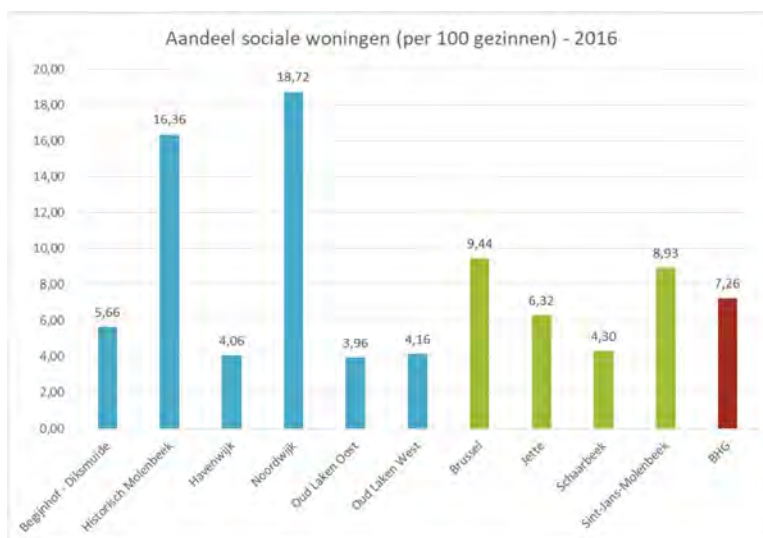
Op de wijk Historisch Molenbeek na, dat reeds de op 4 na hoogste bevolkingsdichtheid heeft van het Gewest, hebben alle wijken die raken aan de ontwikkelingssites T&T en het Becodok in de voorbije 10 jaar een bovengemiddelde bevolkingsgroei gekend.

Het betreft op de Havenwijk, dat de site van T&T omvat, en de Noordwijk na, alle zeer dichtbevolkte wijken. De wijken worden verder gekenmerkt door gemiddeld grotere huishoudens en bijgevolg een jonge tot zeer bevolking. Oud Laken Oost en West behoren net als de Havenwijk tot de wijken met de jongste gemiddelde leeftijd binnen het Gewest. Het inkomensniveau is bescheiden tot zeer laag. In het algemeen kennen deze wijken een status quo of achteruitgang van het inkomensniveau per inwoner ten aanzien van het Belgische gemiddelde. Historisch Molenbeek hoort bij de wijken met laagste inkomen binnen het Gewest en daarmee zonder twijfel van het land.

Uitzondering is Begijnhof-Diksmuide, dat een veel kleinere huishoudgrootte en een bijhorende hogere gemiddelde leeftijd heeft. Het wordt verder gekenmerkt door een merkkelijk hoger inkomensniveau dan de andere wijken, maar is ook deel van de typische huurdersomgeving die het centrum van Brussel kenmerkt.

Oud Laken West moet worden gezien als een overgangszone tussen het Kanaalgebied en de wijken van de tweede kroon te Brussel en Jette, het heeft een hoger inkomensniveau en hiermee gepaard ook een hoger aandeel aan eigenaars-bewoners.

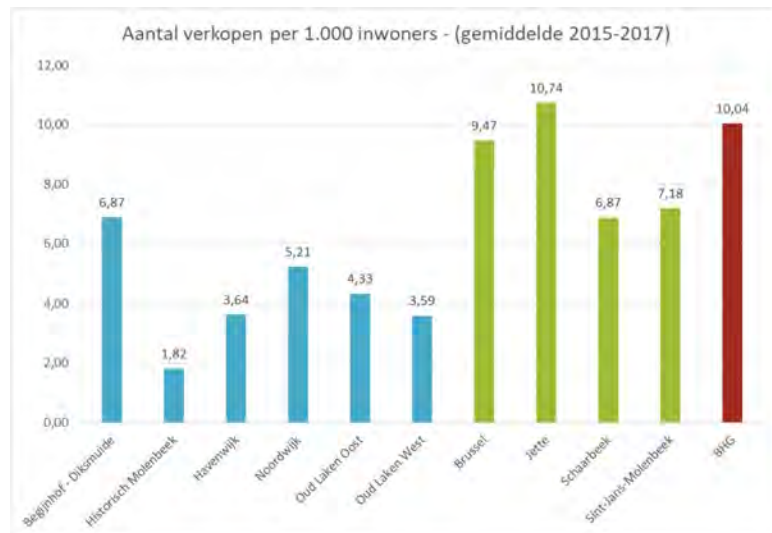
Figuur 30: Typering woningmarkt Thurn & Taxis



Bron: Data: BISA Grafieken: eigen verwerking

In de wijken Historisch-Molenbeek en Noordwijk ligt het aandeel sociale woningen per 100 gezinnen bovengemiddeld hoog, in de overige wijken is dit aandeel eerder beperkt.

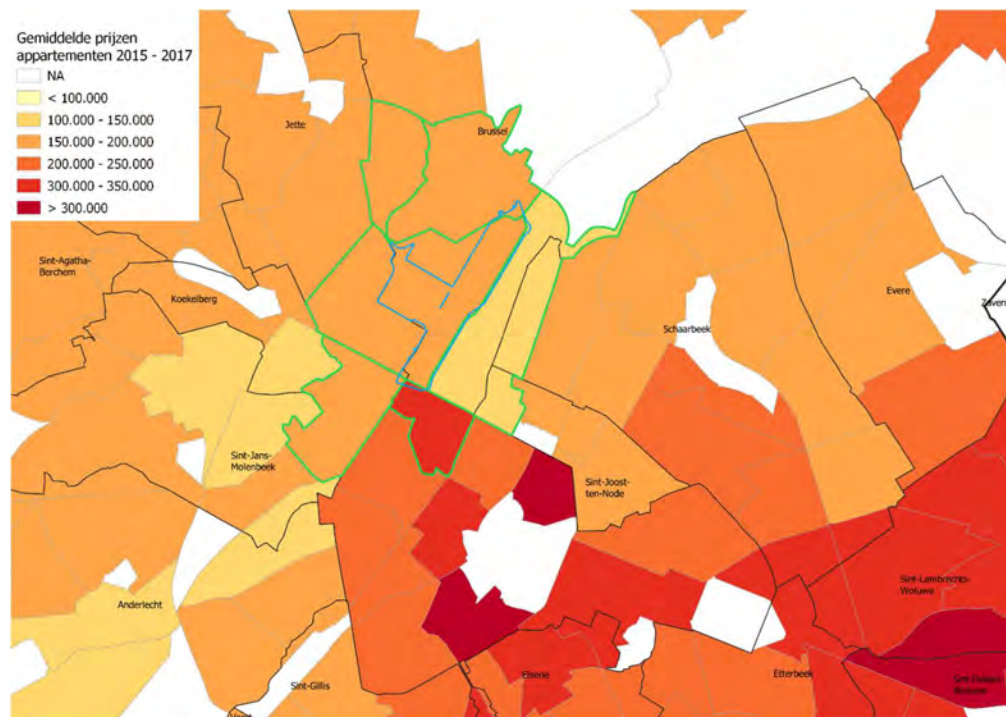
Figuur 31: Vastgoedynamiek Thurn & Taxis, 2015-2017



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking

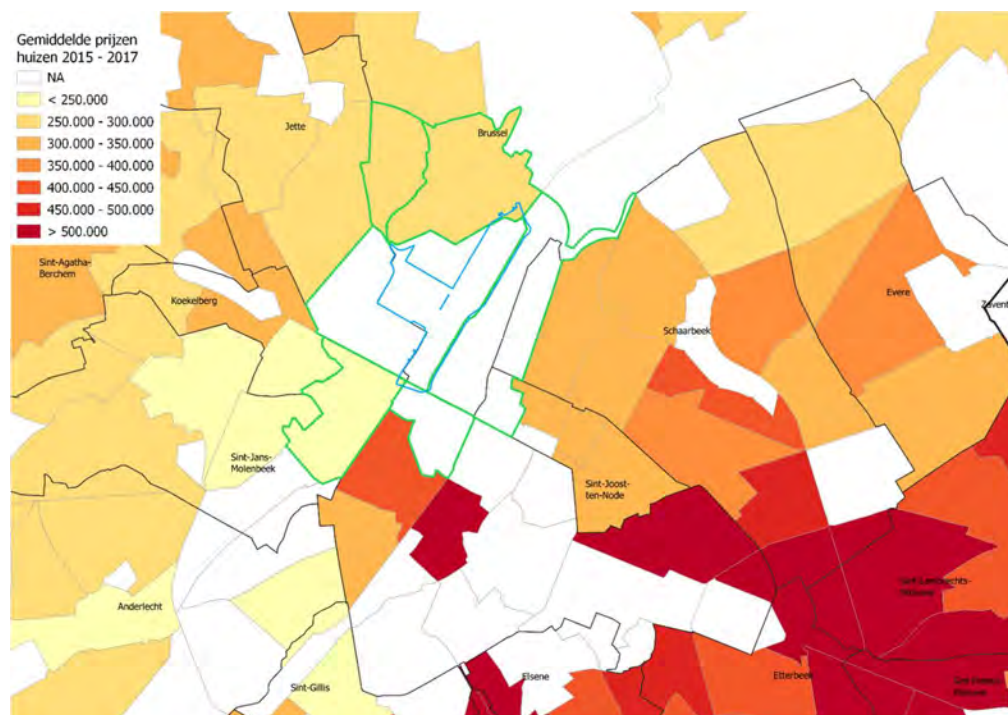
De wijken rond T&T kennen een vastgoedynamiek die fors onder de gemeentelijke en gewestelijke gemiddelden blijft. In vergelijking met de periode 2010-2014 is er sprake van een significante vertraging van de markt. In Begijnhof – Diksmuide ligt het aantal verkopen relatief wel iets hoger dan in de overige wijken.

Figuur 32: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Thurn & Taxis, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking

Figuur 33: Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen Thurn & Taxis, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking

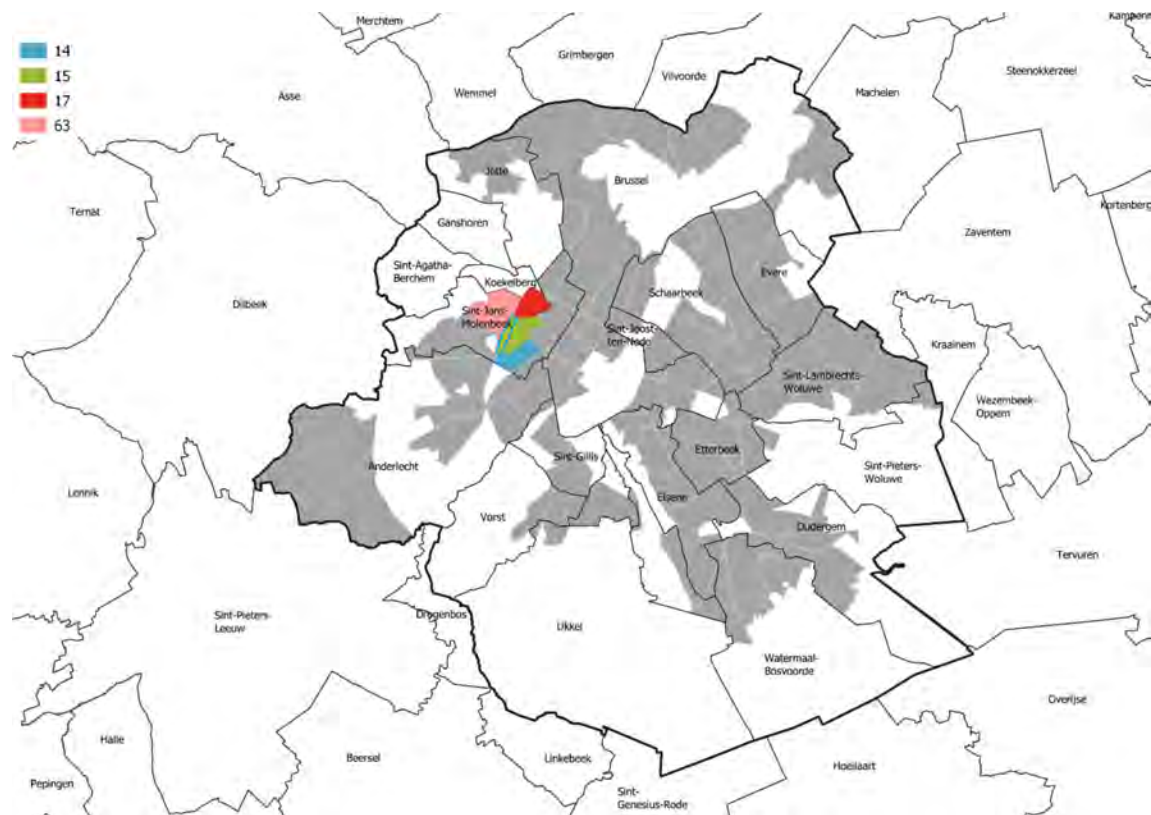
Op vlak van verkoopprijzen van appartementen voor de jaren 2015-2017, is er een groot contrast waarneembaar tussen Begijnhof-Diksmuide waar de prijzen hoger zijn en de andere wijken en vooral de Noordwijk waar de prijzen lager zijn (in tegenstelling tot in de vorige periode). De recente golf aan nieuwbouwprojecten op T&T en langsheen het Becodok hebben tot op heden dus nog geen duurzaam effect gehad op het prijsniveau op de secundaire markt.

4.3. Weststation

Uit de bijlage van het regeerakkoord:

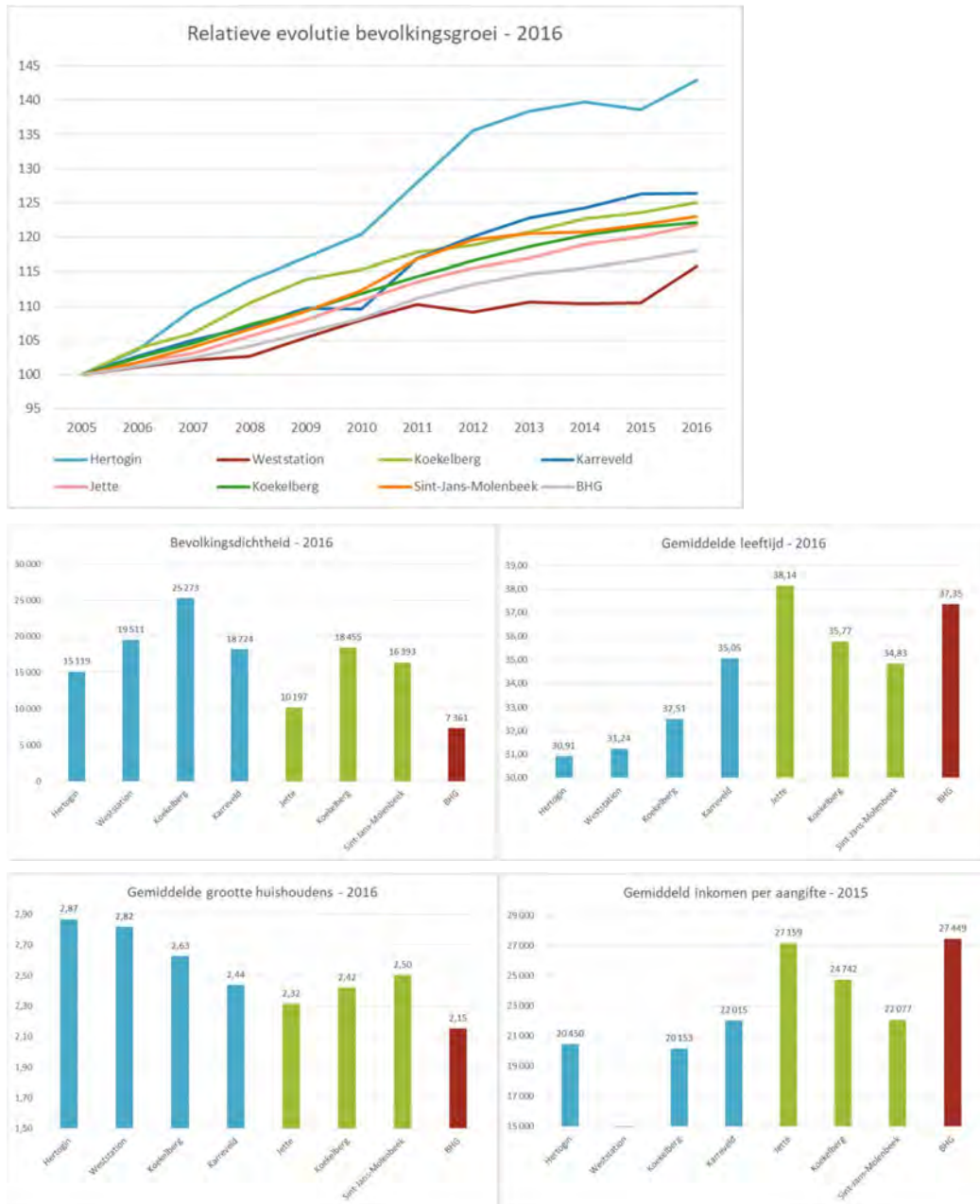
"Dit terrein van 13 ha en bijna één km lang is sinds de voltooiing van het intermodale "Weststation", de reorganisatie van het metronet in 2009 en de inrichting van een stopplaats van de NMBS een van de beste bereikbare zones van het Gewest. Aangezien het vastgoed grotendeels in handen is van de overheidsinstanties Infrabel en NMBS, lijkt de aanleg van een gemengde en groene wijk een evidentie. Dit gebied biedt ook de mogelijkheid om nieuwe verbindingen te creëren tussen wijken. De ontwikkeling moet gericht zijn op de aanleg van een leesbare en gestructureerde openbare ruimte rond de knooppunten van het openbaar vervoer."

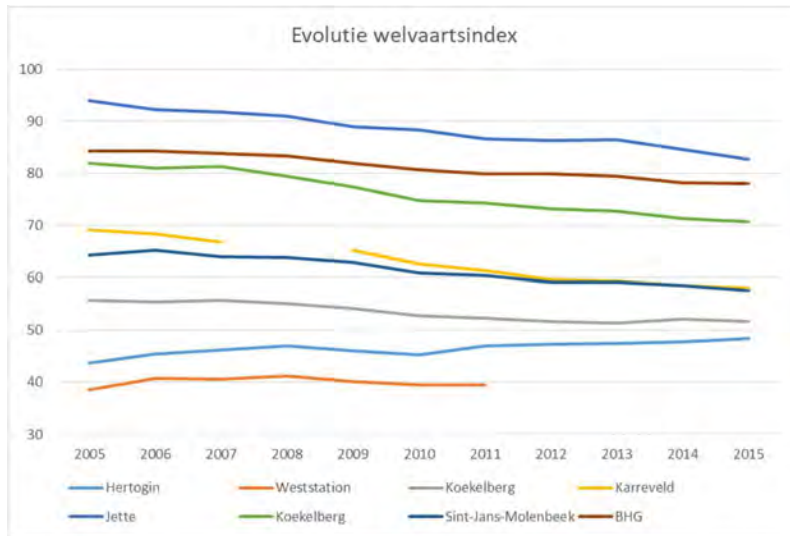
Figuur 34: Wijken Weststation (14 Hertogin, 15 Weststation, 17 Koekelberg, 63 Karreveld)



Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figur 35: Socio-economische situering Weststation





Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Van de wijken rond het Weststation, heeft Koekelberg de hoogste bevolkingsdichtheid, één van de hoogste binnen het Gewest. Ook Weststation en Kareveld kennen relatief hoge bevolkingsdichtheden. Hertogin, de "minst dichtbevolkte" wijk rond het Weststation, kende in de voorbije jaren wel de meeste indrukwekkende groei aan inwoners. Enkel Weststation, groeide aan een lager ritme dan de gemeentelijke en gewestelijke gemiddelden, op het laatste jaar na.

In het algemeen zijn de inkomens laag in de volledige zone rond het Weststation, is de bevolking er relatief jong en zijn de huishoudens relatief groter. Karreveld, de enige van de vier wijken die zich aan de westzijde van het Weststation bevindt, steekt wel enigszins af ten opzichte van de andere wijken inzake gemiddelde leeftijd (hoger) en daarmee samenhangend ook huishoudgrootte (kleiner). Het wordt verder gekenmerkt door een hoger inkomensniveau. De welvaartsindex neemt er echter jaar na jaar af en zit nu rond het gemeentelijk gemiddelde. Hertogin is de enige wijk rond het Weststation, waar er duidelijk een opwaartse tendens is inzake inkomens per inwoner.

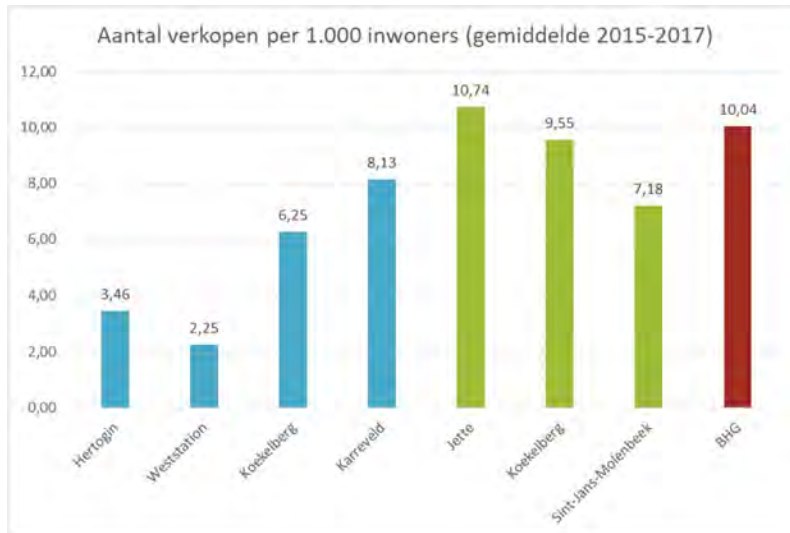
Figuur 36: Typering woningmarkt Weststation



Bron: Data: BISA Grafieken: eigen verwerking

Met uitzondering van de wijk Hertogin, ligt het aandeel sociale woningen per 100 gezinnen bovengemiddeld hoog rondom deze ontwikkelingspool. Karreveld valt daarbij op als de wijk met een zeer hoog aandeel sociale huisvesting, terwijl het ook de wijk is met hoogste inkomensniveau.

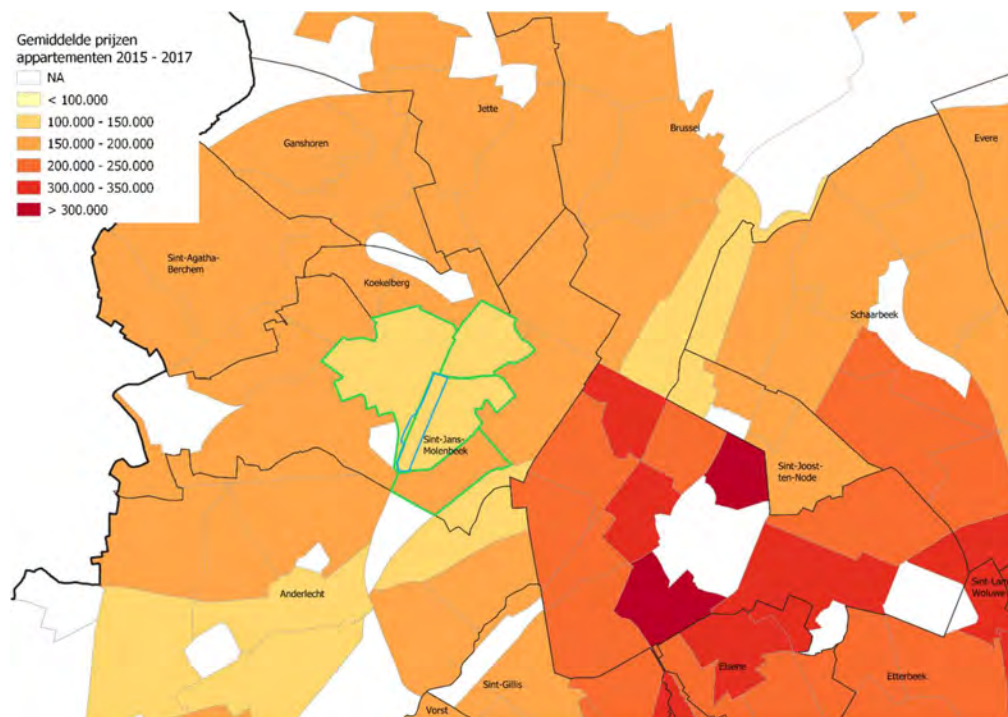
Figuur 37: Vastgoedynamiek Weststation, 2015-2017



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking

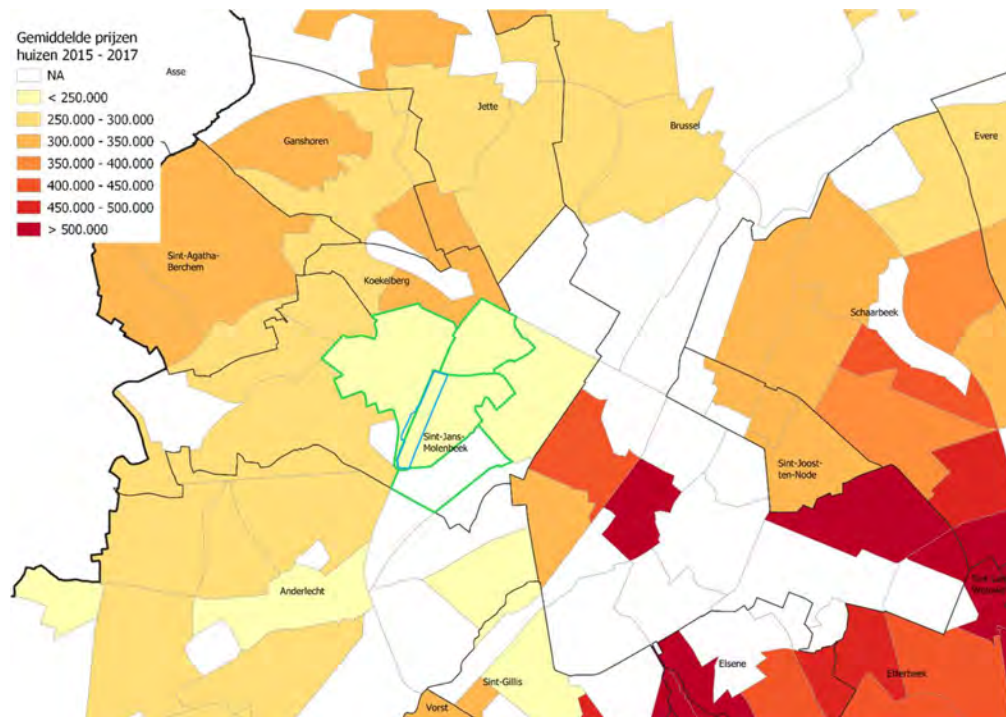
Enkel Karreveld vertoont een eerder gemiddelde verkoopdynamiek en dit ondanks het grote aandeel aan sociale huisvesting. In Hertogin en Weststation ligt het aandeel verkopen bijzonder laag in verhouding tot de gemeentelijke en gewestelijke gemiddelden. Ten aanzien van de vorige periode, is de verkoopdynamiek rondom het Weststation eerder afgenomen.

Figuur 38: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Weststation, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking

Figuur 39: Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen Weststation, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking

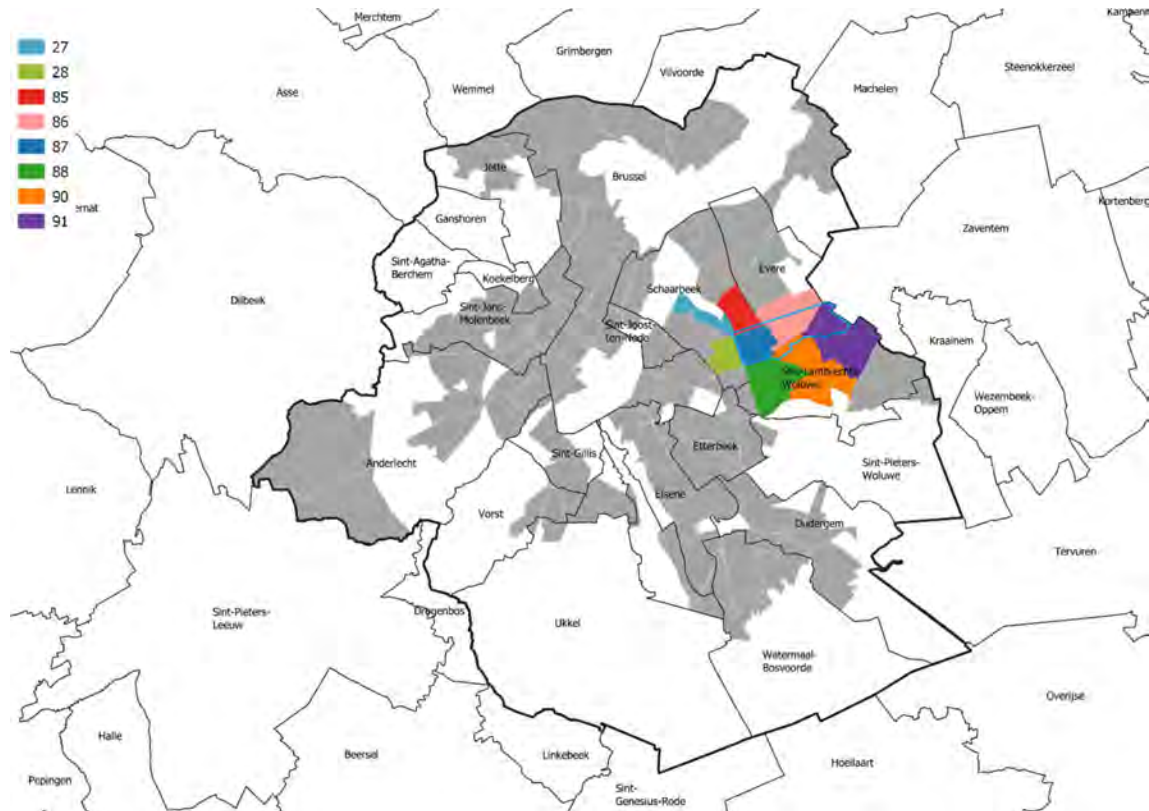
De verkoopprijzen zijn in de ganse zone aan de lage kant naar de Brusselse normen. Enkel in de wijk Hertogin, liggen de verkoopprijzen voor appartementen iets hoger, wellicht onder effect van de interesse voor het centrale deel van de Kanaalzone.

4.4. Reyers

Uit de bijlage van het regeerakkoord:

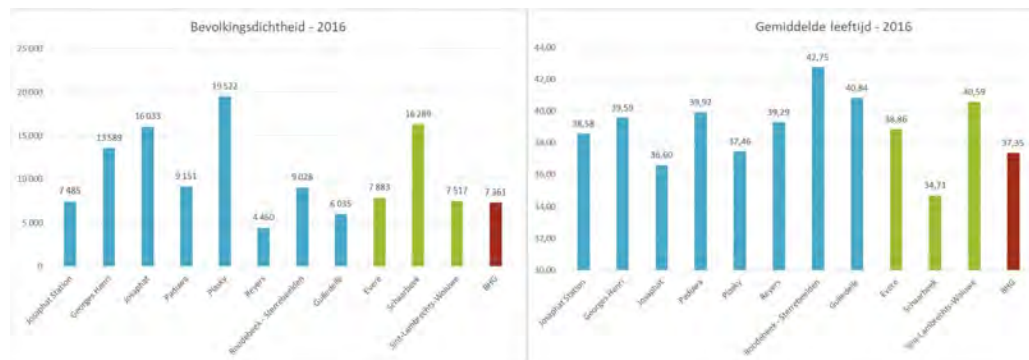
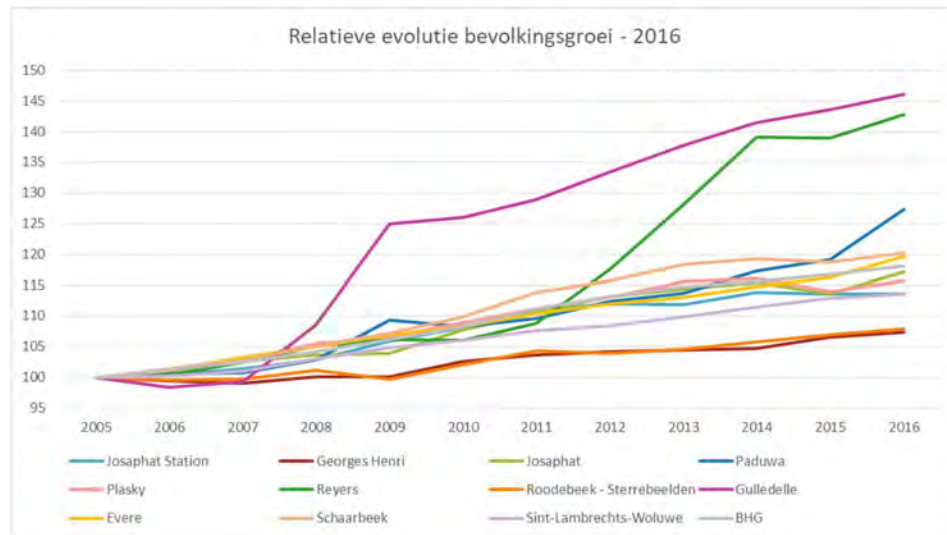
"Het Reyersgebied is ideaal gelegen, middenin tussen de Europese Wijk (de zetel van de Commissie bevindt zich op 1,5 km) en de luchthaven. De Reyerspool is in volle beweging en biedt een groot ontwikkelingspotentieel. In het richtschema voor hefboomgebied 'RTBFVRT', is de doelstelling vastgelegd om ruimte terug te winnen op de snelweg (E40), nieuwe woningen te bouwen (bouw van woningen op de Mediapark-site en verbouwing van leegstaande kantoren), een openbaar park aan te leggen, een mediapool uit te bouwen en de Leuvensesteenweg heraan te leggen."

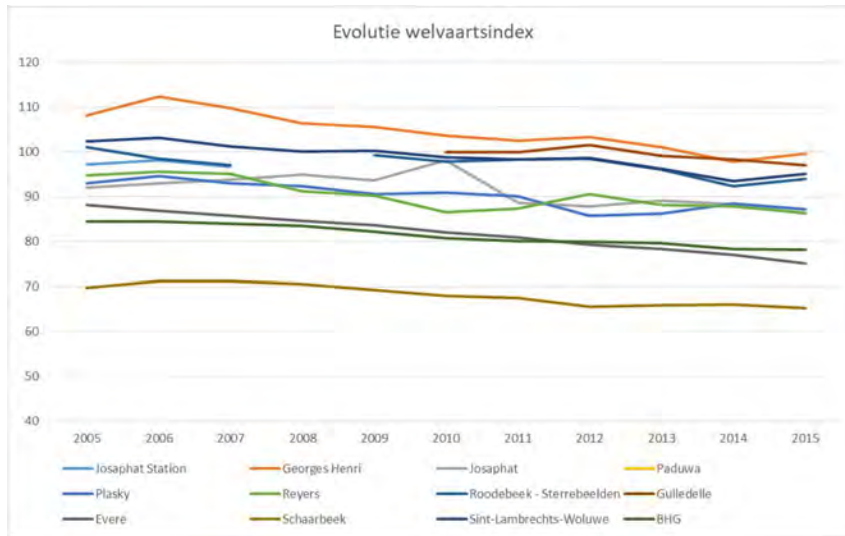
Figuur 40: Wijken Reyers (27 Josaphat, 28 Plasky, 85 Josaphat Station, 86 Paduwa, 87 Reyers, 88 Georges Henri, 90 Roodebeek - Sterrebeelden, 91 Gulledele)



Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 41: Socio-economische situering Reyers





Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Gulledele en Reyers zijn in de voorbije jaren met een toename van meer dan 40% opvallend sterk gegroeid qua aantal inwoners. De bevolkingsdichtheid blijft er echter nog steeds relatief laag, mede omwille van de aanwezigheid van andere bestemmingen.

Met uitzondering van het Schaarbeekse Josaphat, is de gemiddelde leeftijd in de geselecteerde wijken relatief hoog, vooral in Roodebeek-Sterrebeelden en Gulledele. Het Everse Paduwa heeft duidelijk een familier profiel, ondanks de relatief hoge gemiddelde leeftijd. Plasky vertoont een atypisch profiel met een relatief jonge bevolking, die weinig familiaal is, wellicht heeft het dit te danken aan de aantrekking op werkende jongvolwassenen.

De gemiddelde inkomens liggen opmerkelijk hoger in de wijken ten zuiden van de E40 aan de zijde van Sint-Lambrechts-Woluwe. Algemeen gezien is er eerder een dalende tendens op vlak van inkomens per inwoner ten aanzien van het Belgisch gemiddelde.

Figuur 42: Typering woningmarkt Reyers



Bron: Data: BISA Grafieken: eigen verwerking

Het aandeel sociale woningen per 100 gezinnen verschilt sterk van wijk tot wijk rondom deze ontwikkelingspool. Paduwa, Reyers en Roodebeek-Sterrebeelden kennen een hoog tot zeer hoog aandeel sociale woningen. In de wijken Josaphat en Plasky is het aandeel sociale woningen quasi onbestaande.

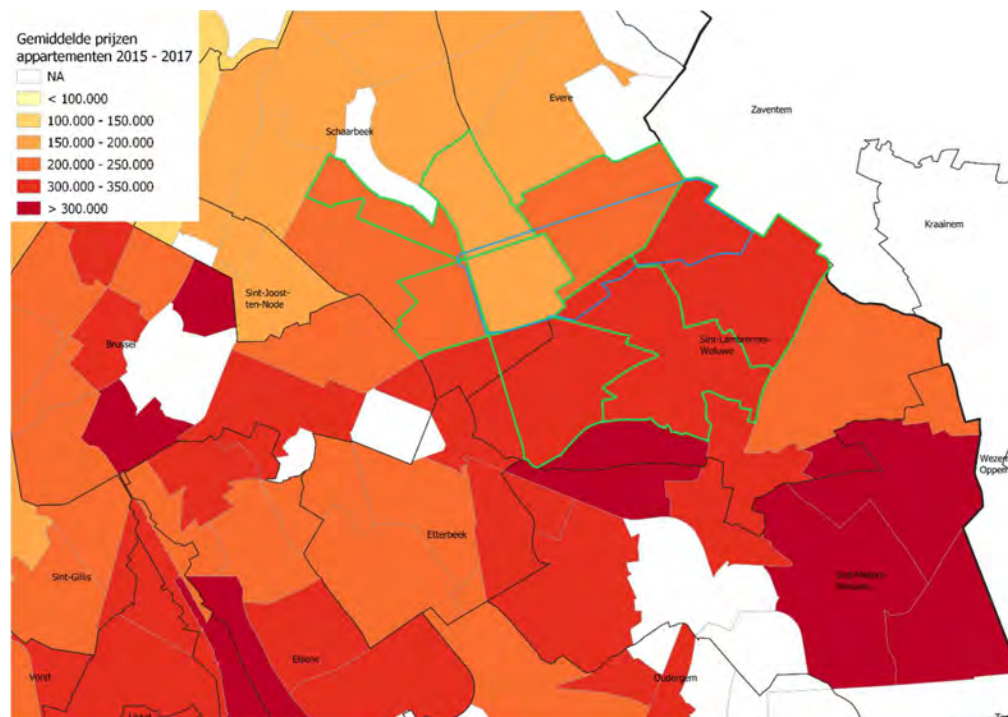
Figuur 43: Vastgoedynamiek Reyers, 2015-2017



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking

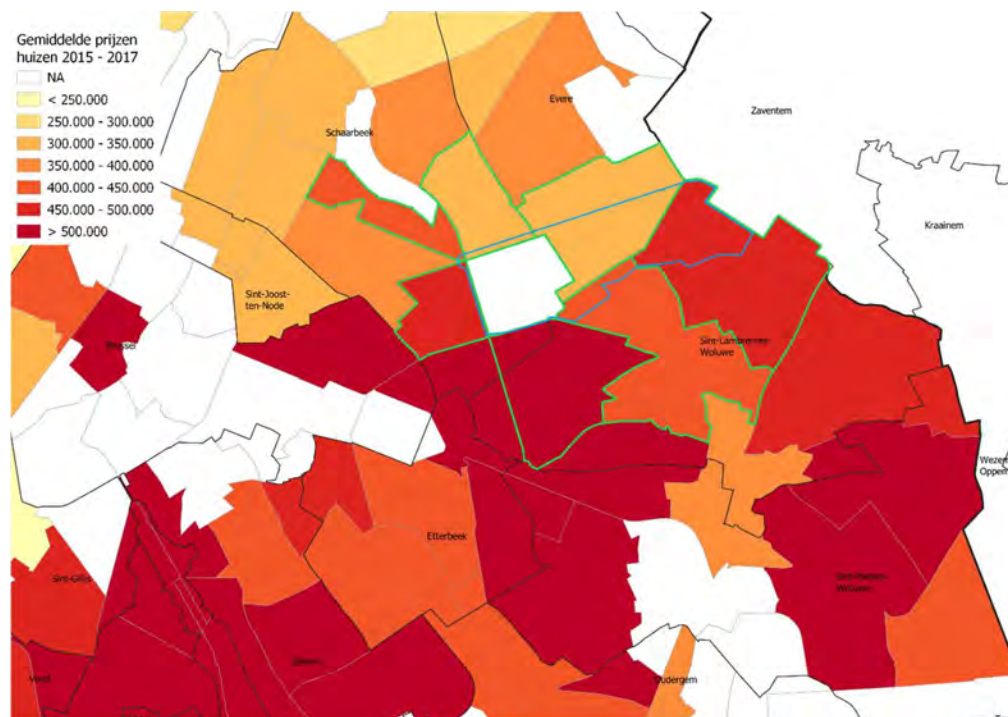
De wijken rond Reyers hebben in de periode 2015-2017 een relatief dynamisch karakter gehad op vlak van vastgoed. Enkel Paduwa te Evere en Josaphat te Schaarbeek hebben in verhouding minder verkopen gekend en hebben een dynamiek die kleiner is dan het gewestelijke gemiddelde. Georges-Henri en Roodebeek-Sterrebeelden hebben ten opzichte van Sint-Lambrechts-Woluwe wel een lager gemiddelde. Niet toevallig hebben de meeste van deze wijken een gemiddeld tot relatief hoog aandeel eigenaars-bewoners, ondanks de soms hoge aandelen aan sociale huisvesting.

Figuur 44: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Reyers, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking

Figuur 45: Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen Reyers, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking

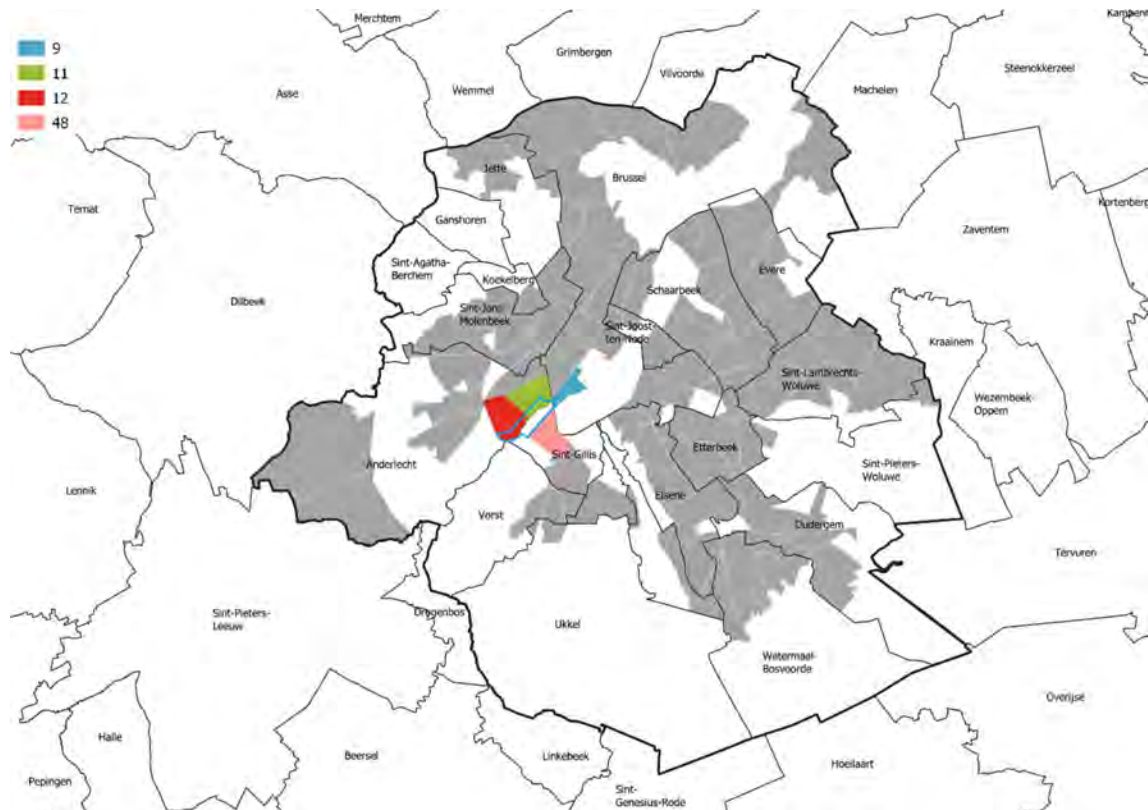
De verkoopprijzen voor residentieel vastgoed rondom deze ontwikkelingspool liggen zoals te verwachten hoger in het deel ten zuiden van de E40, waar de inkomens eveneens hoog liggen. Maar, ook de Schaarbeekse wijken Plasky en Josaphat laten relatief hogere prijzen noteren, vooral inzake gewone woonhuizen. Het weerspiegelt de vernieuwde interesse voor Hoog-Schaarbeek als woonomgeving. Reyers zelf, Josaphat Station en Paduwa lopen enigszins achter op deze evolutie.

4.5. Zuidwijk

Uit de bijlage van het regeerakkoord:

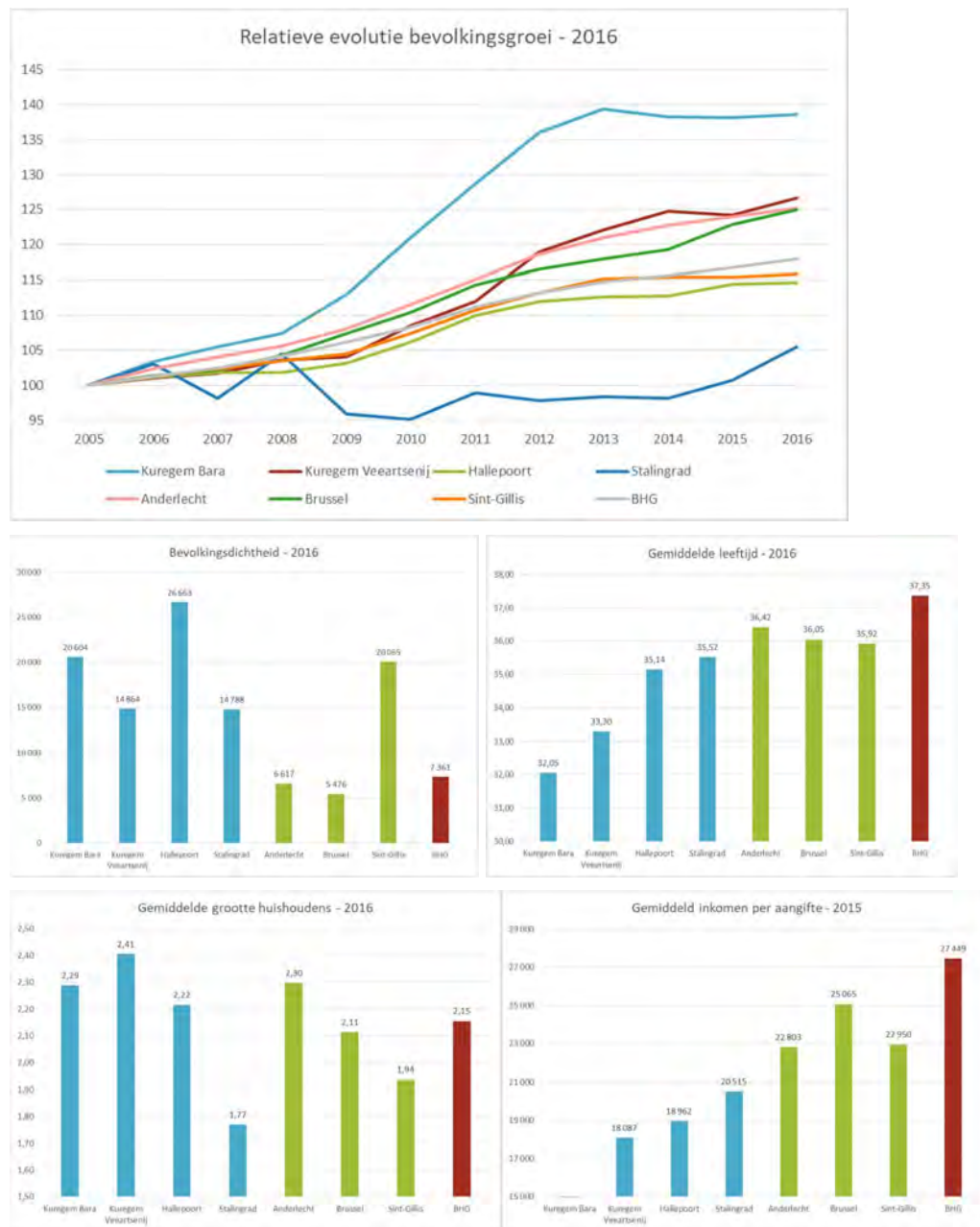
"De Zuidwijk moet worden ontwikkeld als 'toegangspoor tot de stad', met het belangrijke HST-knooppunt en de opmerkelijke bereikbaarheid met het openbaar vervoer, zowel internationaal als binnen Brussel. De wijk heeft nog een zeker potentieel voor het bouwen van kantoren. Deze ontwikkeling moet echter wel absoluut gepaard gaan met een voldoende ontwikkeling van woningen en nieuwe buurtvoorzieningen om de mix van functies te versterken, onder meer door handelsfuncties te vestigen op de benedenverdiepingen."

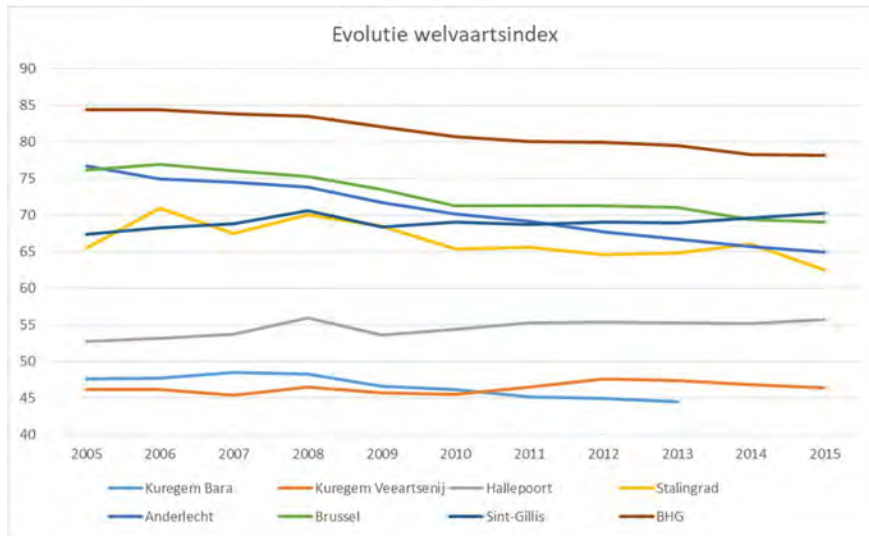
Figuur 46: Wijken Zuidwijk (9 Stalingrad, 11 Kuregem Bara, 12 Kuregem Veeartsenij, 48 Hallepoort)



Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 47: Socio-economische situering Zuidwijk





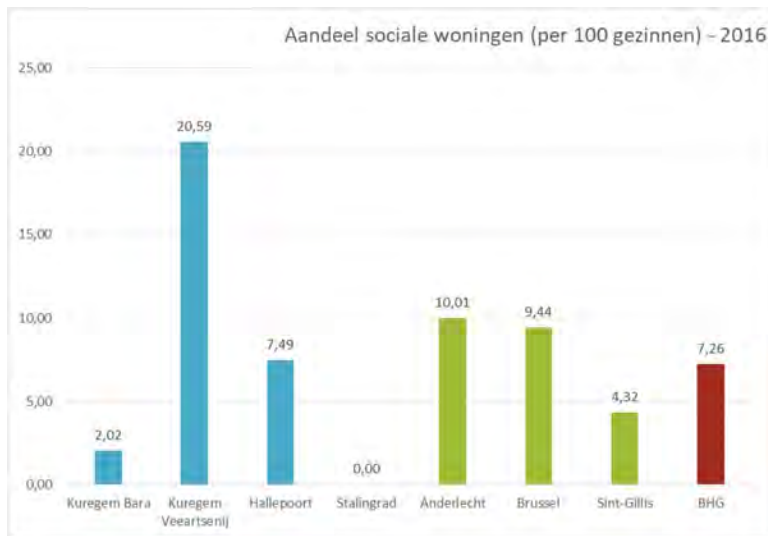
Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Zoals reeds bleek in het voorgaand onderzoek, verschillen de wijken rond het zuidstation onderling nogal. Zo horen Hallepoort en Kuregem Bara bij de dichtbevolkte wijken van Brussel, wat niet het geval is voor Kuregem Veeartsenij en Stalingrad, waar andere bestemmingen veel ruimte in beslag nemen. Beide Kuregems kenden in de voorbije 10 jaar een sterke tot zeer sterke bevolkingsstijging, terwijl Hallepoort onder het Brussels gemiddelde scoort en Stalingrad tot voor kort zelfs zijn bevolking zag dalen.

De huishoudens binnen de wijken te Kuregem zijn relatief groter en bijgevolg is de bevolking er bij de jongste van het Gewest. Het inkomensniveau is er ook bijzonder laag, zelfs naar Brusselse normen. In Stalingrad te Brussel-Stad, woont een duidelijk oudere bevolking (de gemiddelde leeftijd ligt er nog wel onder de gemeentelijke en gewestelijke gemiddelden), zijn de huishoudens gemiddeld kleiner en is het inkomensniveau het minst bescheiden. Hallepoort hangt qua gemiddelde leeftijd, huishoudgrootte en inkomensniveau tussen de Kuregemse wijken en Stalingrad in.

Kuregem Veeartsenij, maar vooral ook Hallepoort, kennen een positieve dynamiek op vlak van inkomens per inwoner ten aanzien van het Belgisch gemiddelde.

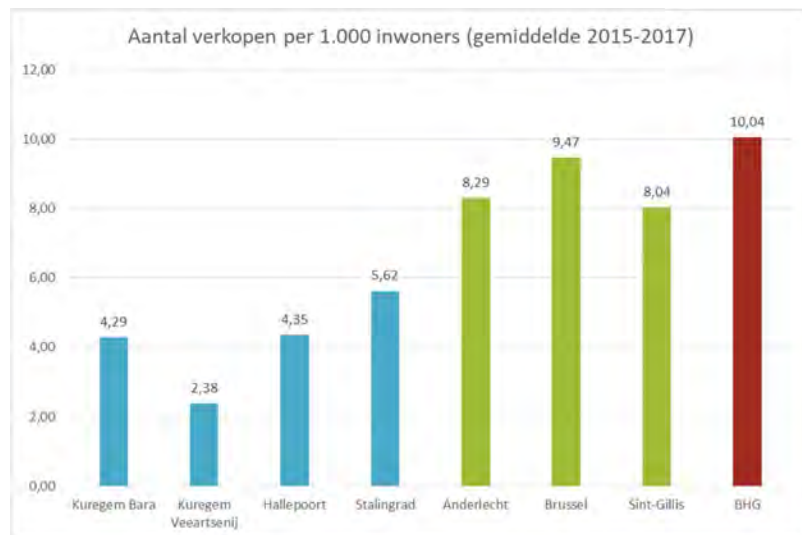
Figuur 48: Typering woningmarkt Zuidwijk



Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

De diversiteit tussen de wijken zet zich voort wanneer we het aandeel sociale woningen per 100 gezinnen bekijken. Stalingrad bevat geen sociale woningen en ook in Kuregem Bara is het aandeel aan sociale huisvesting zeer beperkt, terwijl de wijk Kuregem Veeartsenij meer dan 20% sociale huurwoningen heeft. Hallepoort scoort op dat vlak nog boven het gemeentelijke en gewestelijke gemiddelde. In het algemeen hebben deze wijken een relatief laag aandeel aan eigenaars-bewoners, enkel in Kuregem Bara komt deze groep nog boven de 25% huishoudens uit.

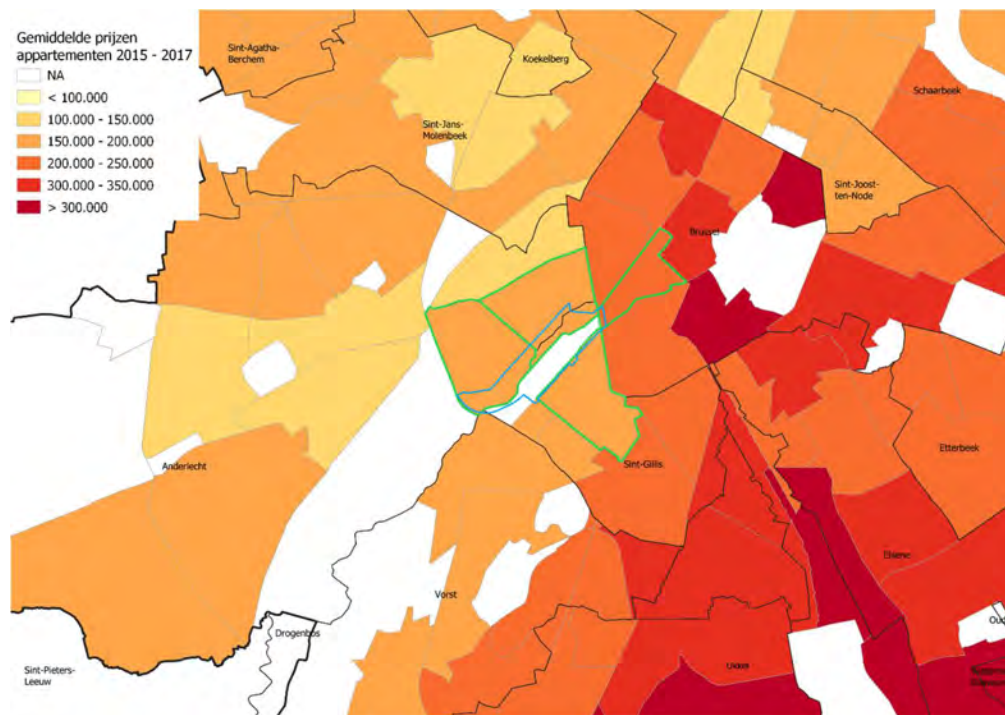
Figuur 49: Vastgoedynamiek Zuidwijk, 2015-2017



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking

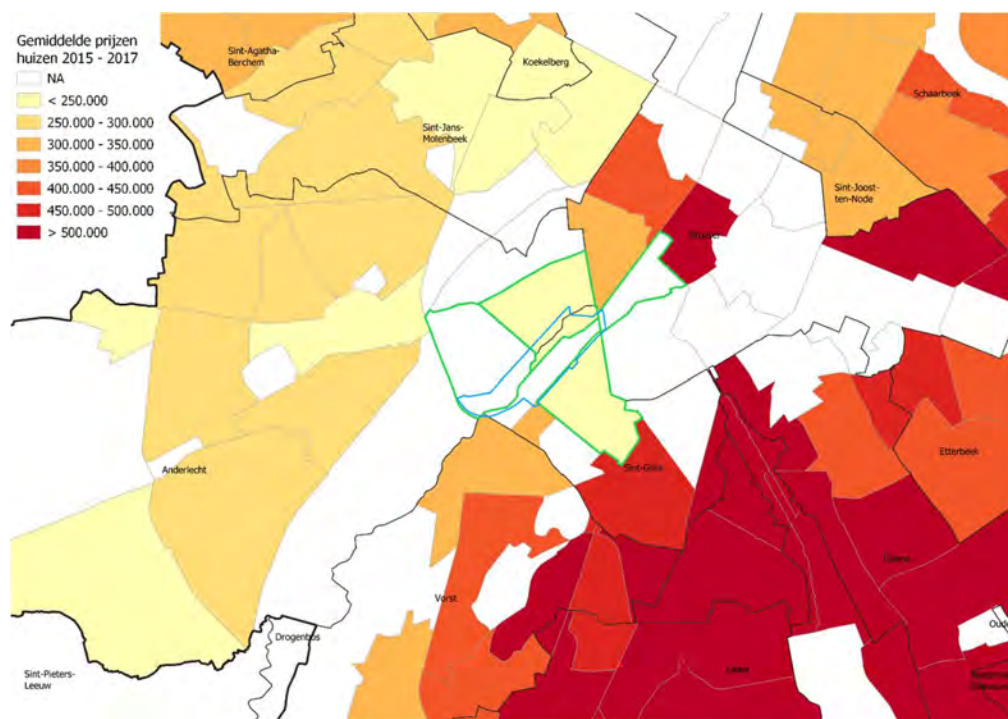
De wijken laten een bijzonder lage verkoopdynamiek optekenen in vergelijking met de gemeentelijke en gewestelijke gemiddelden. Opvallend is ook dat in alle wijken rond het Zuidstation de verkoopdynamiek op significante wijze gedaald is ten aanzien van de voorgaande periode.

Figuur 50: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Zuidwijk, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking

Figuur 51: Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen Zuidwijk, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking

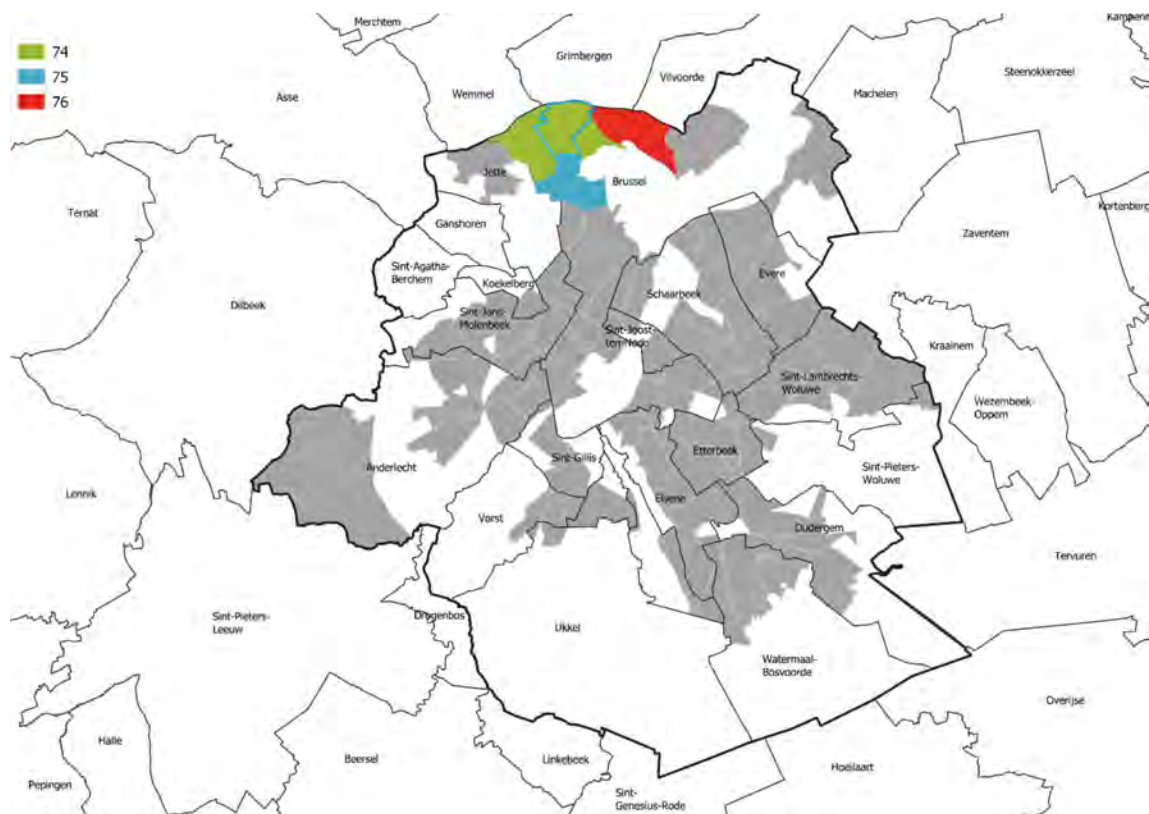
De vastgoedprijzen van residentieel vastgoed waren in de periode 2015-2017 nog relatief betaalbaar rond het zuidstation. Enkel Stalingrad, dat binnen de vijfhoek ligt, wordt gekenmerkt door iets hogere prijzen voor appartementen.

4.6. Heizelvlakte – NEO

Uit de bijlage van het regeerakkoord:

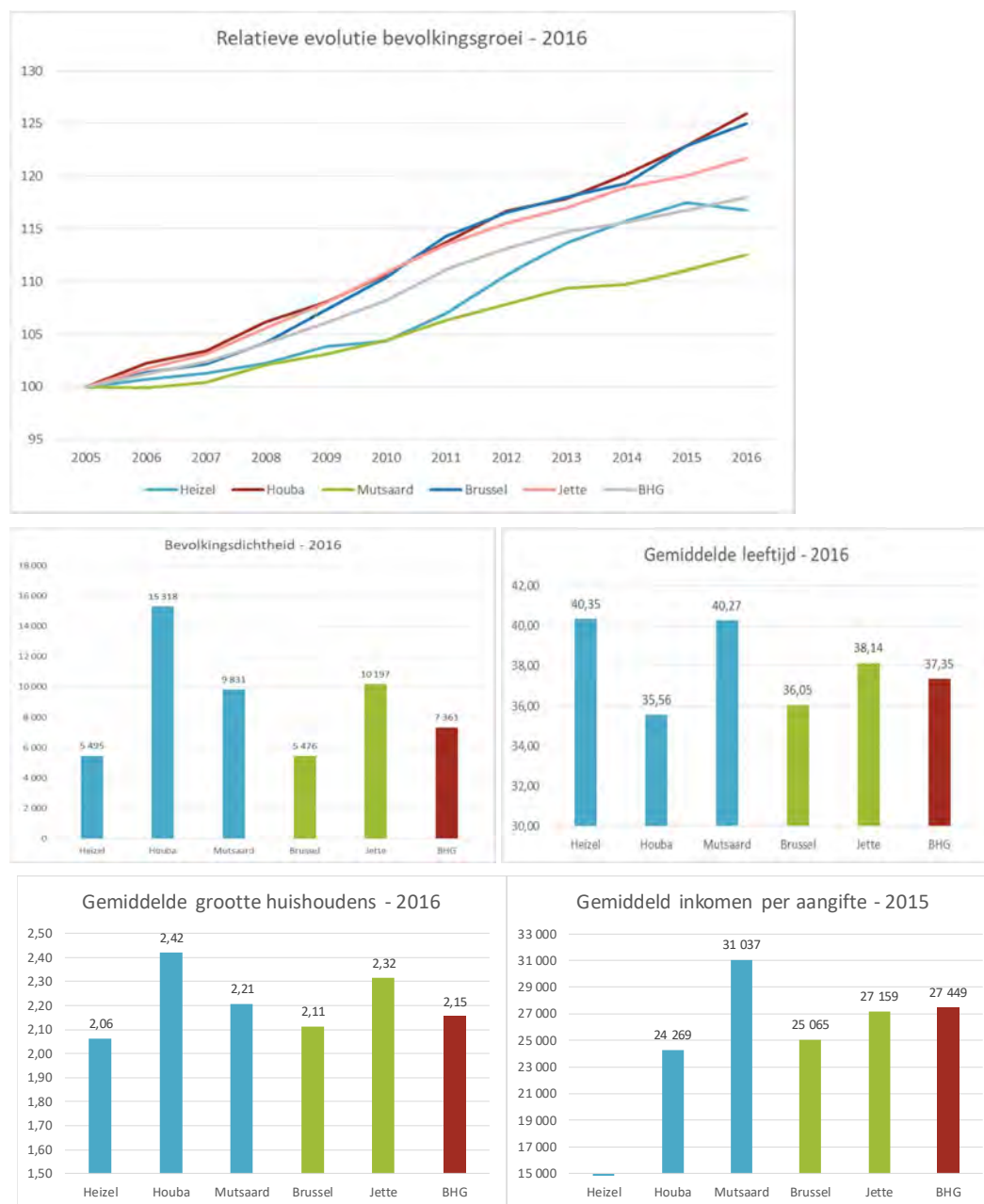
"Een nieuw groot multifunctioneel heraanlegproject zal het uitzicht van de Heizelvlakte op termijn veranderen. Dat project, Neo genaamd, omvat meerdere ontwikkelingsfases en moet mee zorgen voor de toevoeging van nieuwe stadsfuncties. Die overheidsopdracht bestaat uit drie delen: een winkelcentrum, een wooncomplex, kantoorruimte, cafés en restaurants, indooractiviteiten en diensten (crèche en bejaardentehuis)"

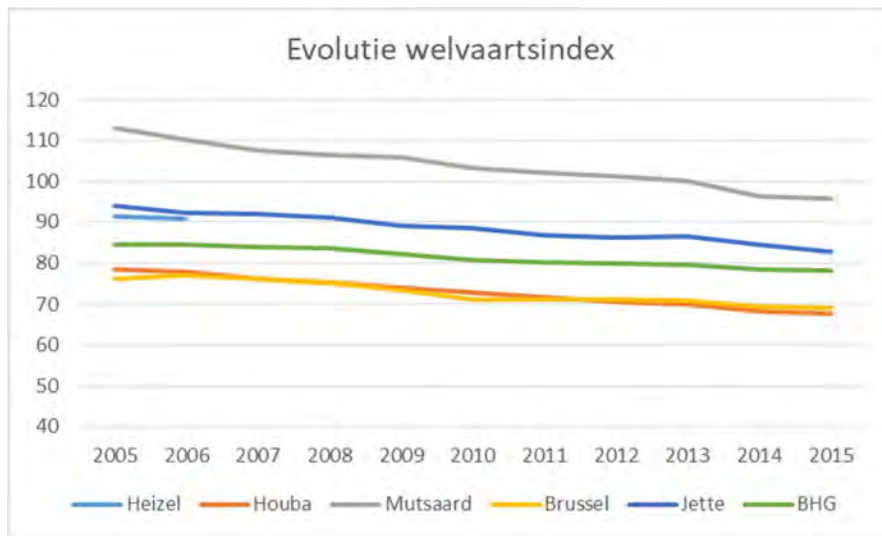
Figuur 52: Wijken Heizelvlakte – NEO (74 Heizel, 75 Houba, 76 Mutsaard)



Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 53: Socio-economische situering Heizelvlakte – NEO





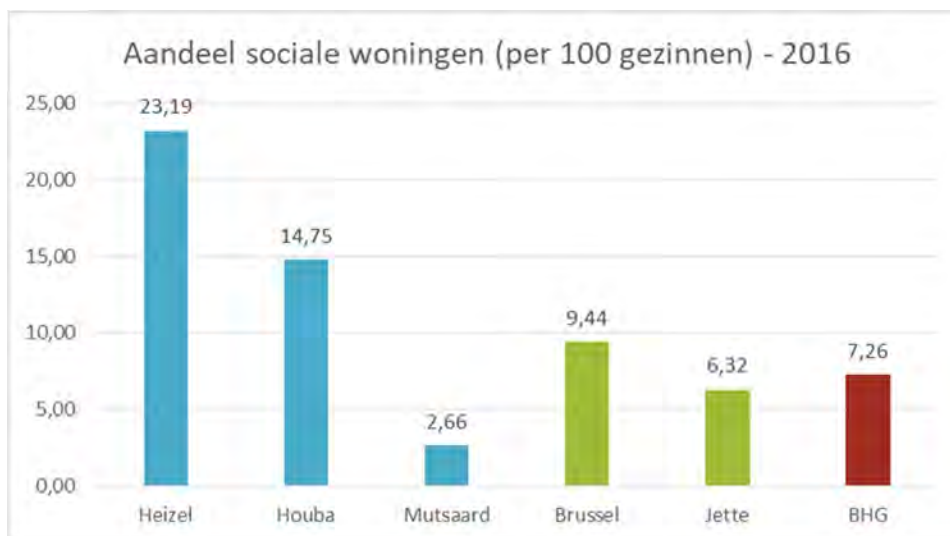
Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Van de wijken die grenzen aan de Heizelvlakte, kent enkel Houba een bevolkingsgroei die gelijk oploopt met het gemeentelijk gemiddelde van Brussel-Stad. Heizel heeft een merklijk lagere bevolkingsdichtheid, mede als gevolg van de vele open ruimte en de aanwezigheid van andere bestemmingen (met name op het Heizelplateau).

Heizel en Mutsaard zijn eerder typische wijken van de tweede kroon met een lagere bevolkingsdichtheid, een bevolkingsgroei die onder het gewestelijk gemiddelde blijft, een voor Brussel hoge gemiddelde leeftijd en iets kleinere gezinnen.

Op vlak van inkomens, valt Mutsaard in positieve zin op, met een inkomensniveau ver boven de gemeentelijke en gewestelijke gemiddelden. Houba moet eerder gezien worden als een overgangswijk tussen het dichtere en armere Laken en de meer groene wijken verderop, het heeft dan ook een veel bescheidener inkomensniveau. In het algemeen is er rondom de Heizelvlakte een dalende tendens op vlak van inkomens per inwoner waarneembaar in verhouding tot het Belgische gemiddelde.

Figuur 54: Typering woningmarkt Heizelvlakte – NEO

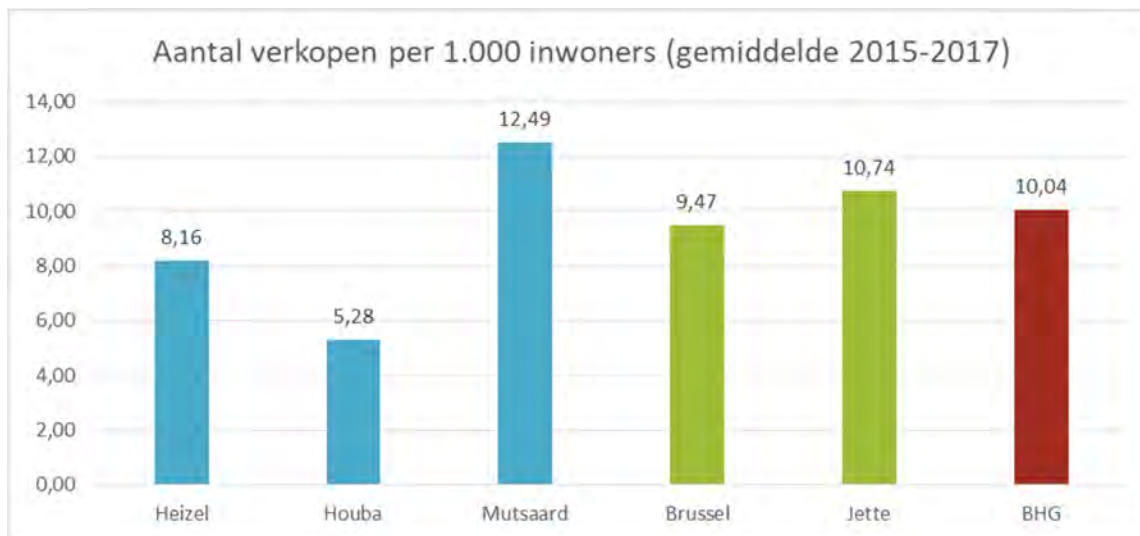


Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

De wijk Heizel heeft een zeer ruim aandeel van quasi een kwart sociale woningen per 100 gezinnen, met name de Moderne Wijk maakt deel uit van de wijk. Ook Houba heeft een naar Brusselse normen hoog aandeel aan sociale

huisvesting, Mutsaard daarentegen heeft slechts weinig sociale woningen en een hoger aandeel aan eigenaarsbewoners.

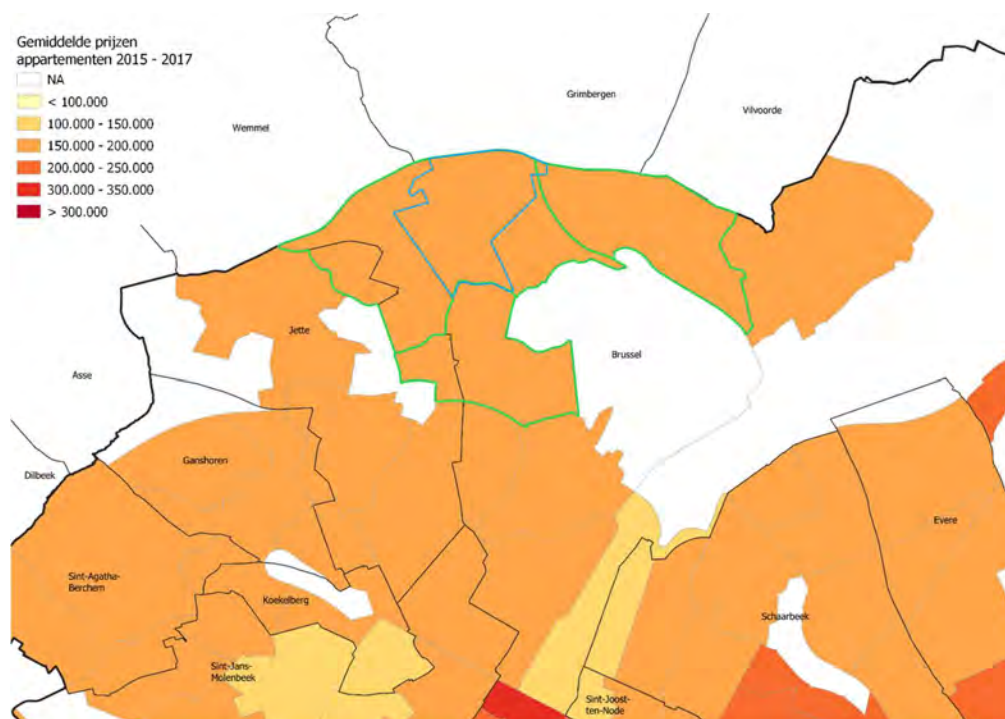
Figuur 55: Vastgoedynamiek Heizelvlakte – NEO, 2015-2017



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking

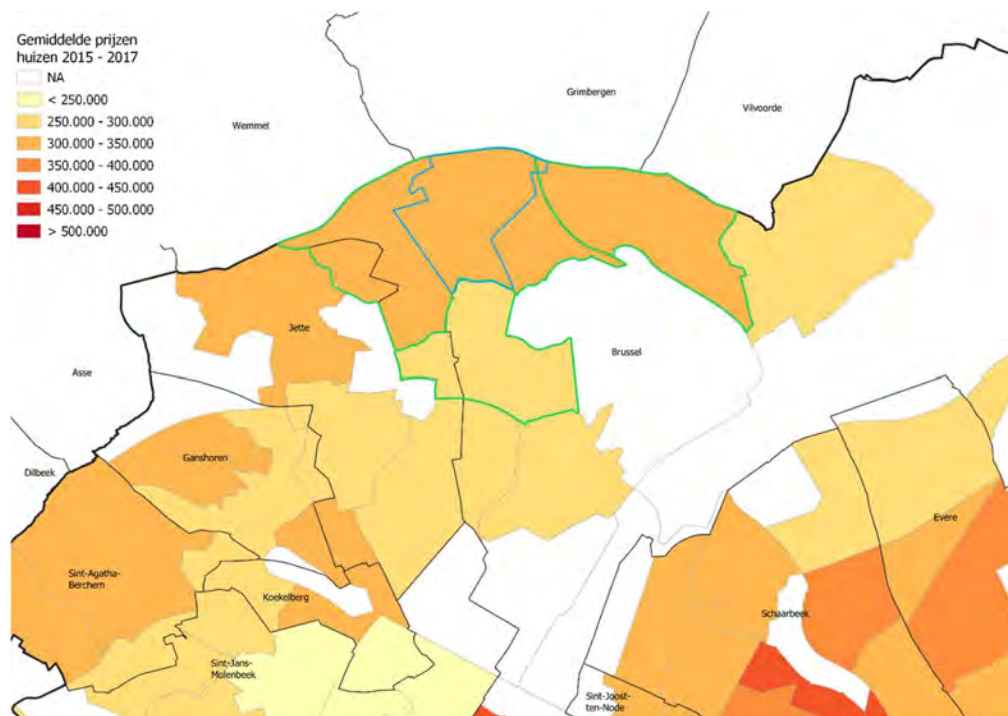
Mutsaard laat in de periode 2015-2017 een vrij grote verkoopdynamiek optekenen. Heizel en vooral Houba laten een verkoopdynamiek zien die lager ligt dan de gemeentelijke en gewestelijke gemiddelden.

Figuur 56: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Heizelvlakte – NEO, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking

Figuur 57: Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen Heizelvlakte – NEO, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking

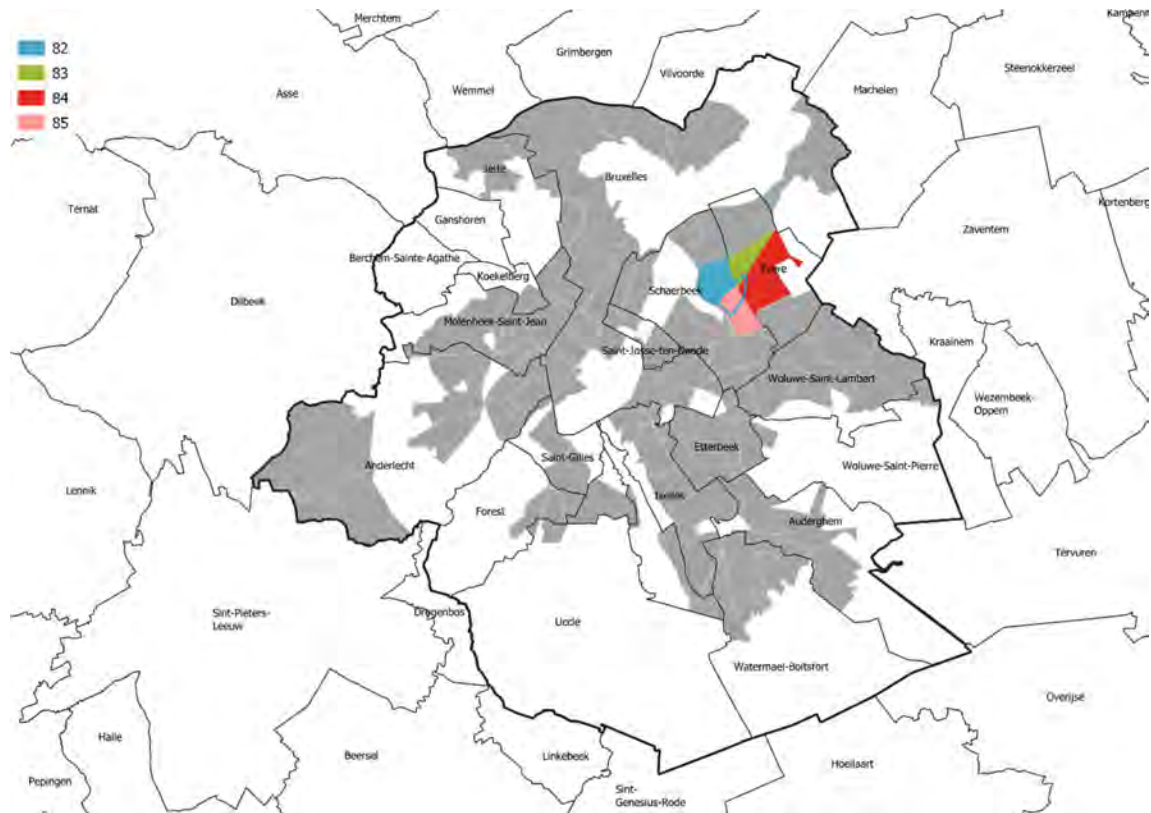
De prijzen voor residentieel vastgoed waren in de voorbije jaren nog relatief betaalbaar in deze zone, ook wat betreft gewone woonhuizen, nog het meest in de wijk Houba.

4.7. Josaphat

Uit de bijlage van het regeerakkoord:

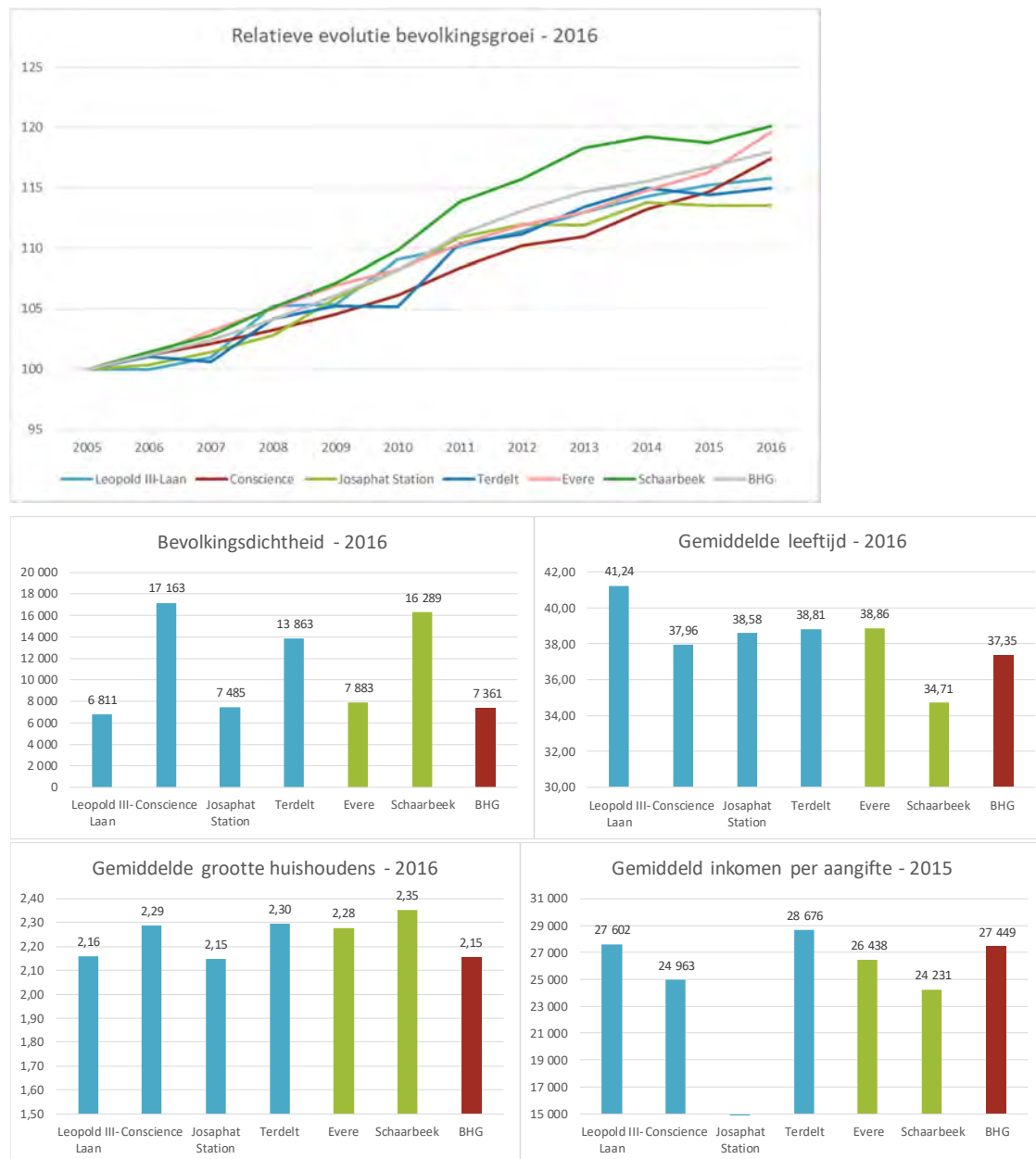
"De ligging op een lijn van het toekomstige GEN, dat nu al een beter bereik heeft doordat de Schuman-Josaphattunnel in bedrijf is genomen, is een van de grote troeven voor de ontwikkeling van een nieuwe duurzame wijk (snelle verbinding naar de luchthaven, de Europese wijk en andere bedrijfsgebieden)."

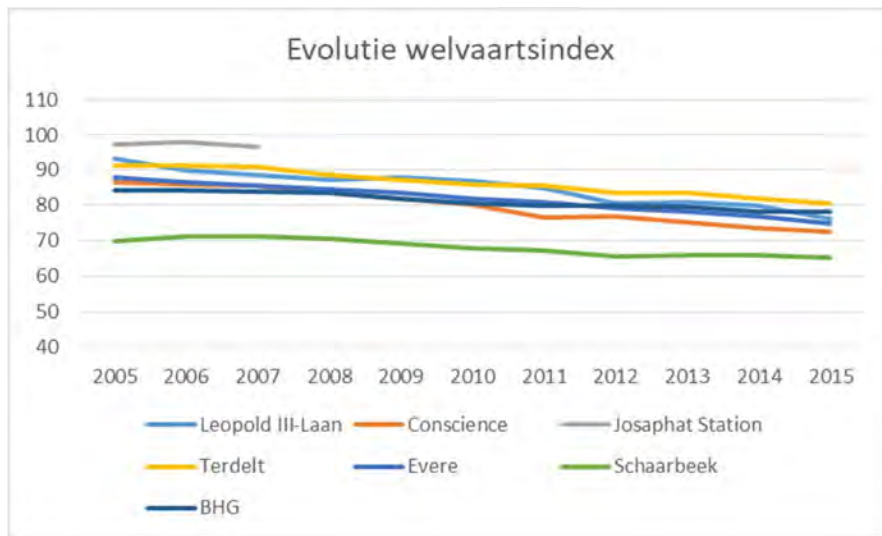
Figuur 58: Wijken Josaphat (82 Terdelt, 83 Conscience, 84 Leopold III-laan, 85 Josaphat Station)



Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 59: Socio-economische situering Josaphat





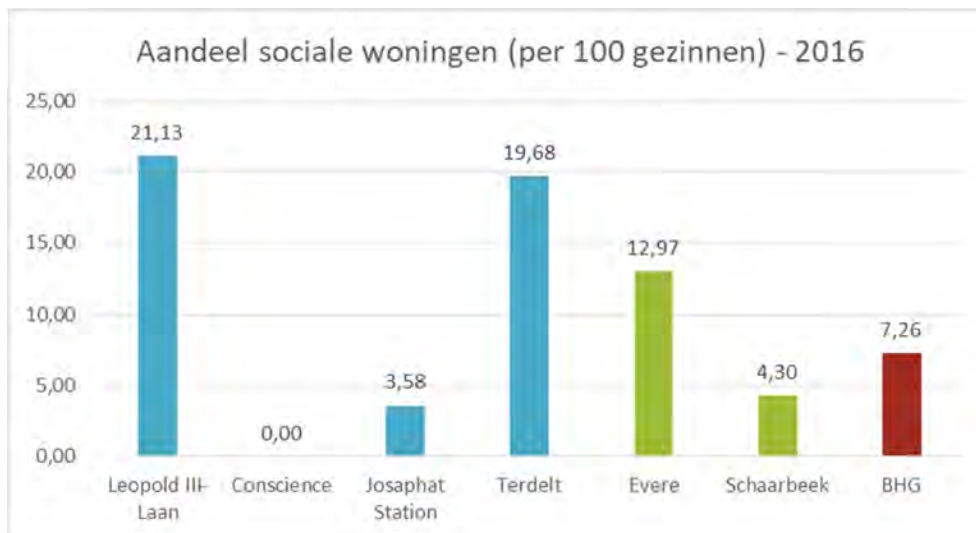
Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Mede als gevolg van de aanwezigheid van andere bestemmingen, ligt de bevolkingsdichtheid ten zuiden van de sporen relatief lager.

Het geheel van de wijken rond de Josaphat-site heeft in de voorbije 10 jaar een gematigde groei gekend in verhouding tot de gemeentelijke en gewestelijke gemiddelden. De wijken worden verder gekenmerkt door een relatief oudere bevolking, vooral de Leopold III-laan huisvest een relatief oudere bevolking. Niettegenstaande hebben Conscience te Evere en Terdelt te Schaarbeek wel een eerder familiaal profiel.

Conscience, de meest noordelijke wijk, herbergt de jongste bevolking van de vier en is ook het dichtstbevolkt. De gemiddelde inkomens zijn er bovendien lager dan in de overige wijken, waar de inkomensniveaus boven de gemeentelijke en gewestelijke gemiddelden liggen. In alle vier wijken is er echter een dalende tendens op vlak van inkomens per inwoner ten aanzien van het Belgisch gemiddelde.

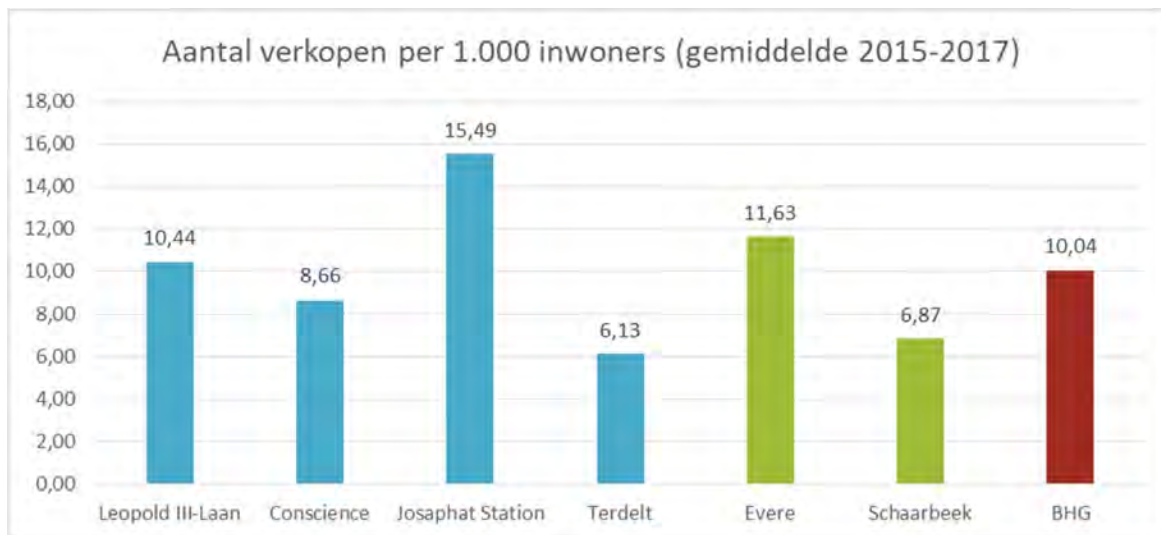
Figuur 60: Typering woningmarkt Josaphat



Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Terdelt en Leopold III-laan zijn twee wijken die deel uitmaken van de ontwikkelingszone Josaphat waar het aandeel sociale woningen per 100 gezinnen hoog is. In de wijken Josaphat Station en vooral Conscience zijn er weinig tot geen sociale woningen.

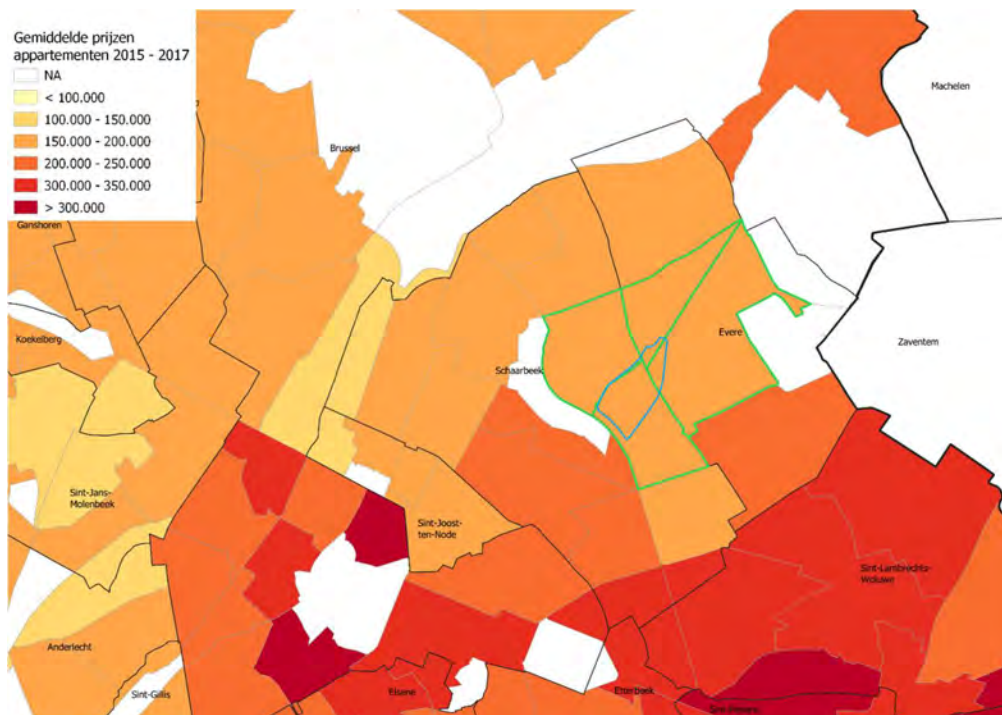
Figuur 61: Vastgoeddynamiek Josaphat, 2015-2017



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

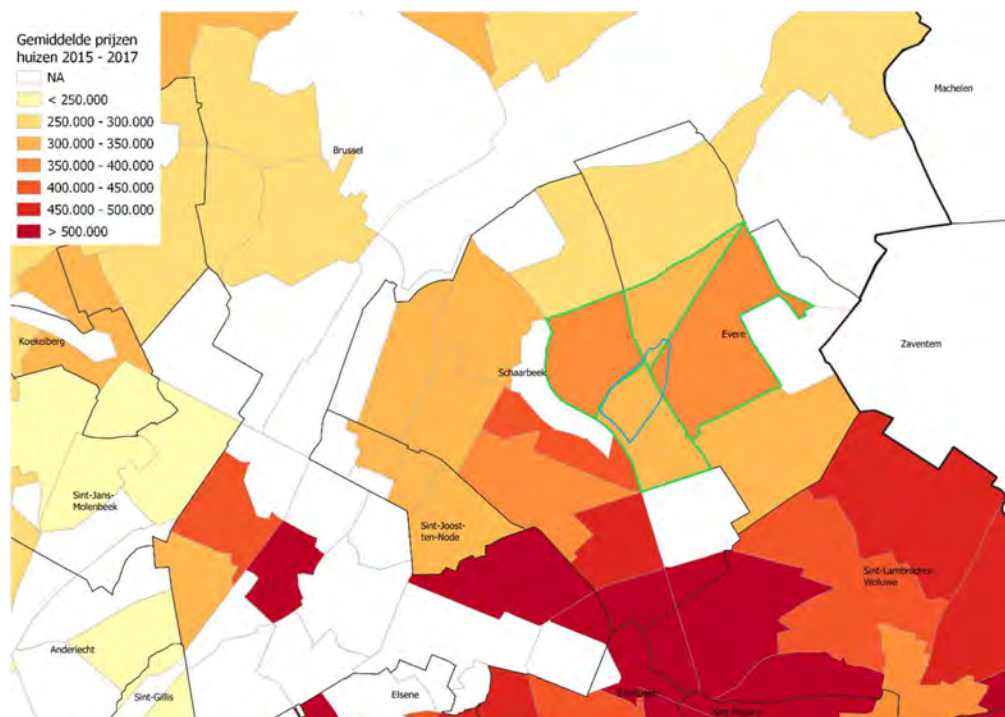
Van de wijken rondom de Josaphatsite, vertoonden in de periode 2015-2017 de wijken aan de zuidzijde van het spoor een relatief sterke verkoopdynamiek. Ondanks de aanwezigheid van een groot aandeel sociale huisvesting, wordt ook Terdelt nog door een zekere dynamiek gekenmerkt ten opzichte van Schaarbeek.

Figuur 62: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Josaphat, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 63: Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen Josaphat, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

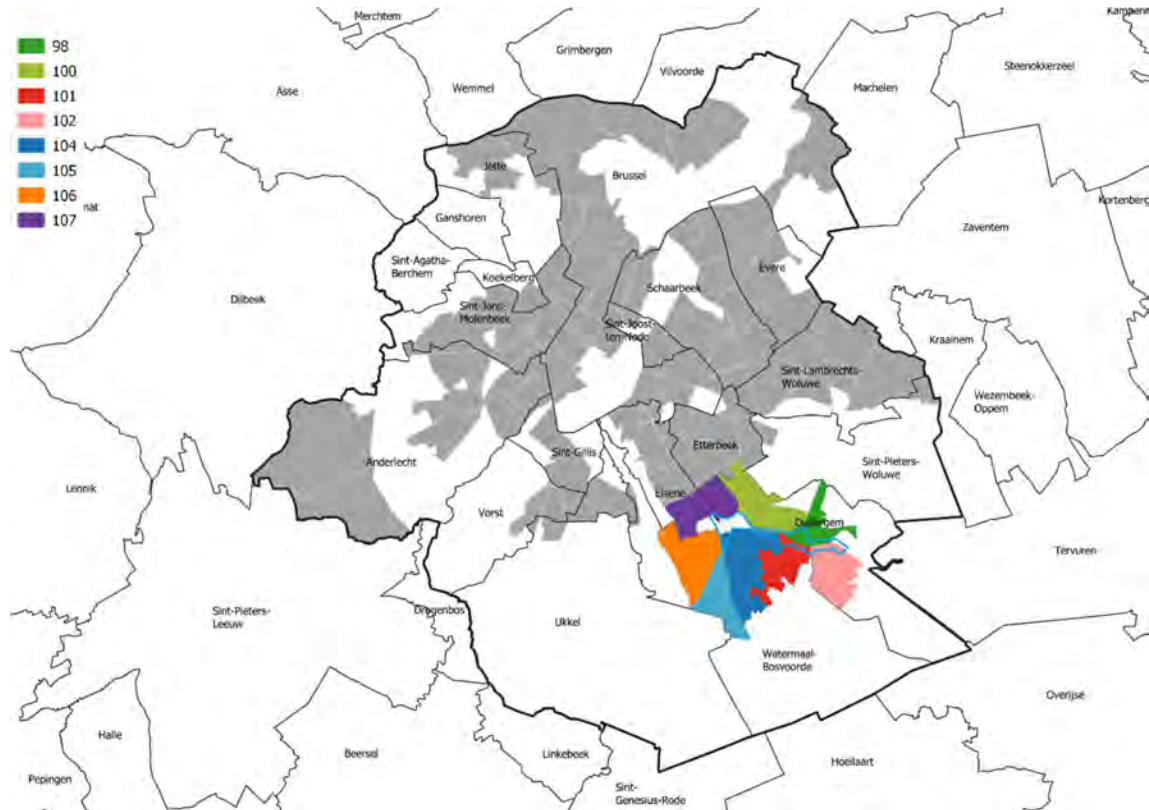
De verkoopprijzen van appartementen waren voor de periode 2015-2017 relatief betaalbaar in het geheel van de wijken rond de Josaphat-site. Leopold III-laan en Tordelt laten iets hogere prijzen optekenen voor gewone woonhuizen.

4.8. Delta – Vorstlaan

Uit de bijlage van het regeerakkoord:

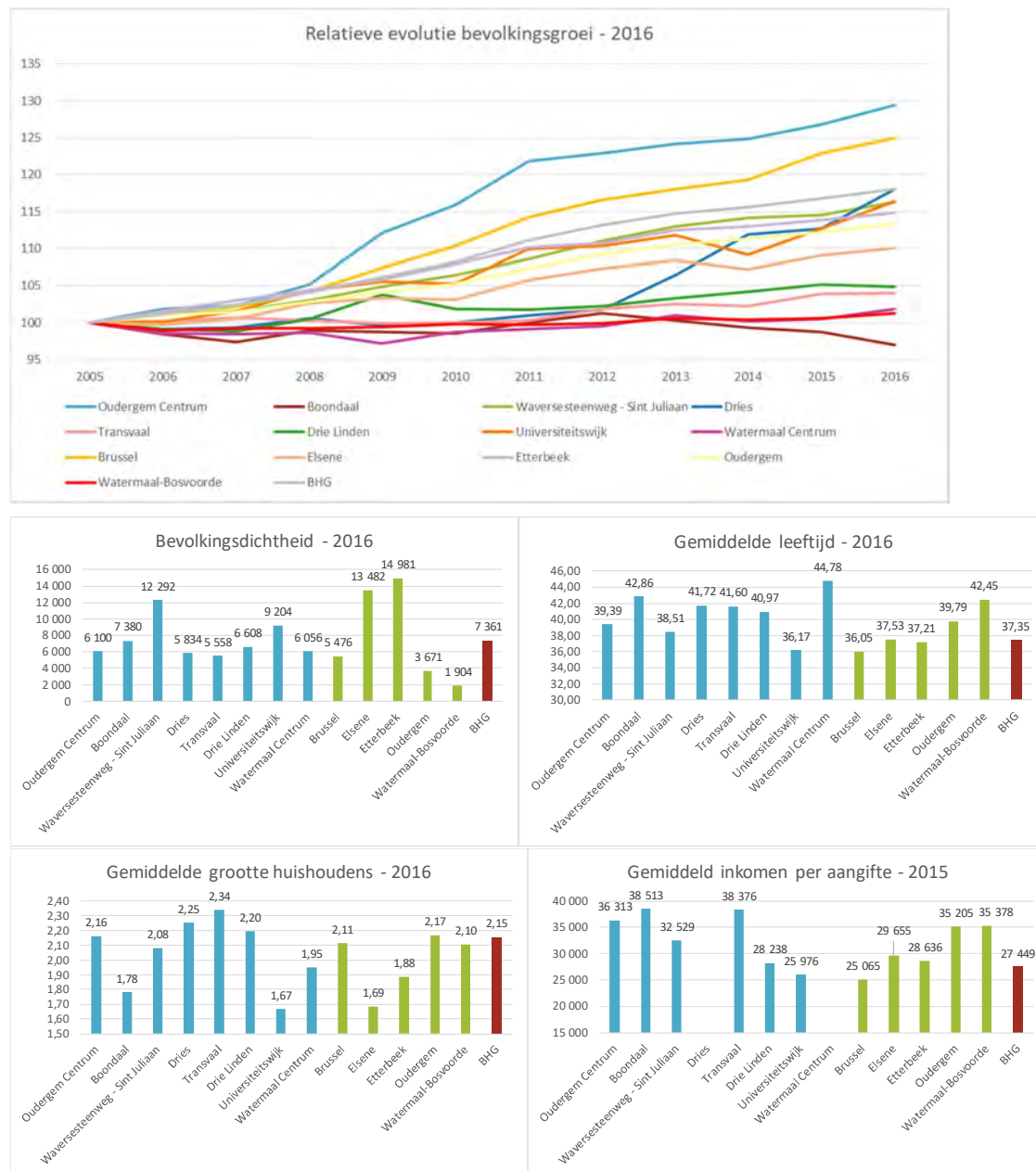
"De site Delta Hermann-Debroux beschikt over een opmerkelijke bereikbaarheid (via de weg en de metro) en een groot ontwikkelingspotentieel. Een van de grootste uitdagingen is de herverbinding van de twee gebieden aan weerszijden van het Hermann-Debrouxviaduct, die een visuele en fysieke barrière vormt. Bedoeling is om het om te vormen tot een stadsboulevard vanaf het Leonardkruispunt."

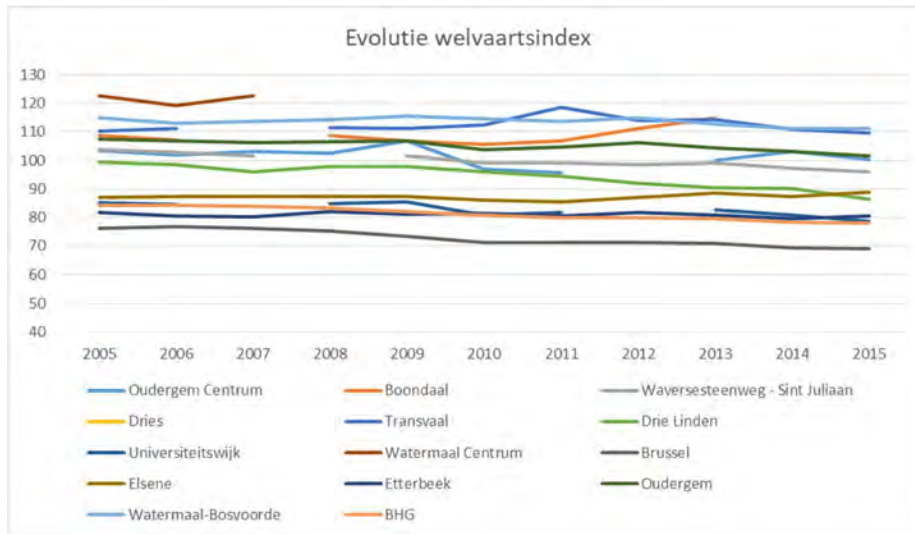
Figuur 64: Wijken Delta – Vorstlaan (98 Oudergem Centrum, 100 Waverssesteenweg – Sint-Juliaan, 101 Drie Linden, 102 Transvaal, 104 Watermaal Centrum, 105 Dries, 106 Boondaal, 107 Universiteitswijk)



Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 65: Socio-economische situering Delta – Vorstlaan





Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Delta-Vorstlaan omvat een langgerekte perimeter die zich langsheen de E411 uitstrekt vanaf Elsene tot aan de grens van Oudergem en Watermaal-Bosvoorde en die aldus aan een groot aantal soms zeer verschillende wijken grenst. Structurele barrières zoals treinsporen en snelwegen maken dat er weinig socio-economische en demografische samenhang is.

Wel zijn het, met uitzondering van Waversesteenweg – Sint Juliaan en de Universiteitswijk, die beide aan de grens met de eerste kroon gelegen zijn, eerder beperkt dichtbevolkte zones. Ook is de bevolking in de meeste van deze wijken relatief ouder. Watermaal Centrum wordt nog het meest gekenmerkt door een oudere bevolking en ook Boondaal hoort bij de Brusselse wijken met de oudste leeftijdsprofielen.

In het algemeen zijn het ook wijken met een hoger inkomensniveau, enkel de Universiteitswijk en Drie Linden, waar vele sociale huisvesting gelegen is, kennen een meer bescheiden inkomensniveau. Drie van de betrokken wijken hebben een welvaartsindex van boven de 100. Met uitzondering van Boondaal, is er in de wijken rond deze ontwikkelingspool wel eerder een vermindering van het inkomen per persoon ten aanzien van het Belgische gemiddelde.

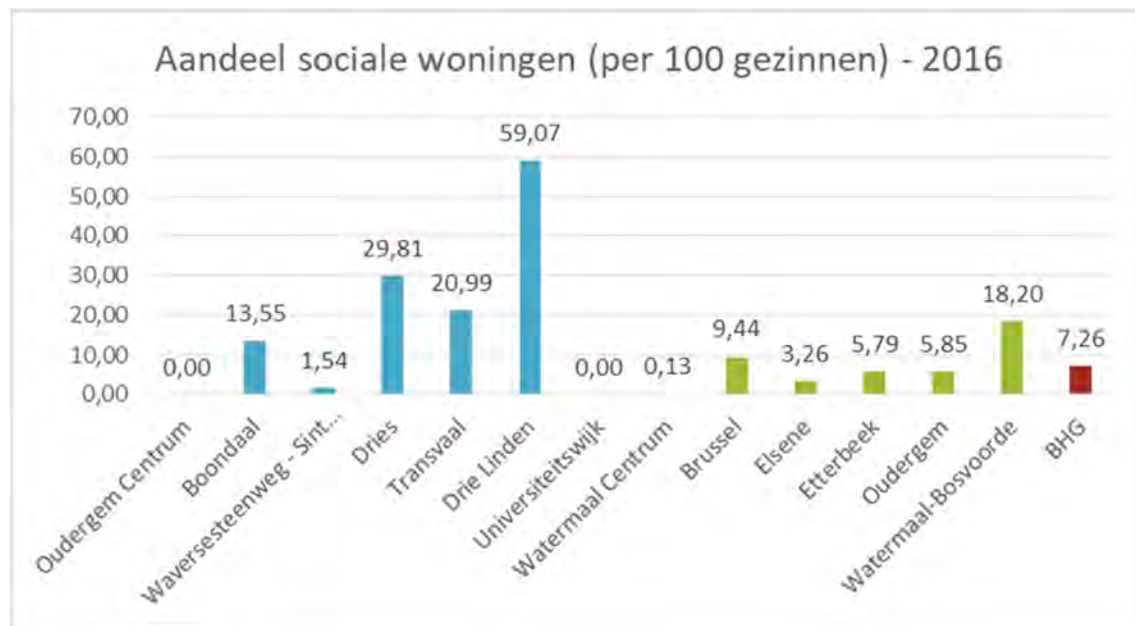
Samengevat kunnen de verschillende wijken als volgt gekarakteriseerd worden:

- ▶ De Universiteitswijk te Elsene is de enige wijk waar de gemiddelde leeftijd onder het gewestelijk gemiddelde ligt en de gemiddelde huishoudgrootte is er ook het laagst.
- ▶ Waversesteenweg – Sint-Juliaan, grotendeels op grondgebied van Oudergem, heeft de hoogste bevolkingsdichtheid en toont verder kenmerken die aanleunen bij de gemeentelijke en gewestelijke gemiddelden.
- ▶ Oudergem Centrum heeft als enige van de aangrenzende wijken een uitermate sterke bevolkingsgroei gekend en wordt verder gekenmerkt door gemiddelde waarden, met uitzondering van het relatief hoge inkomensniveau.
- ▶ De Oudergemse wijk Transvaal heeft de laagste bevolkingsdichtheid van de betrokken wijken, heeft het meest familiale profiel en het op één na hoogste inkomensniveau.
- ▶ Drie Linden, deels te Oudergem, deels te Watermaal-Bosvoorde, heeft een relatief ouder leeftijdsprofiel en kent een bescheidener inkomensniveau in vergelijking met de gemeentelijke gemiddelden.
- ▶ Watermaal Centrum is de op één na "oudste" wijk van het Gewest, heeft een bijhorend weinig familiaal profiel en wordt gekenmerkt door een hoog inkomensniveau.
- ▶ Dries heeft, mede omwille van de realisatie van nieuwe sociale huisvesting, een sterke bevolkingsstijging gekend. Het is een relatief familiale wijk en kent een voor Brussel gemiddeld inkomensniveau.

Boondaal, dat zich uitstrekt over het grondgebied van drie gemeenten, en enkel aan de site van Delta grenst, heeft als enige van de betrokken wijken een bevolkingsdaling gekend in de voorbije periode. Het is een wijk met een

ouder leeftijdsprofiel en daarbijhorend gemiddeld vrij compacte huishoudens. Het van de betrokken wijken die met het hoogste inkomensniveau.

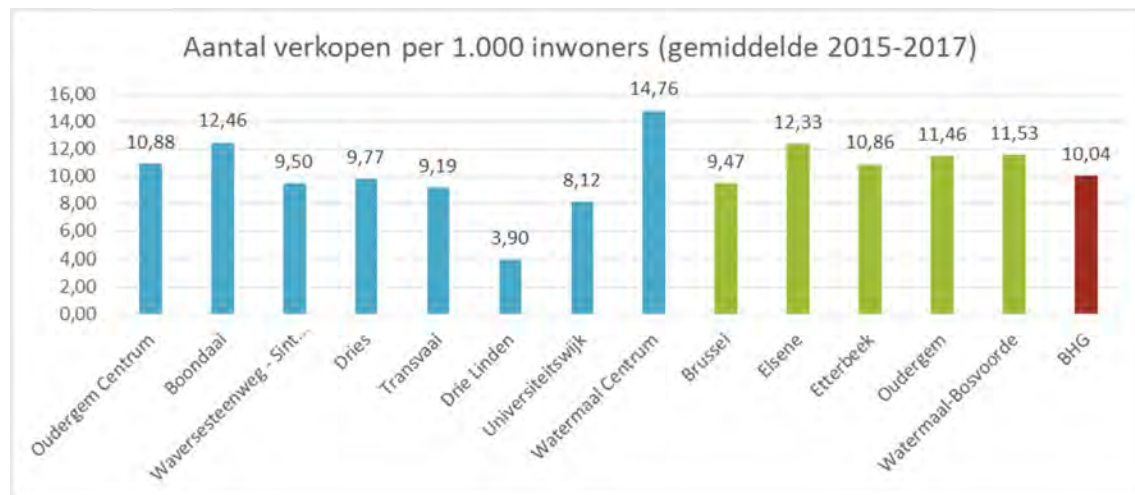
Figuur 66: Typering woningmarkt Delta – Vorstlaan



Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

In vier van de betrokken wijken is sociale huisvesting nagenoeg onbestaande. In de wijk Drie Linden bestaat het woningbestand daarentegen voor een meerderheid uit sociale woningen, het is de wijk met het grootste aandeel sociale woningen van het gewest (deze wijk bestaat immers grotendeels uit de tuinwijken Le Logis-Floréal) en ook Dries, Transvaal en in mindere mate Boondaal worden gekenmerkt door relatief hoge aandelen sociale huurwoningen. In Drie Linden is het aandeel aan eigenaars-bewoners logischerwijze beperkt, wat minder het geval is in Dries en Boondaal. Het laagste aandeel aan eigenaars-bewoners is echter terug te vinden in de Universiteitswijk.

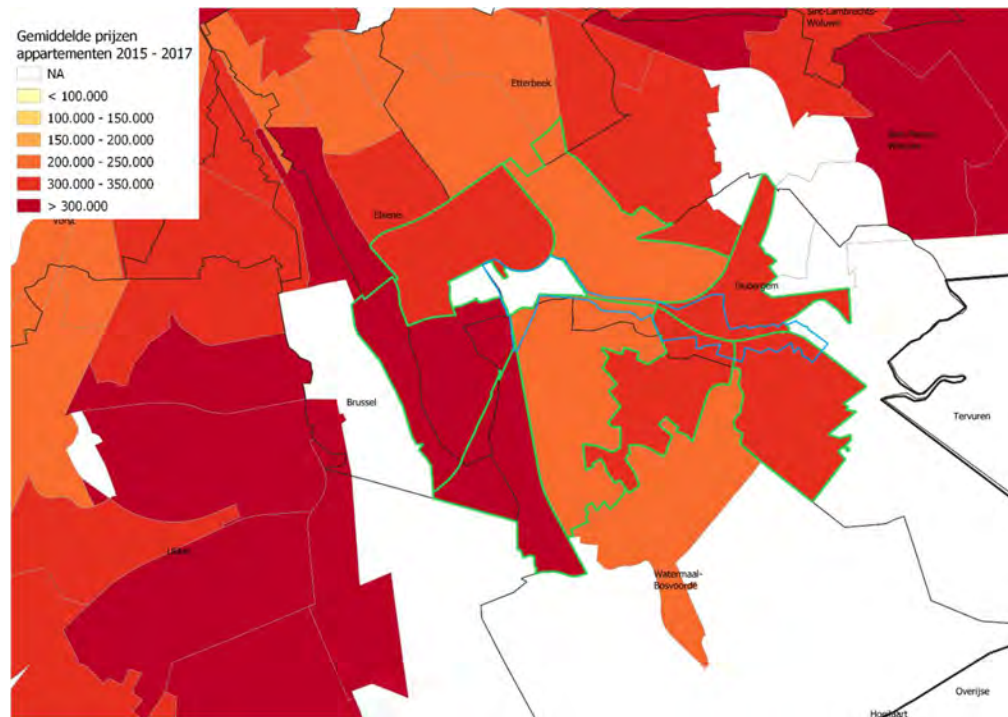
Figuur 67: Vastgoeddynamiek Delta – Vorstlaan, 2015-2017



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

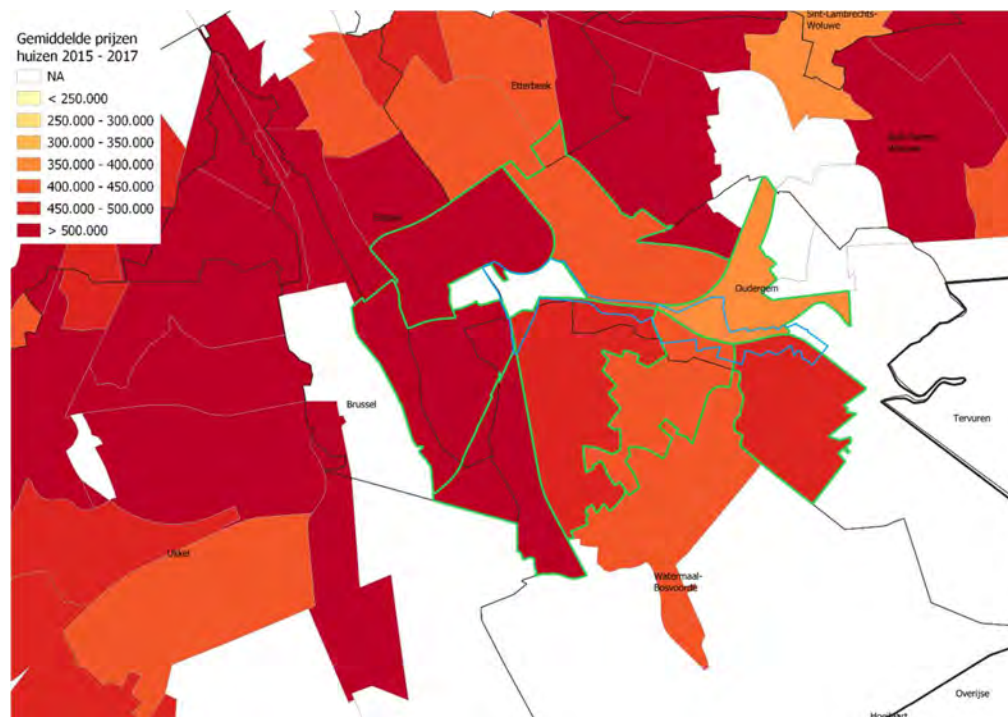
Enkel de wijken Watermaal Centrum en Boondaal scoorde in de periode 2015-2017 bovengemiddeld hoog op vlak van verkoopdynamiek. Het aantal verkopen per 1.000 inwoners is, op de wijken Watermaal Centrum en Transvaal na, verminderd ten opzichte van de vorige periode.

Figuur 68: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Delta – Vorstlaan, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 69: Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen Delta – Vorstlaan, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Op vlak van verkoopprijzen van appartementen voor de periode 2015-2017, zijn Waversesteenweg – Sint Juliaan en Watermaal Centrum het meest betaalbaar en de zuidwestelijke wijken Dries en Boondaal het minst.

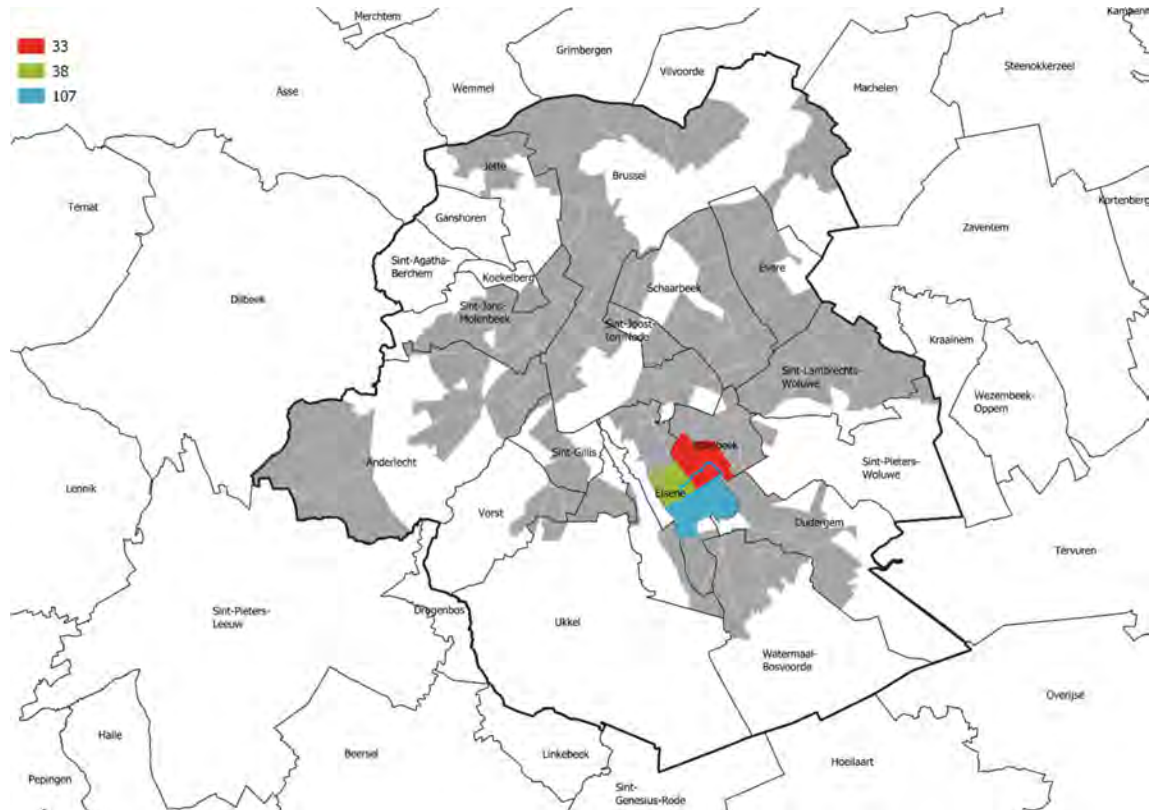
Voor de gewone woonhuizen heeft het westen van de ontwikkelingszone ook zeer hoge verkoopprijzen. Oudergem Centrum wordt daarentegen nog gekenmerkt door relatief betaalbare prijzen.

4.9. Kazernes van Elsene en Etterbeek

Uit de bijlage van het regeerakkoord:

"Usquare, de site van de Kazernes van Elsene, ligt in de buurt van de campussen van de Université libre de Bruxelles (ULB) en de Vrije Universiteit Brussel (VUB), op het kruispunt van belangrijke lijnen van het openbaar vervoer. De site bezit een groot reconversiepotentieel dat zich leent om er een open, gemengde, universitaire en internationale wijk in te richten."

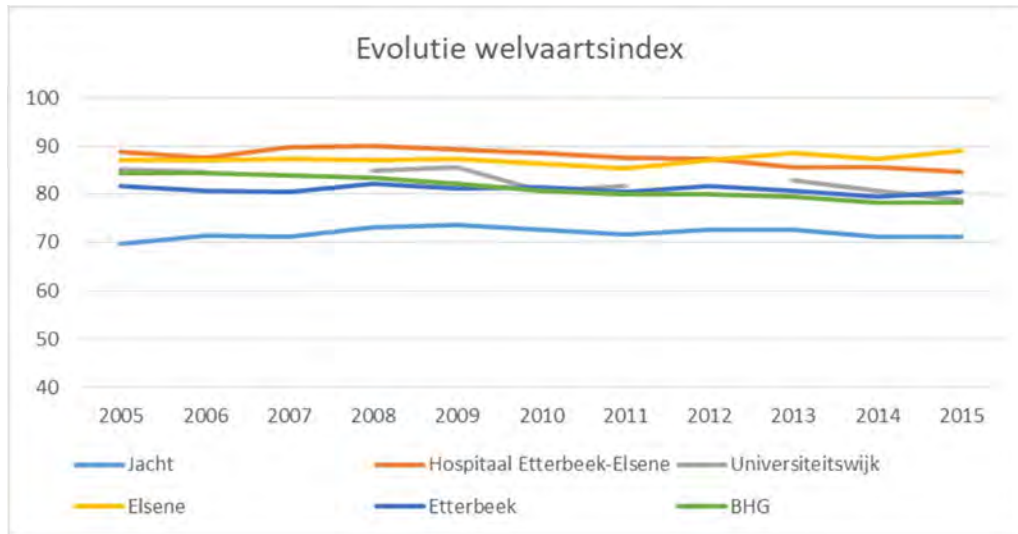
Figuur 70: Wijken Kazernes van Elsene en Etterbeek (33 Jacht, 38 Hospitaal Etterbeek - Elsene, 107 Universiteitswijk)



Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 71: Socio-economische situering Kazernes van Elsene en Etterbeek



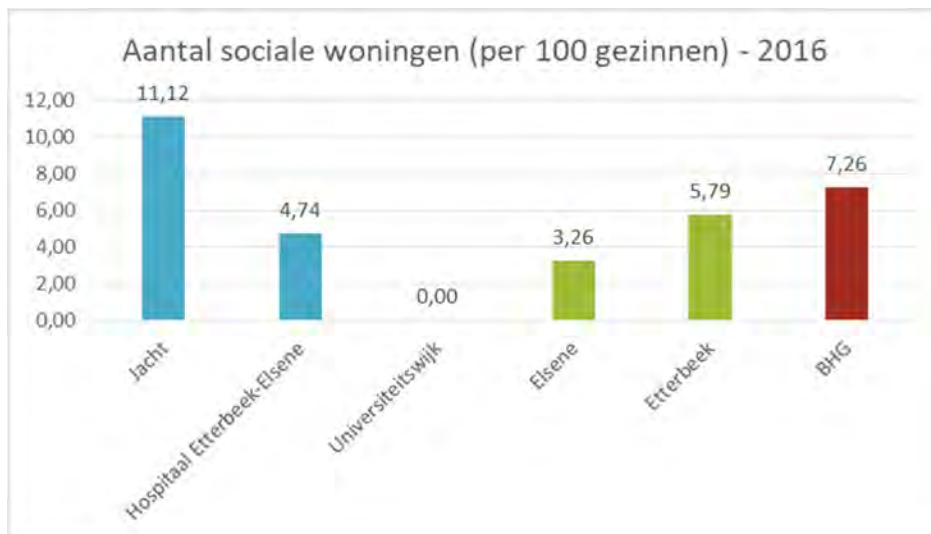


Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Kazernes van Etterbeek en Elsene omvatten twee dichtbevolkte wijken die bovendien een relatieve sterke groei gekend hebben sinds 2005. Uit overige parameters als de gemiddelde leeftijd van de bevolking, het gemiddeld inkomensniveau en de gemiddelde huishoudgrootte, blijkt echter dat deze wijken op socio-economisch vlak sterk verschillen, met Jacht als jongere en, in verhouding tot Hospitaal Etterbeek – Elsene, meer familiale wijk met ook een significant lager inkomensniveau.

De Universiteitswijk heeft van haar kant een kleinere bevolkingsdichtheid, mede omwille van de aanwezigheid van andere bestemmingen. Het kent ook een bescheidener bevolkingsgroei en vooral ook een kleinere huishoudensgrootte. Op vlak van inkomensniveau zit de Universiteitswijk tussen beide overig wijken in. Jacht is de enige van de drie betrokken wijken waar het inkomensniveau per inwoner in de periode 2005-2015 erop vooruitgegaan is ten opzichte van het Belgisch gemiddelde.

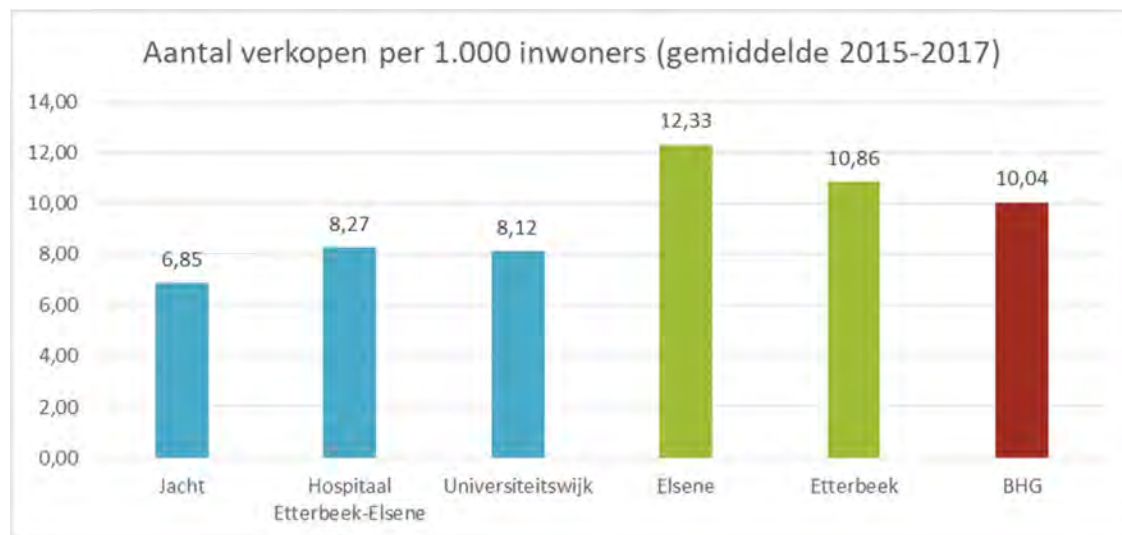
Figuur 72: Typering woningmarkt Kazernes van Elsene en Etterbeek



Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Zoals eerder gezien, huisvest de Universiteitswijk geen sociale huisvesting. Hospitaal Etterbeek-Elsene heeft ten aanzien van het gemeentelijk gemiddelde een hoger aandeel aan sociale woningen, maar dit blijft nog beperkt in vergelijking met Jacht waar dit aandeel boven de 10% ligt. Geen van de drie wijken kent een hoog aandeel aan eigenaars-bewoners.

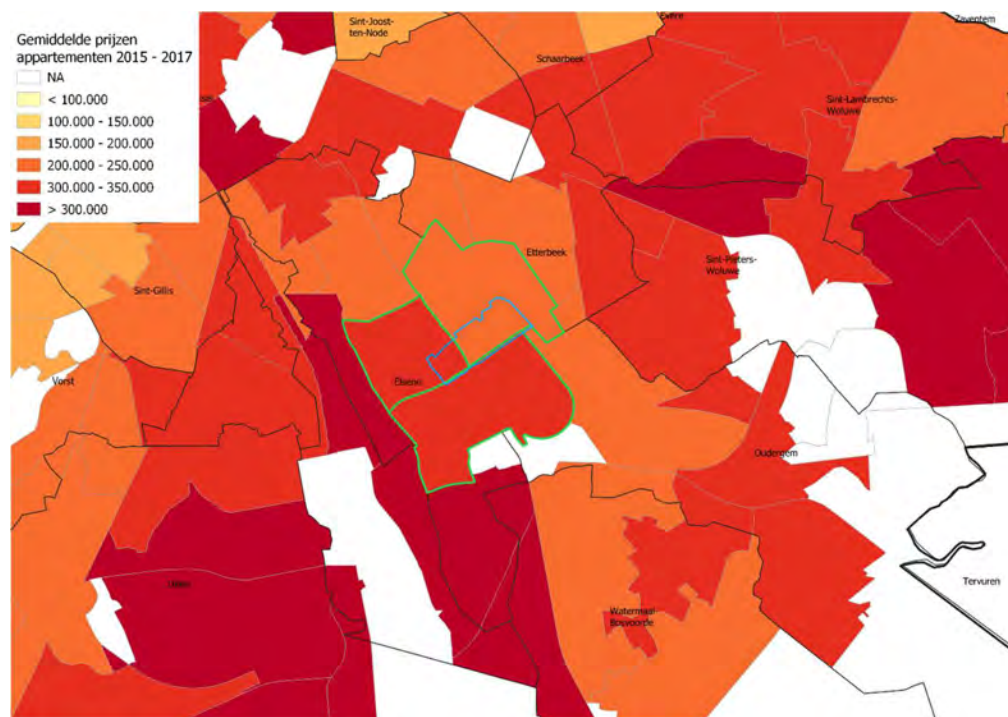
Figuur 73: Vastgoedynamiek Kazernes van Elsene en Etterbeek, 2015-2017



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

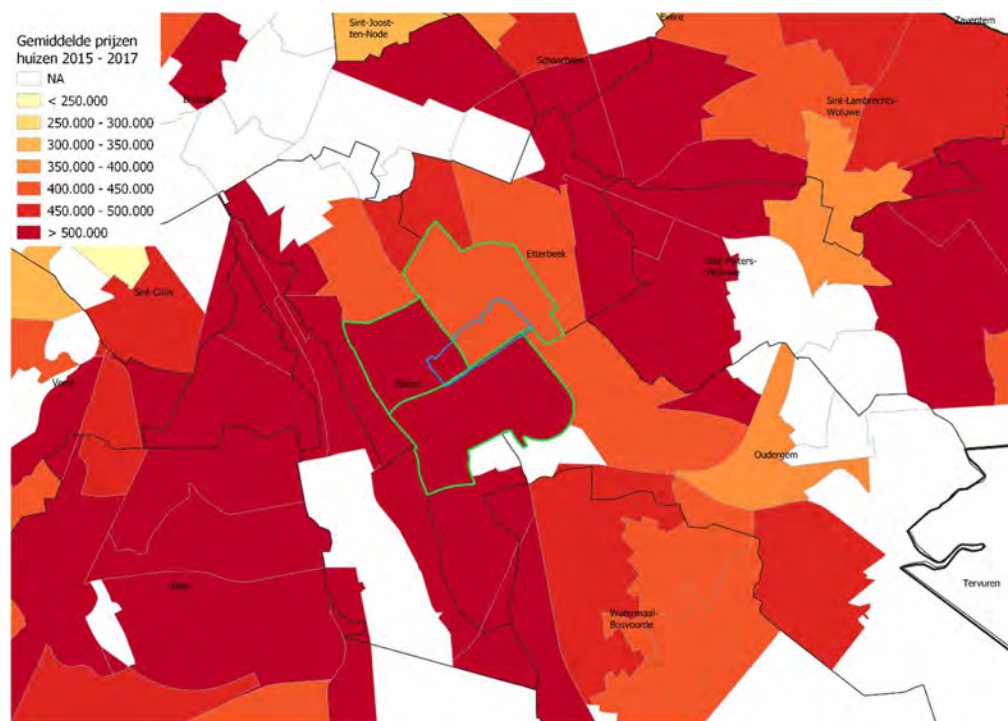
De drie wijken zijn slechts beperkt dynamisch op vlak van aantal verkopen in vergelijking met de gemeentelijke en gewestelijke gemiddelden. Ook is het aantal verkopen per 1.000 inwoners in alle drie wijken in vergelijking tot de vorige periode gedaald.

Figuur 74: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Kazernes van Elsene en Etterbeek, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 75: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Kazernes van Elsene en Etterbeek, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

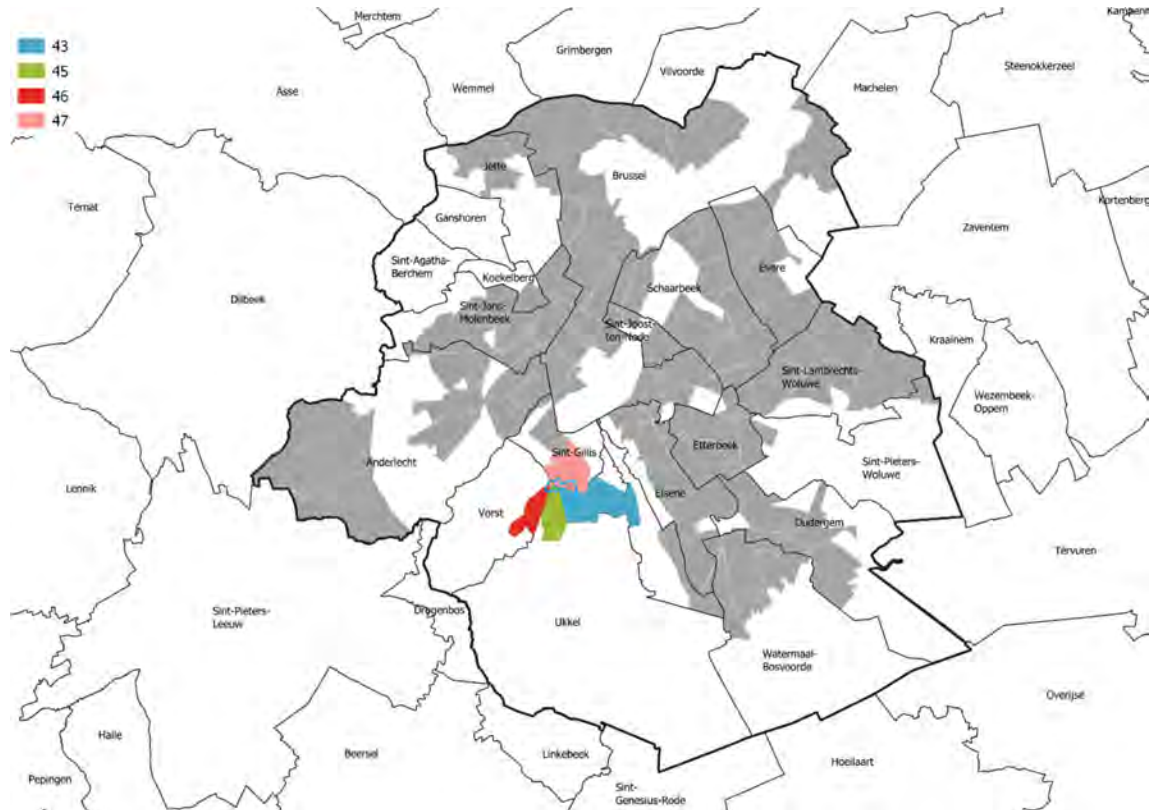
De gemiddelde verkoopprijzen voor de periode 2015-2017 waren voor deze omgeving nog relatief betaalbaar rondom de ontwikkelingspool. Voor de drie wijken lagen de gemiddelde verkoopprijzen voor residentieel vastgoed onder de respectievelijke gemeentelijke gemiddelden.

4.10. Gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst

Uit de bijlage van het regeerakkoord:

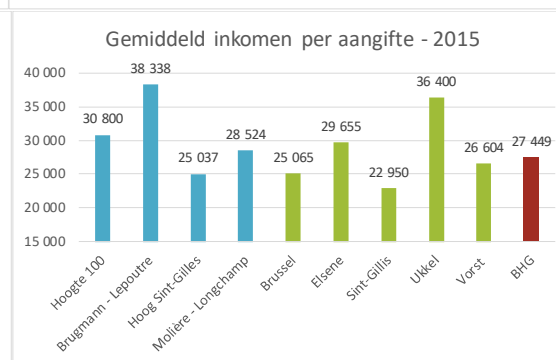
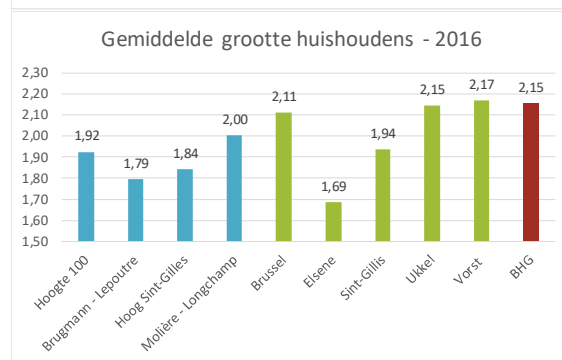
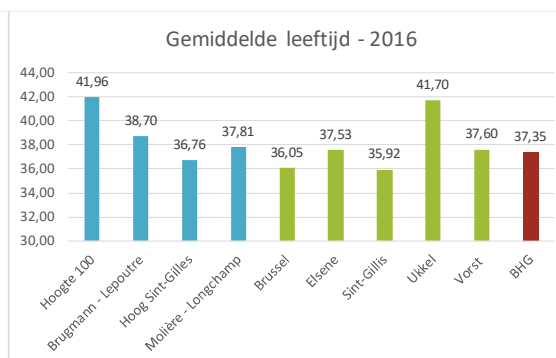
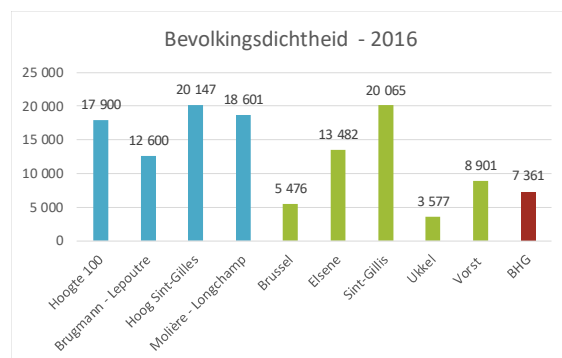
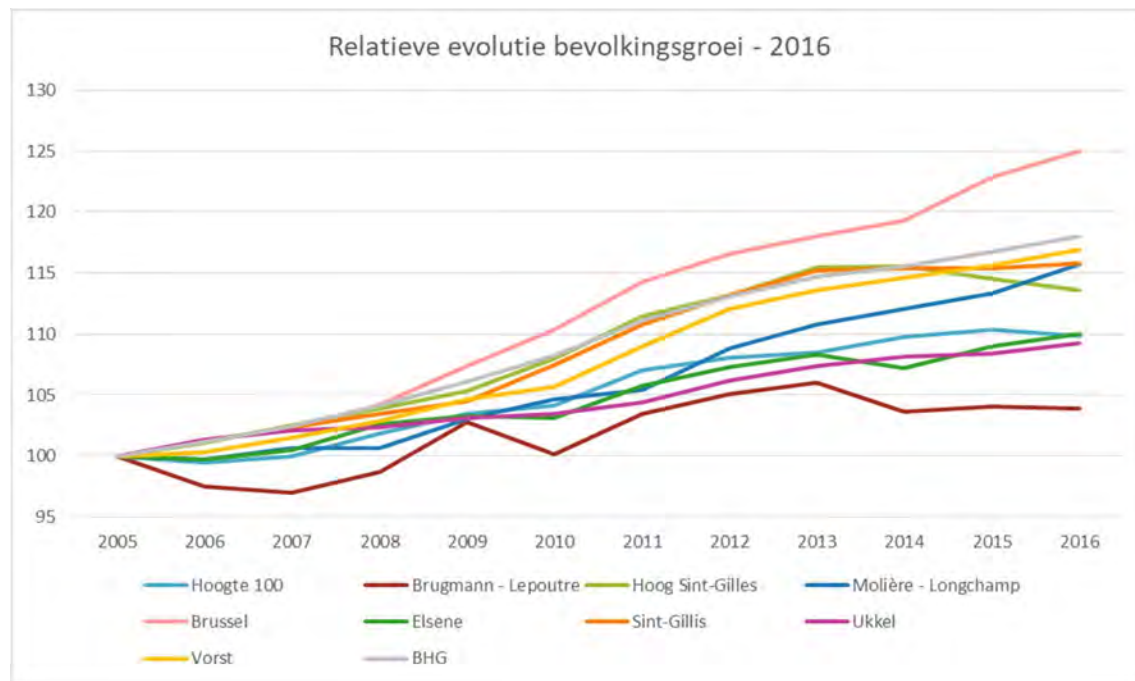
"Het is de bedoeling om de drie terreinen om te vormen tot een stadswijk, maar daarbij de elementen met erfgoedkundige waarde te behouden. In overleg met de federale overheid is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Die studie komt tot de conclusie dat het mogelijk is er ongeveer 1.000 woningen en meerdere scholen te bouwen, die ingepast kunnen worden in het stadsweefsel."

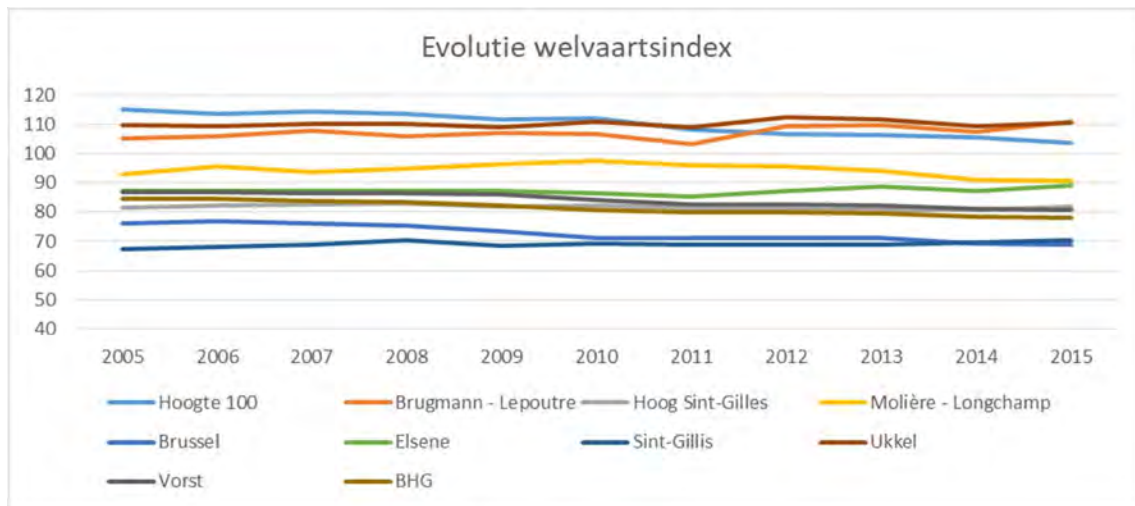
Figuur 76: Wijken Gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst (43 Brugmann - Lepoutre, 45 Molière - Longchamp, 46 Hoogte 100, 47 Hoog Sint-Gillis)



Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 77: Socio-economische situering Gevangnissen van Sint-Gillis en Vorst





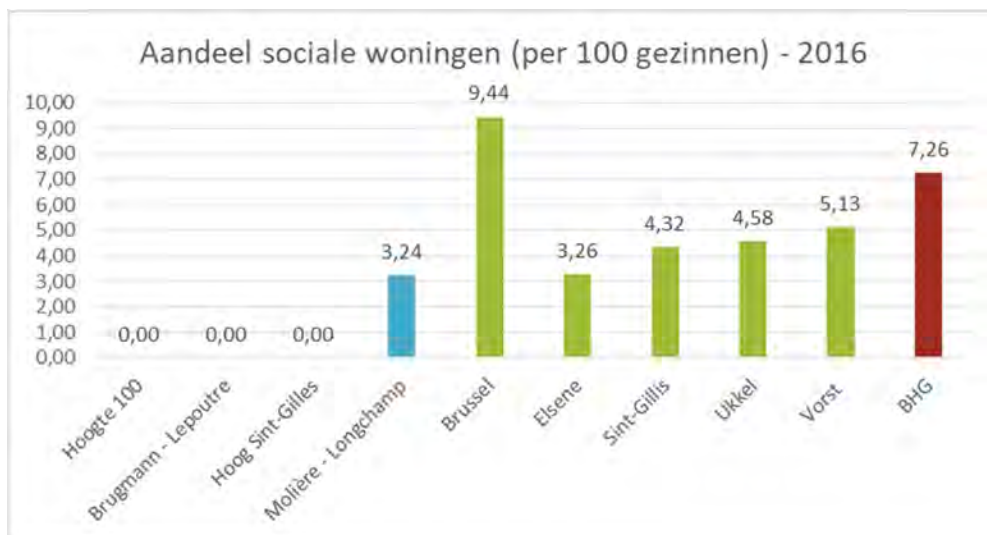
Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

De site van de gevangnissen van Sint-Gillis en Vorst draagt mee bij aan het bestaan van een socio-economische barrière tussen Hoog Sint-Gillis, een dichtbevolkte en jonge wijk met een sterke bevolkingsgroei en laag inkomensniveau, typisch voor de 1^{ste} kroon en andere minder dens bewoonde en exclusievere wijken met iets oudere bevolking.

Vooraf het contrast op vlak van inkomens met de wijk Brugmann-Lepoutre is groot. Deze laatste wijk heeft evenals Hoogte 100 een welvaartsindex van boven 100, en is ook de enige van de wijken die inzake inkomen per inwoner een uitgesproken vooruitgang boekt in vergelijking met het Belgische gemiddelde.

Alle betrokken wijken kenden een bescheiden tot gemiddelde bevolkingsgroei in vergelijking met de respectievelijke gemeentelijke gemiddelden en met het gewestelijke gemiddelde. Het zijn wijken met een minder uitgesproken familiaal profiel.

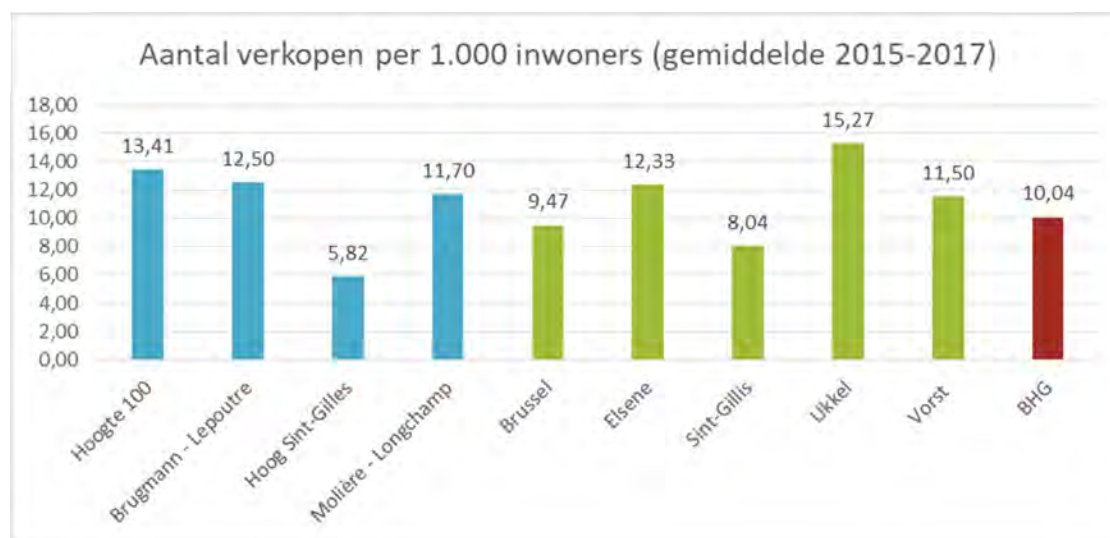
Figuur 78: Typering woningmarkt Gevangnissen van Sint-Gillis en Vorst



Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

De omgeving van deze ontwikkelingspool wordt gekenmerkt door een zeer laag aantal sociale woningen per 100 gezinnen. Enkel in de wijk Molière-Longchamp wordt de drempelwaarde overschreden. Van de verschillende wijken, is Hoogte 100 met een aandeel van boven de 50% de wijk met het hoogste aandeel eigenaars-bewoners, gevolgd door Molière Longchamps.

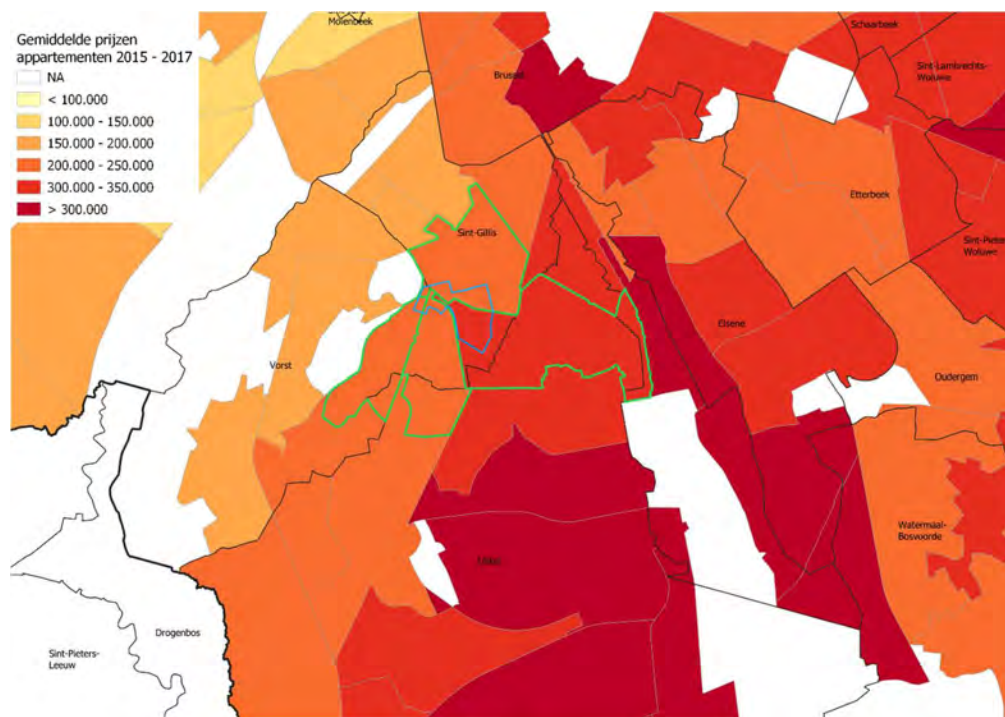
Figuur 79: Vastgoeddynamiek Gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst, 2015-2017



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

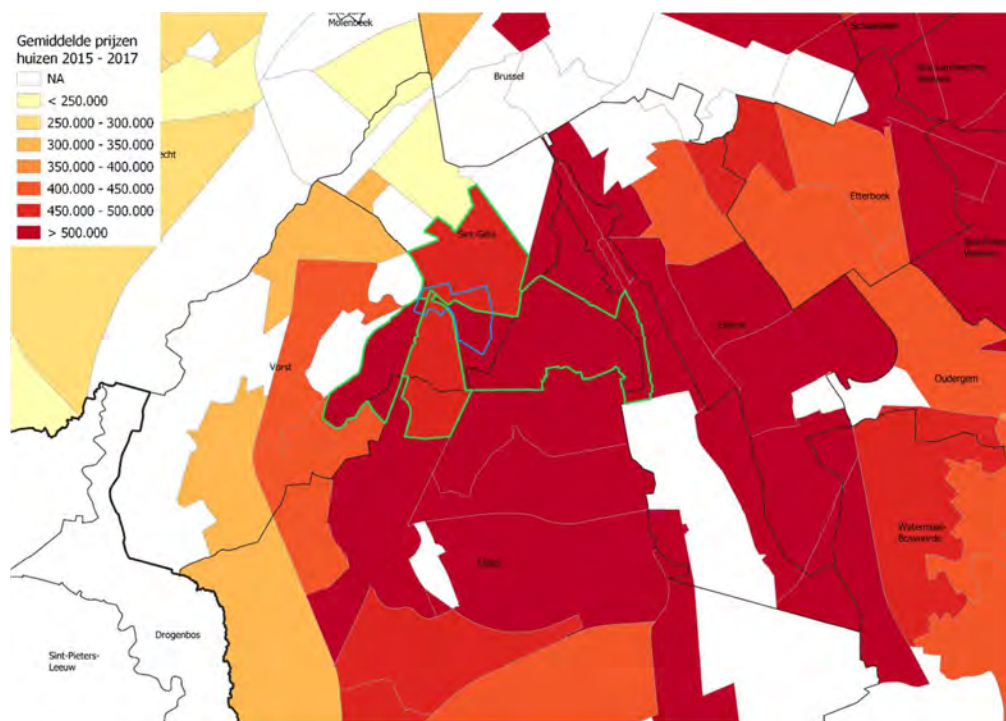
Op Hoog-Sint-Gillis na, hebben de wijken rond de gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst in de periode 2015-2017 een relatief grote vastgoeddynamiek gekend, boven het gewestelijke gemiddelde. Het aantal verkopen per 1.000 inwoners is weliswaar op significante wijzen afgenomen in vergelijking met de vorige periode.

Figuur 80: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 81: Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen Gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

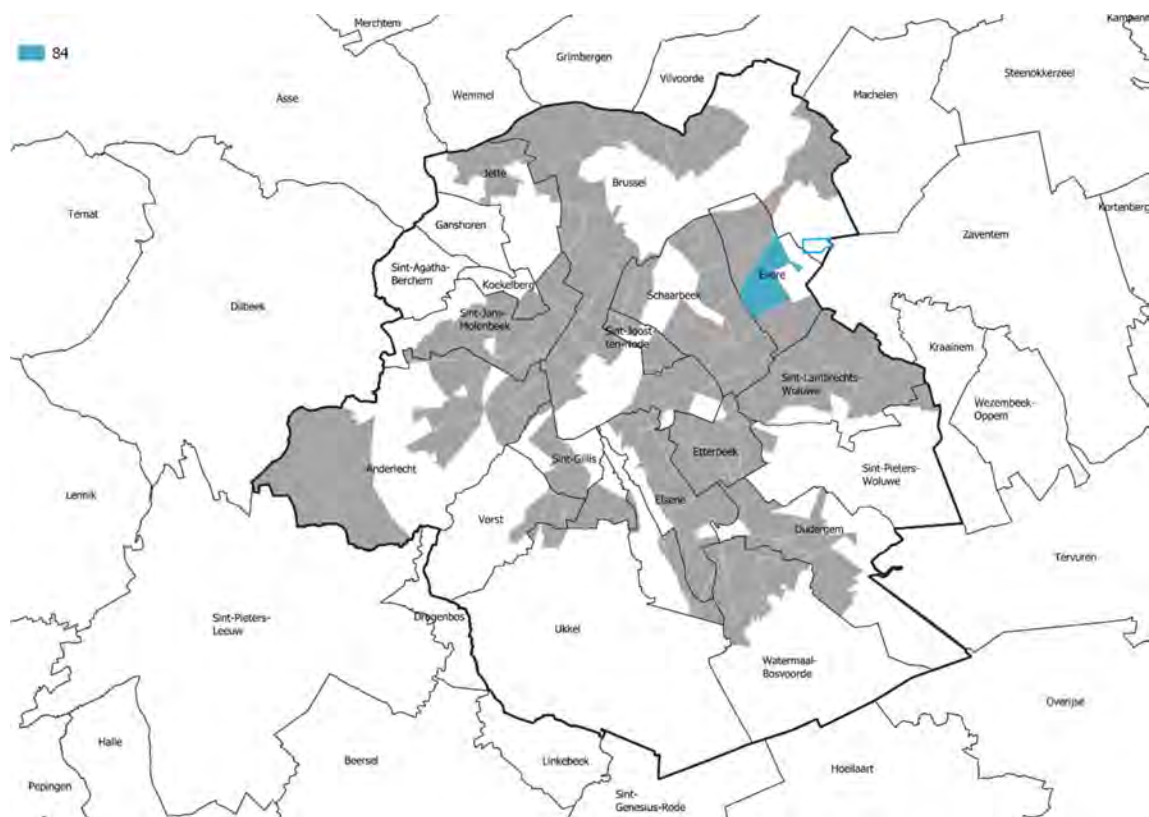
De verkoopprijzen voor residentieel vastgoed waren in 2015-2017, net als in de voorgaande periode, duidelijk het hoogst in Brugman-Lepoutre, dit zowel voor appartementen als woonhuizen. Voor gewone woonhuizen vertoont Hoogte 100 eveneens hoge verkoopprijzen die boven het gemeentelijk gemiddelde van Vorst liggen. Een factor die deze betaalbaarheid mee kan beïnvloeden is de staat waarin de panden zich bevinden, in Hoog Sint-Gillis zijn deze vaker te renoveren.

4.11. Leopold III – NAVO

Uit de bijlage van het regeerakkoord:

"Als gevolg van de verhuizing van de NAVO naar een nieuw hoofdkwartier aan de overkant van de Leopold III-laan is de reconversie van de voormalige site in een nieuwe stadswijk mogelijk. De locatie is goed bereikbaar met tram 62 en 55 en zal nog beter bereikbaar worden door de aanleg van metro Noord met een station ter hoogte van Bordet."

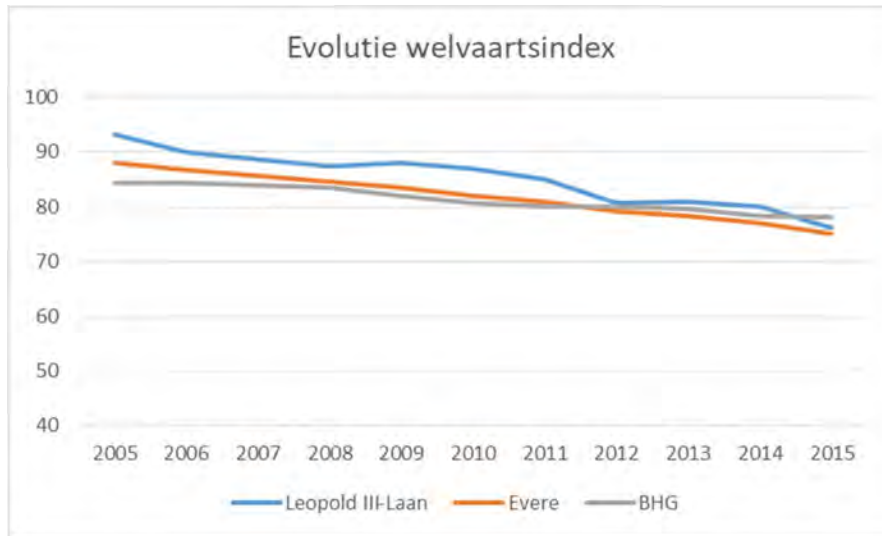
Figuur 82: Wijken Leopold III – NAVO (84 Leopold III-laan)



Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 83: Socio-economische situering Leopold III – NAVO





Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

De ontwikkelingspool Leopold III-NAVO omvat heden geen woonzones. De dichtstbijzijnde woonwijk binnen het BHG is de wijk Leopold III-laan. Deze wijk kenmerkt zich door een naar Brusselse normen lage bevolkingsdichtheid, een iets bescheidenere bevolkingsgroei in vergelijking met de gemeentelijke en gewestelijke gemiddelden, een relatief oudere bevolking, en een gemiddelde huishoudgrootte en inkomensniveau die nauw aansluiten bij het gewestelijke gemiddelde. Het inkomensniveau per persoon, kent een groeiende achterstand ten aanzien van het Belgische gemiddelde.

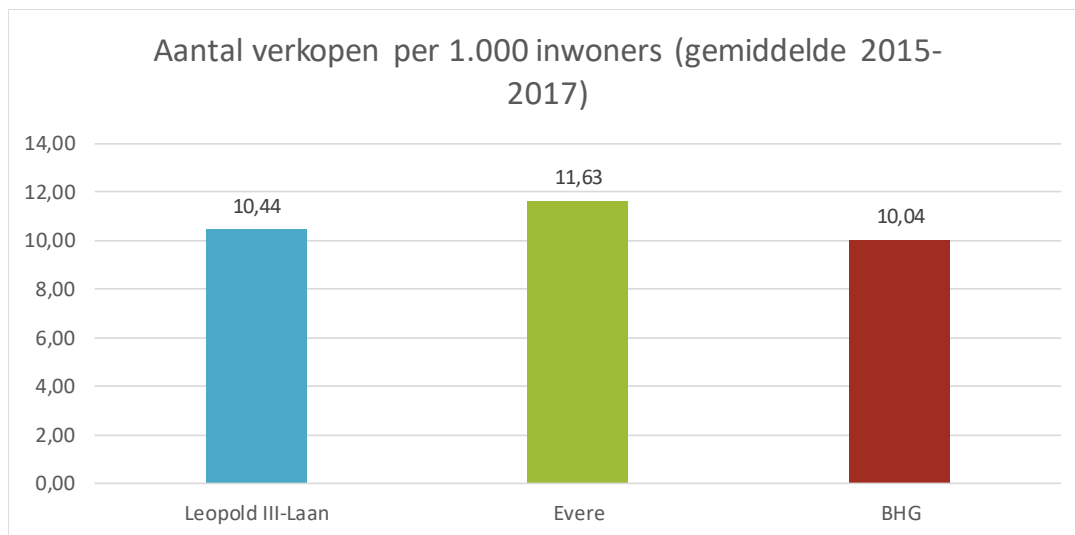
Figuur 84: Typering woningmarkt Leopold III – NAVO



Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Het aandeel sociale woningen in de wijk Leopold III-laan is zeer hoog in vergelijking met het gemeentelijke en gewestelijke gemiddelde. Ondanks de aanwezigheid van dit ruime sociale huisvestingsbestand, heeft de wijk met 55% een meerderheid aan eigenaars-bewoners. Het aandeel eigenaars-bewoners is merkkelijk gedaald in vergelijking met de cijfers voor 2011.

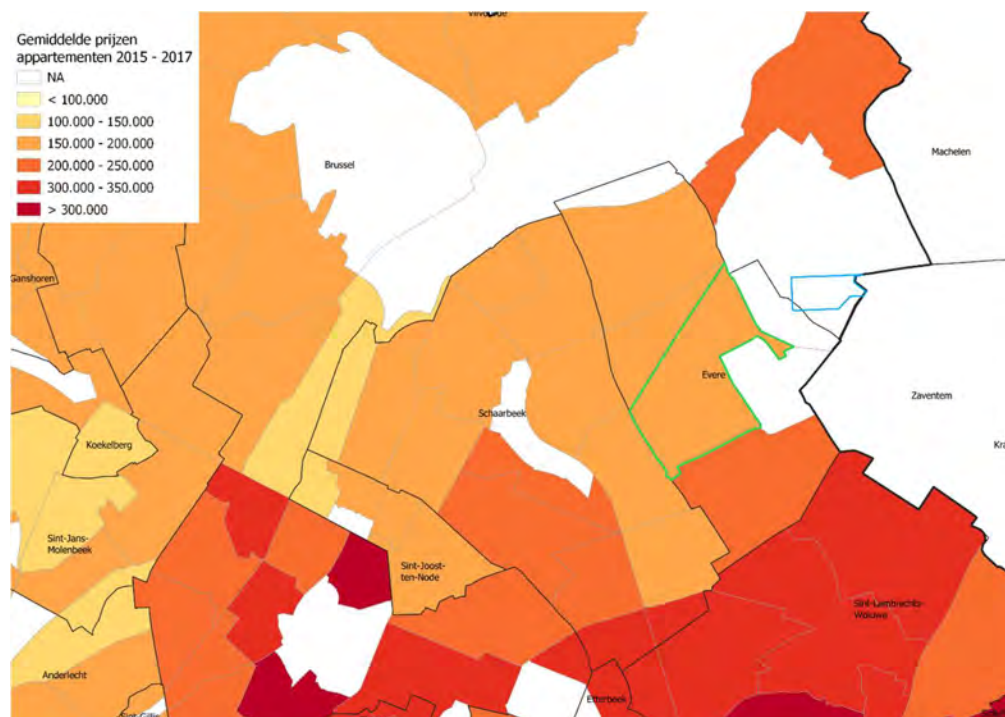
Figuur 85: Vastgoedgedynamiek Leopold III – NAVO, 2015-2017



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

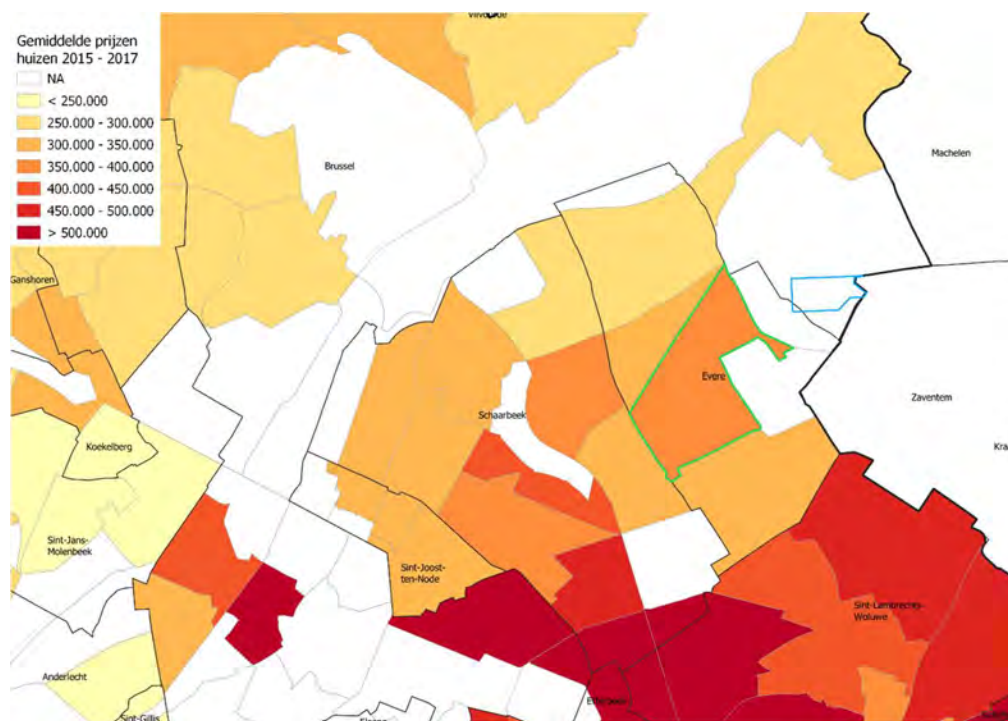
Waar in de vorige periode de verkoopdynamiek binnen de wijk Leopold III-laan nog hoger laag dan het gemeentelijk gemiddelde is dit in 2015-2017 niet meer het geval. Het aantal verkopen per 1.000 inwoners blijft nog wel boven het gemiddelde van het gewest in zijn geheel.

Figuur 86: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Leopold III – NAVO, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 87: Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen Leopold III – NAVO, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

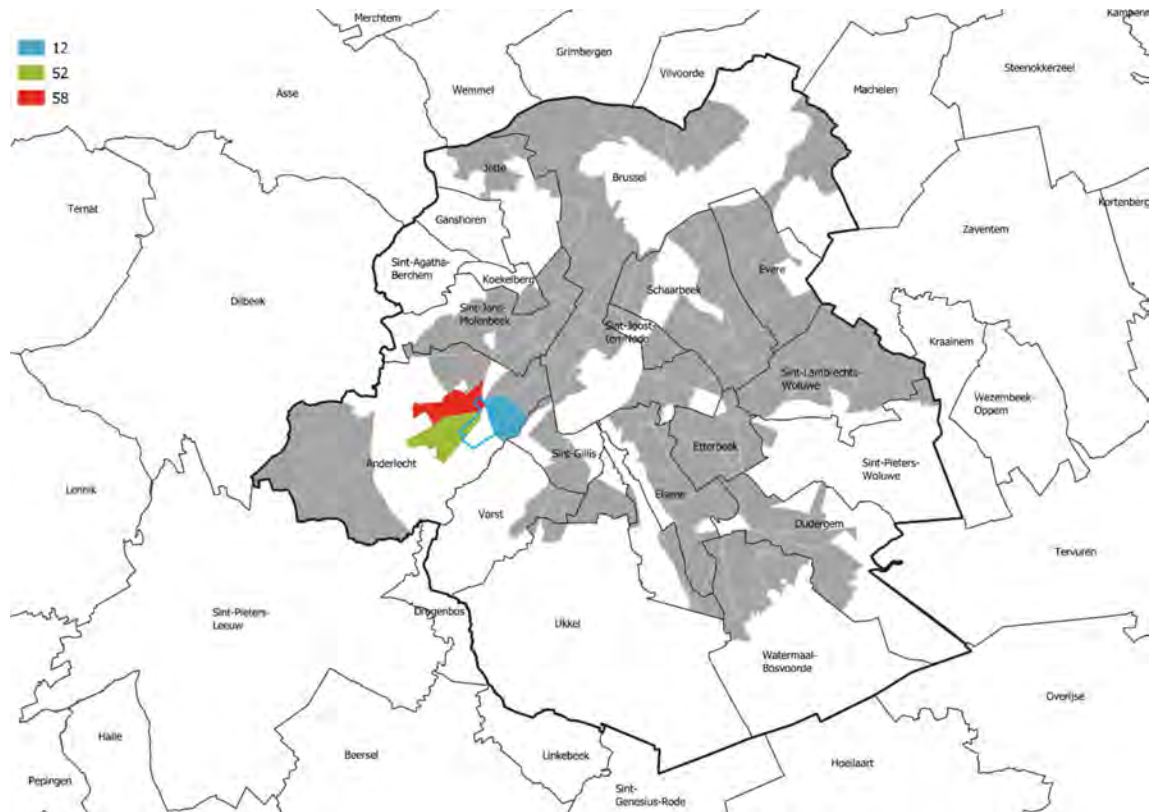
De prijzen voor appartementen op de secundaire markt blijven voorlopig nog relatief betaalbaar in de wijk Leopold III-laan, vaak gaat het over appartementen in oudere blokken uit de jaren '50 à '70 die om renovatie vragen. Voor gewone woonhuizen is de betaalbaarheid van het aanbod niet meer verzekerd, het is de duurste wijk van Evere.

4.12. Biestebroekdok

Uit de bijlage van het regeerakkoord:

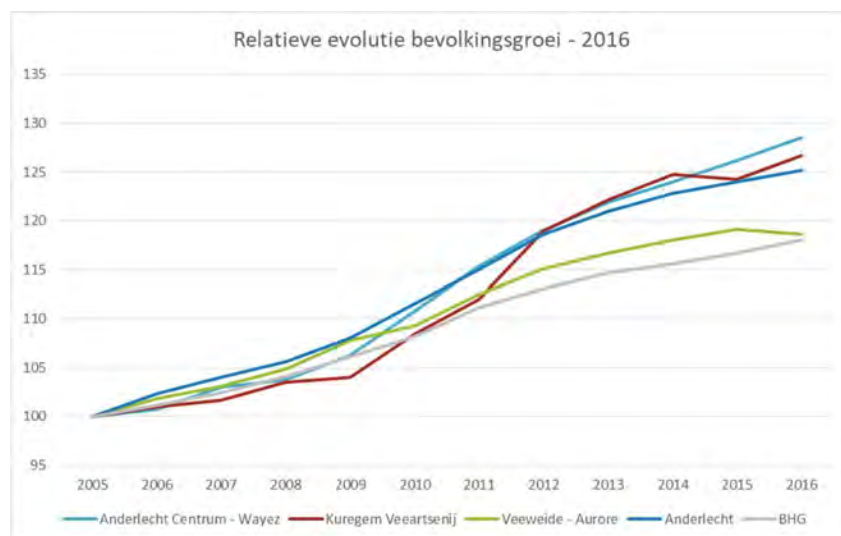
"Het Biestebroekdok beschikt over een zeer goede bereikbaarheid via de weg, een positie aan de ingang van de stad en een kritische massa van bedrijven. Het is de bedoeling om er opnieuw residentiële en productieve activiteiten te ontwikkelen door middel van vernieuwende vormen van vermenging."

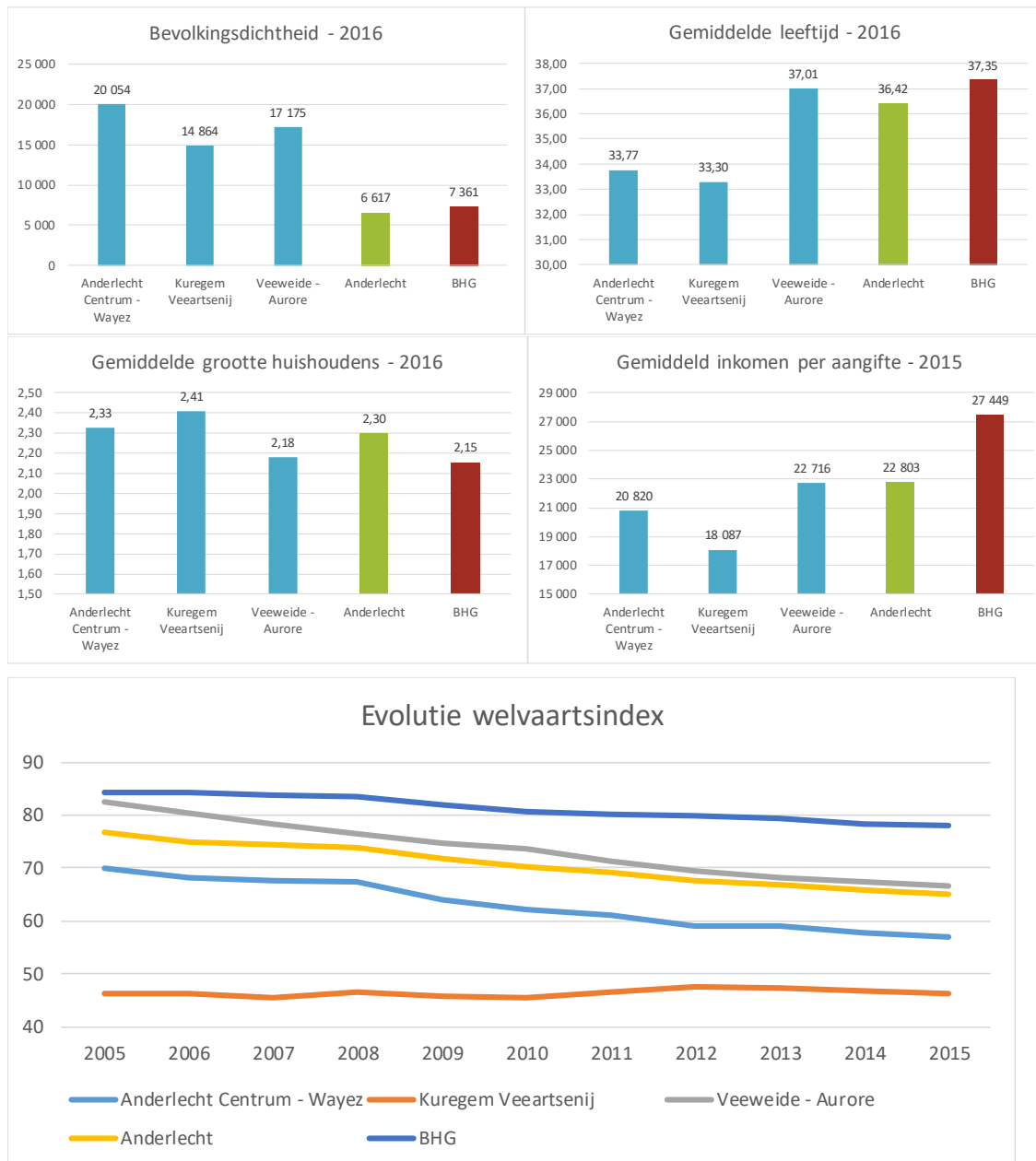
Figuur 88: Wijken Biestebroekdok (12: Kuregem Veeartsenij, 52: Veeweide – Aurore, 58: Anderlecht Centrum – Wayez)



Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 89: Socio-economische situering Biestebroekdok





Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

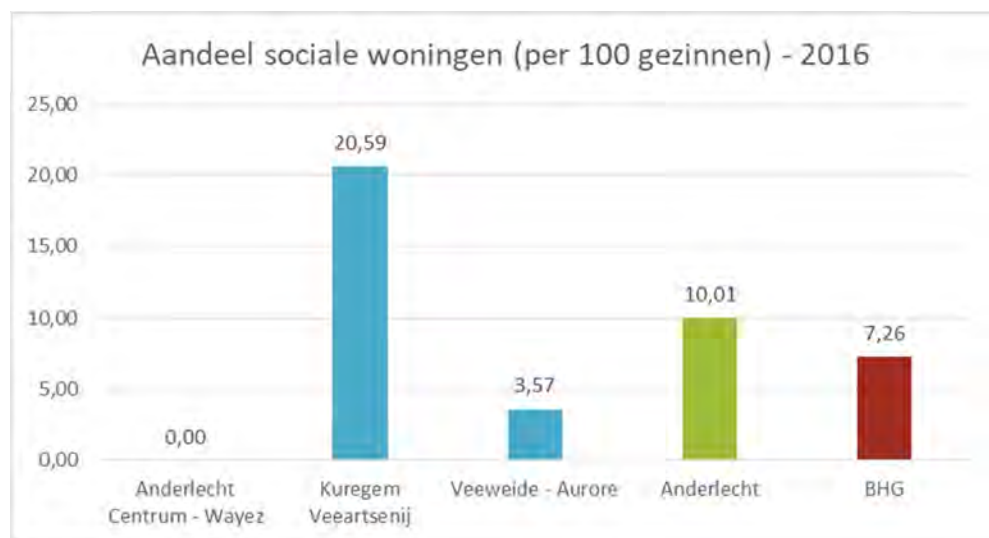
De bevolkingsgroei ligt voor de drie wijken van deze ontwikkelingspool boven het gewestelijke gemiddelde. Veeweide – Aurore kent een lagere groei dan de twee andere wijken die eerder het gemeentelijke gemiddelde volgen.

Ook al is Kuregem Veeartsenij minder dichtbevolkt vanwege de aanwezigheid van andere bestemmingen, heeft het een vergelijkbaar profiel als Anderlecht Centrum – Wayez met een relatief lage gemiddelde leeftijd, een ruimere huishoudgrootte en een relatief laag tot heel laag inkomensniveau.

Veeweide – Aurore heeft eerder een profiel dat aansluit op de tweede kroon, met een hogere gemiddelde leeftijd (die wel nog steeds onder het Brussels gemiddelde ligt), een eerder gemiddelde huishoudgrootte en een iets hoger gemiddeld inkomensniveau. Het benadert voor een aantal van de parameters het gemeentelijk gemiddelde voor Anderlecht.

Enkel de wijk Kuregem – Veeartsenij kent een lichte verbetering van het inkomensniveau per persoon ten aanzien van het Belgische gemiddelde.

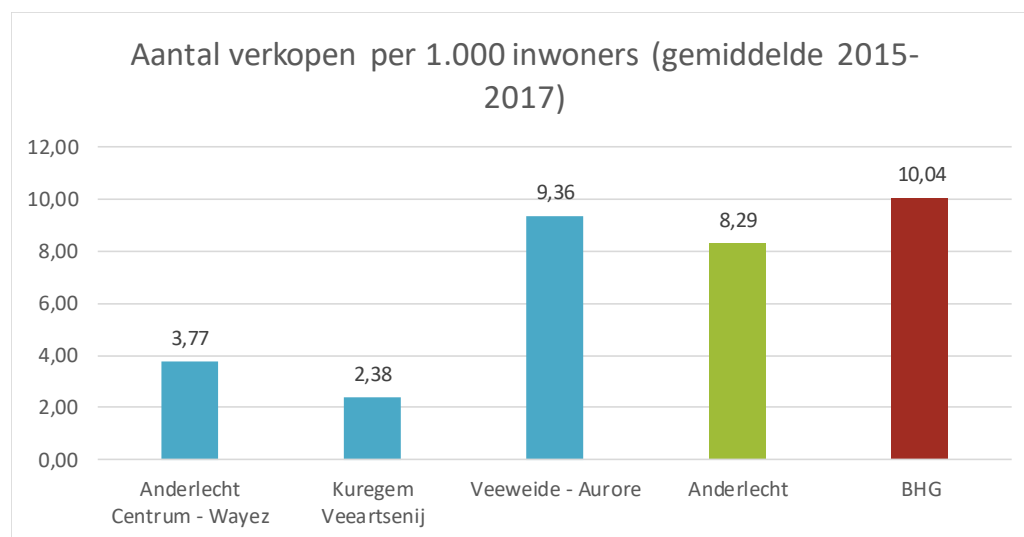
Figuur 90: Typering woningmarkt Biestebroekdok



Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Kuregem-Veeartsenij huisvest een hoog aantal sociale woningen per 100 gezinnen. De andere twee wijken uit de ontwikkelingszone hebben geen of weinig sociale woningen. Veeweide – Aurore heeft met 46% een merklijk hoger aandeel aan eigenaars-bewoners in vergelijking met beide andere wijken.

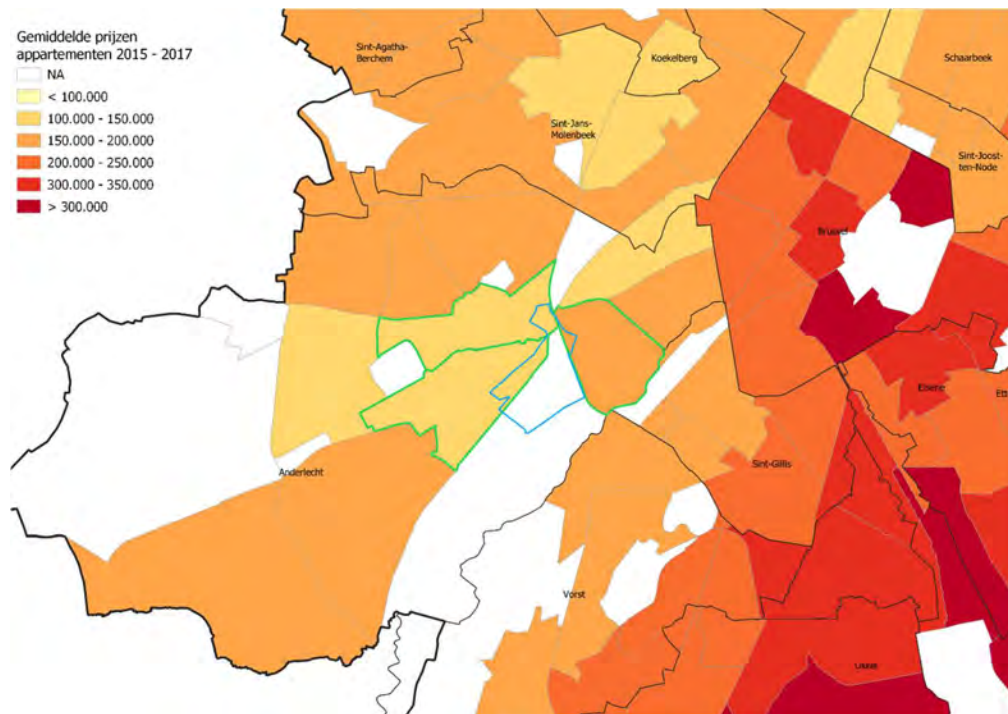
Figuur 91: Vastgoedynamiek Biestebroekdok, 2015-2017



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

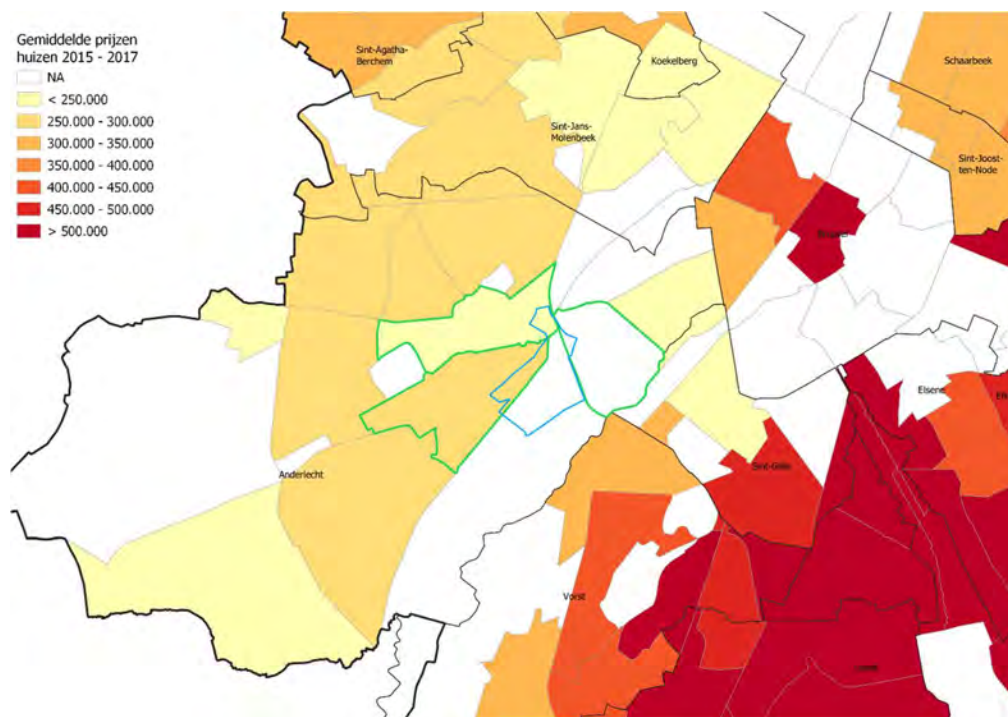
Het aantal verkopen in Anderlecht Centrum – Wayez en Kuregem Veeartsenij is zeer laag ten opzichte van de gemeentelijke en gewestelijke gemiddelden. Voor Kuregem Veeartsenij kan dit deels verklaard worden door het hoog aandeel sociale huisvesting. De secundaire woningmarkt is veel dynamischer voor Veeweide – Aurore, met een aantal verkopen boven het gemeentelijke gemiddelde, maar dat nog onder het gewestelijk gemiddelde blijft.

Figuur 92: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Biestebroekdok, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 93: Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen Biestebroekdok, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

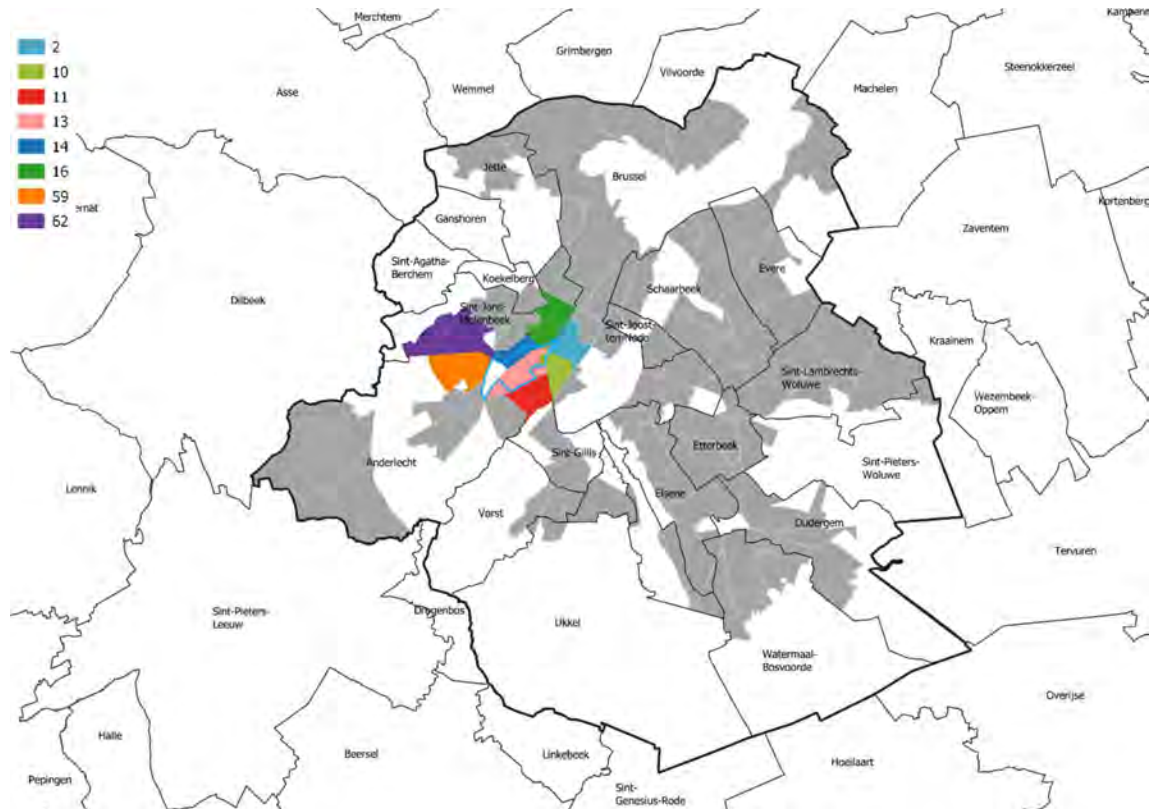
De appartementen en de woonhuizen binnen de wijken van deze ontwikkelingspool blijven voor de periode 2015-2017 vrij betaalbaar in verhouding met de gemeentelijke gemiddelden. Enkel in Kuregem – Veeartsenij komt de gemiddelde verkoopprijs van de appartementen in de buurt van het gemeentelijk gemiddelde.

4.13. Birminghamzone – Heyvaertwijk

Uit de bijlage van het regeerakkoord:

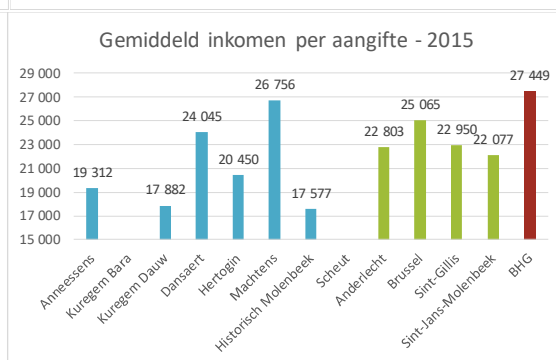
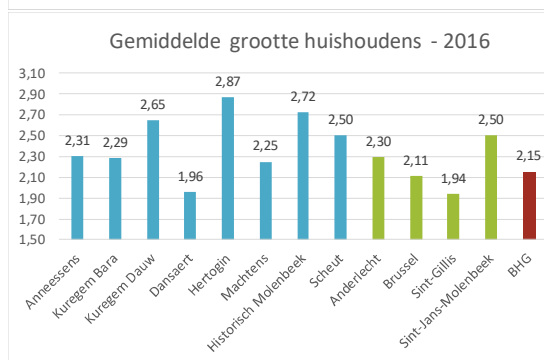
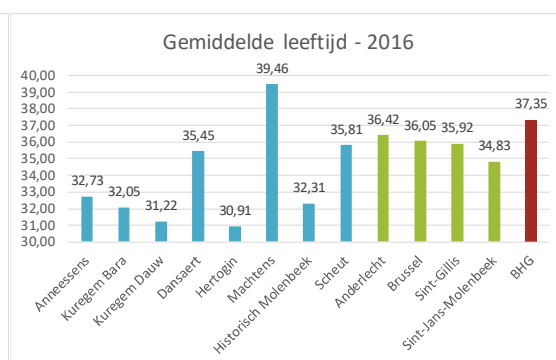
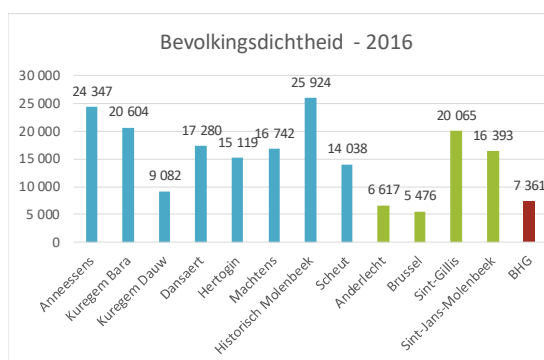
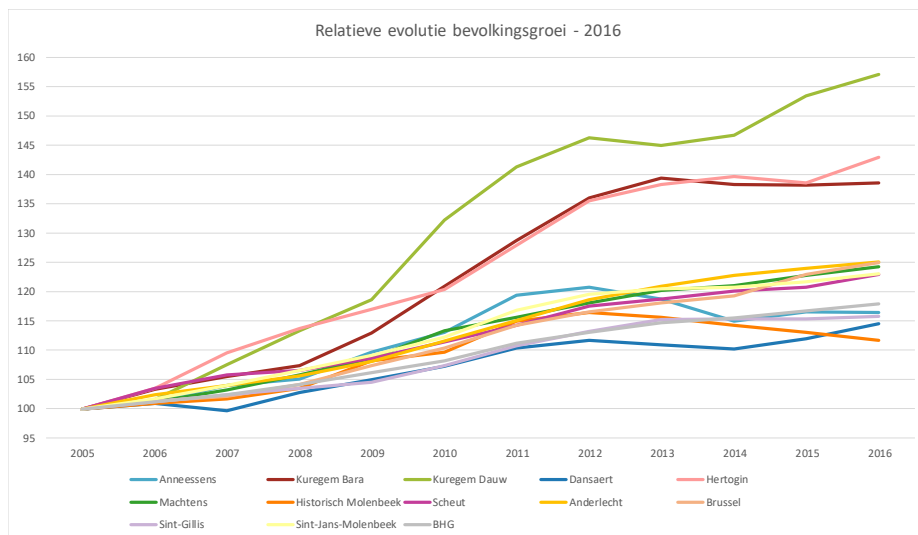
"De Birminghamsite heeft een zeer goede verbinding met het metronet. De zone zal vooral inzetten op het creëren van nieuwe verbindingen naar het kanaal en de coördinatie van private en publieke initiatieven om de infrastructuur compacter, meer complementair en gevarieerder te maken, waarbij eveneens het huisvestingspotentieel van de zone wordt versterkt. De Heyvaertwijk bevindt zich aan de directe rand van het stadscentrum van Brussel en wordt begrensd door de Kleine Ring. De overheid wil van start gaan met een reconversie van de Heyvaertwijk die beantwoordt aan de door haar vastgelegde milieu- en stadsdoelstellingen en die de levenskwaliteit in de wijk versterkt."

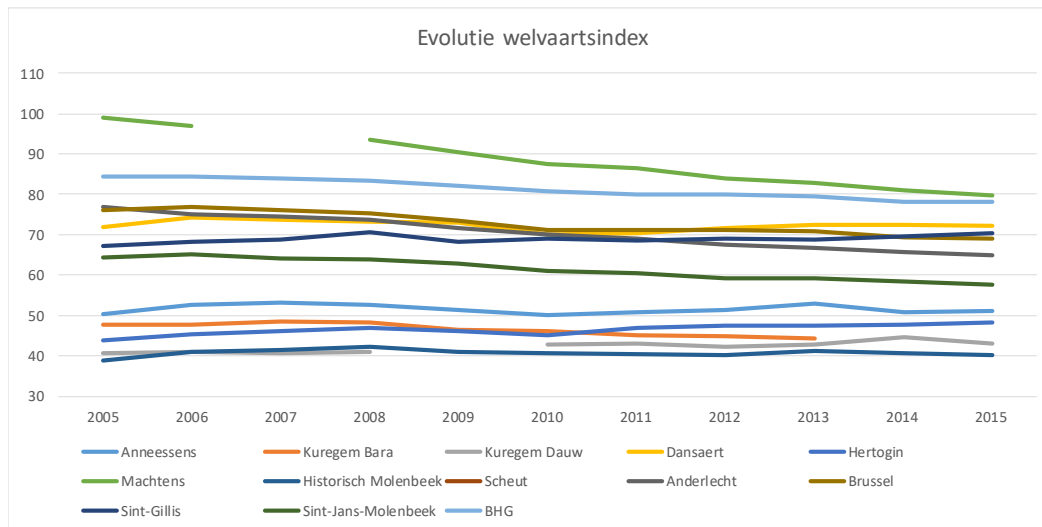
Figuur 94: Wijken Birminghamzone – Heyvaertwijk (2: Dansaert, 10: Anneessens, 11: Kuregem Bara, 13: Kuregem Dauw, 14: Hertogin, 16: Historisch Molenbeek, 59: Scheut, 62: Machtens)



Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 95: Socio-economische situering Birminghamzone – Heyvartewijk





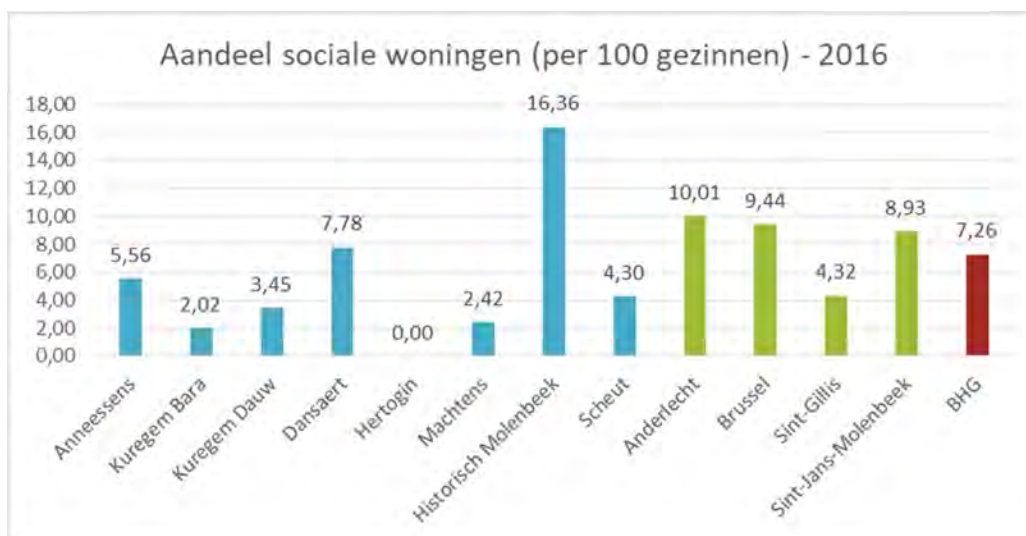
Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Deze ontwikkelingspool omvat en grenst aan een groot aantal wijken, deels te Anderlecht, Brussel en Molenbeek gelegen. In de wijken van Kuregem en Hertogin is de bevolkingsgroei in de voorbije 10 jaar enorm hoog. Voor Hertogin en vooral voor Kuregem Bara verhoogt deze groei reeds hoge bevolkingsdichtheden. De groei lag in de aangrenzende Brusselse wijken Anneessens en Dansaert daarentegen onder het gewestelijke gemiddelde en Historisch Molenbeek kent sinds een aantal jaren eerder een bevolkingsdaling.

In het algemeen is de bevolkingsdichtheid rond deze ontwikkelingspool naar Brusselse normen hoog, de gemiddelde leeftijd zeer laag, de huishoudensgrootte groot en het inkomen laag. Machtens te Molenbeek en Dansaert te Brussel vormen een uitzondering op dit profiel met een hogere gemiddelde leeftijd en lagere huishoudgrootte en een duidelijk hoger inkomenspeil.

Met voorlopig nog Machtens als uitzondering, ligt het inkomen per persoon in het geheel van deze wijken onder het Brussels gemiddelde en dus ver onder het Belgisch gemiddelde. In een aantal wijken, voornamelijk deze met een laag inkomenspeil, is wel sprake van een kleine inhaalbeweging.

Figuur 96: Typering woningmarkt Birminghamzone – Heyvartewijk

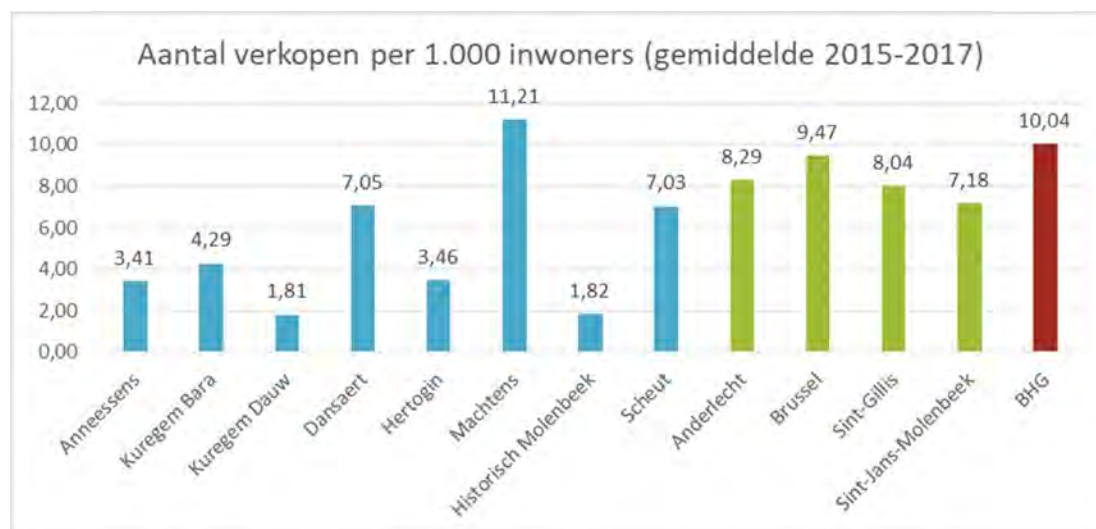


Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Met uitzondering van de wijk Historisch Molenbeek en ook Dansaert (met name de sociale blokken aan de Papenvest), is het aantal sociale woningen per 100 gezinnen aan de lage kant in en om deze ontwikkelingspool. In de wijk Hertogin komt het aandeel sociale woningen zelfs niet aan de drempelwaarde. De wijk Machtens,

grotendeels in Nieuw-Molenbeek gelegen herbergt met 62% het grootste aandeel aan eigenaars-bewoners, gevolgd door het Anderlechtse Scheut en Hertogin. De overige wijken hebben alle een laag tot zeer laag aandeel aan eigenaars-bewoners.

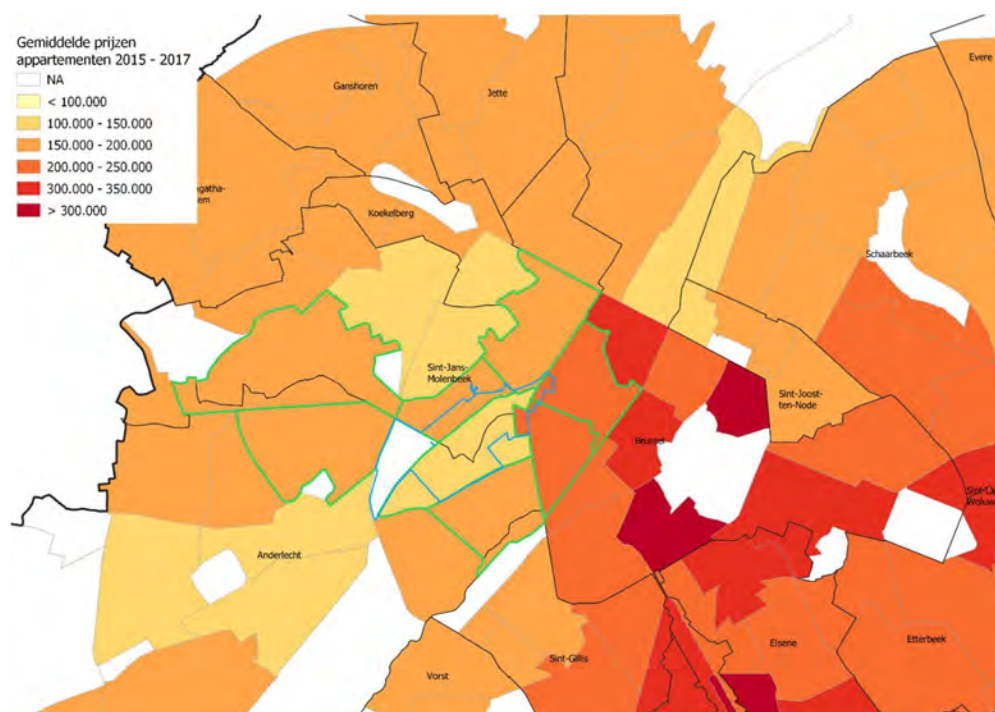
Figuur 97: Vastgoedynamiek Birminghamzone – Heyvaertwijk, 2015-2017



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

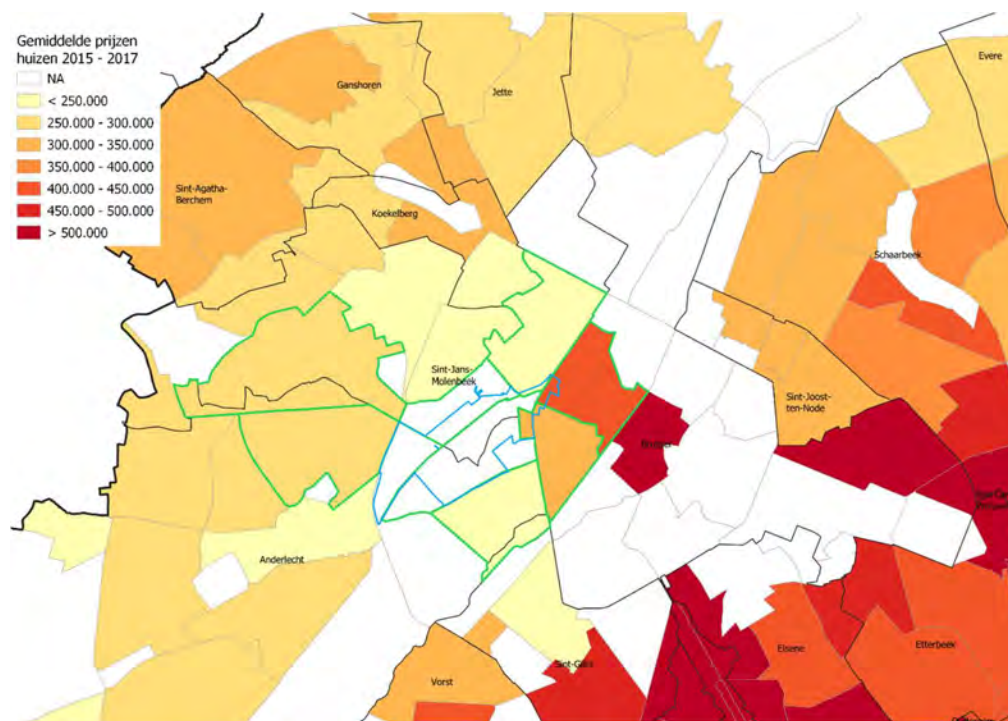
Zelfs indien de verkoopdynamiek in wijken met een familiaal profiel logischerwijze lager is vanwege het groter aantal inwoners per gezin, is de verkoopdynamiek binnen de meeste van de betrokken wijken zeer bescheiden. Enkel Dansaert, Scheut en vooral Machtens komen in de buurt van de respectievelijke gemeentelijke gemiddelden en van het gewestelijke gemiddelde.

Figuur 98: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Birminghamzone – Heyvaertwijk, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 99: Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen Birminghamzone – Heyvaertwijk, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

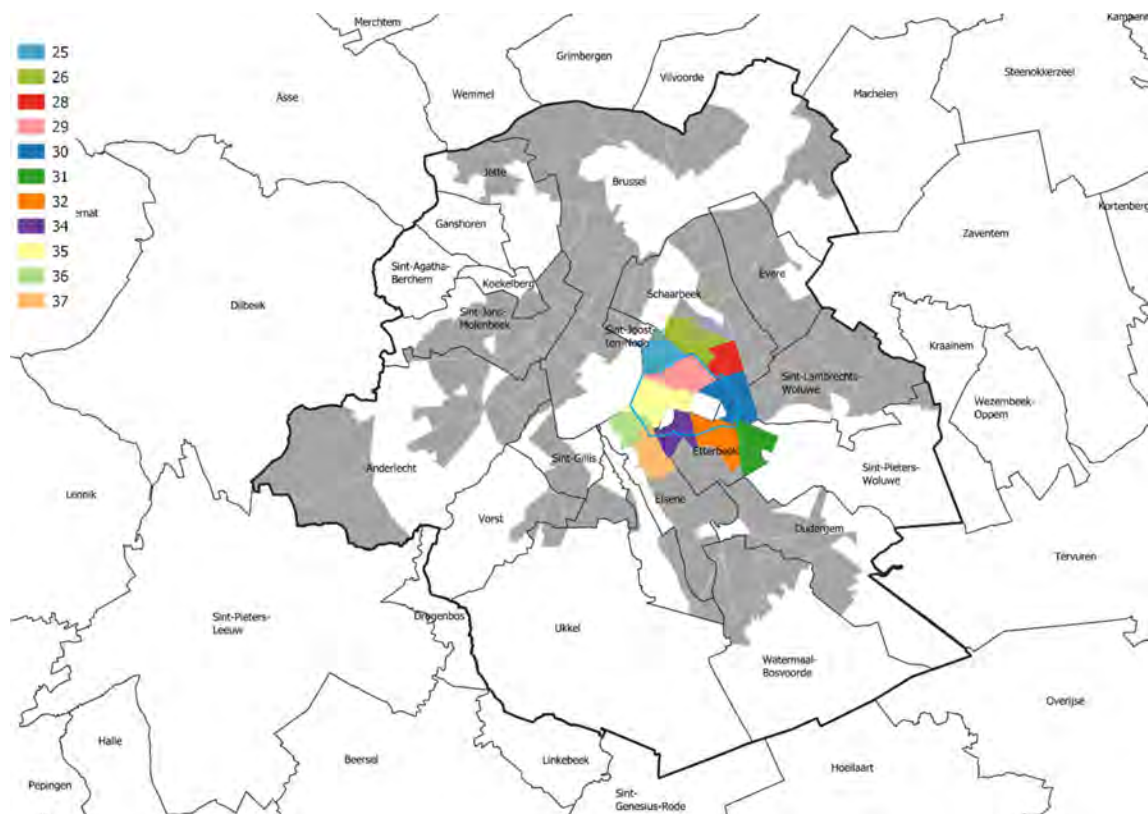
De prijzen voor appartementen en woonhuizen zijn in het merendeel van de betrokken wijken nog betaalbaar in verhouding tot de gemeentelijke gemiddelden. De wijken Hertogin en Historisch Molenbeek te Molenbeek zijn hierop de uitzondering voor appartementen en Dansaert voor gewone woonhuizen. Het prijsverschil tussen de wijken binnen en buiten de Vijfhoek is opmerkelijk groot.

4.14. Europese Wijk

Uit de bijlage van het regeerakkoord:

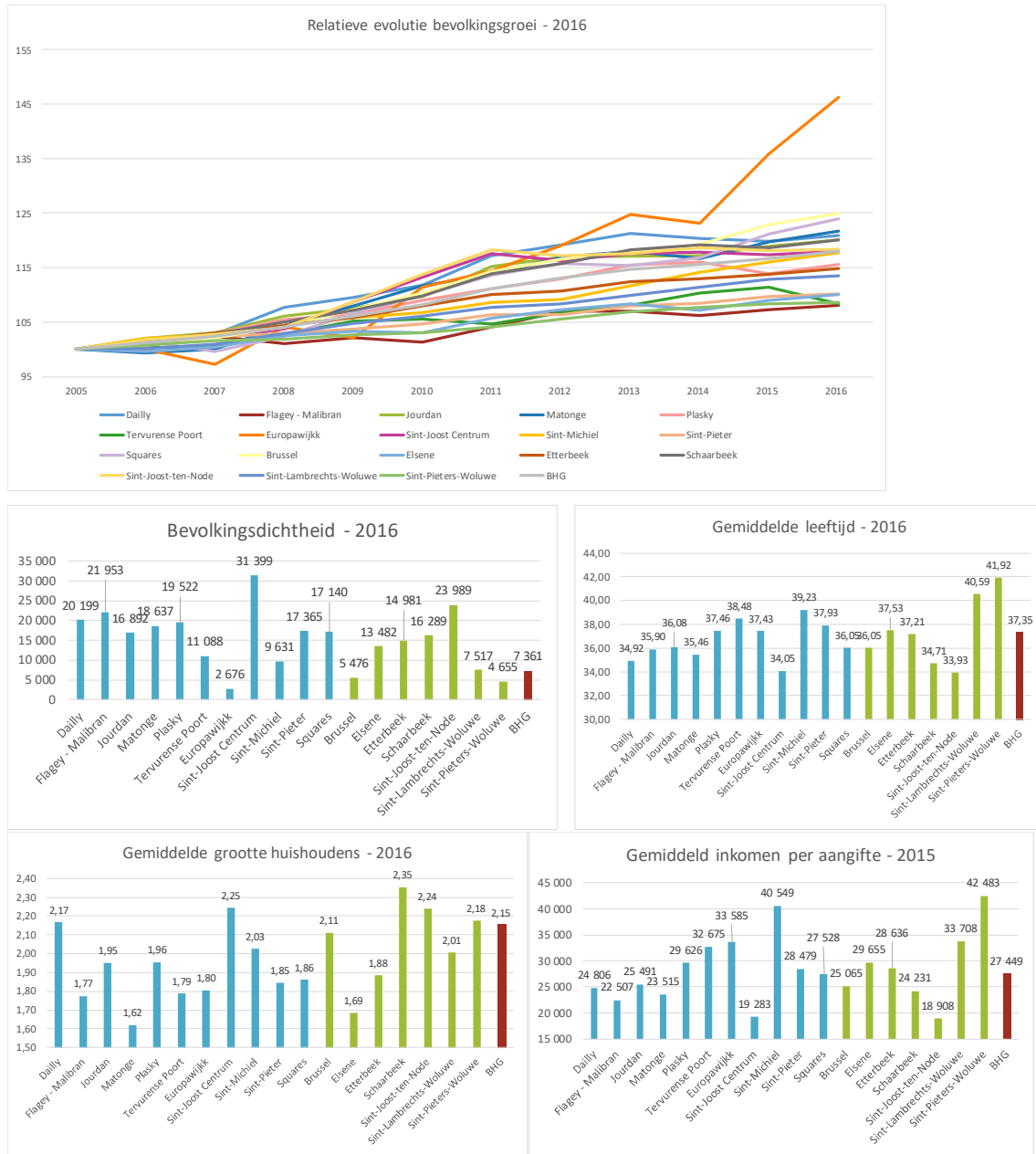
"Als belangrijkste internationale tewerkstellingskern van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vormt de Europese wijk een grote uitdaging op het vlak van ontwikkeling. Het Gewest wil de wijk omvormen tot een gemengde en dichtbevolkte wijk met een breed aanbod aan woningen en een buurtgerichte cultuurpool met internationale uitstraling."

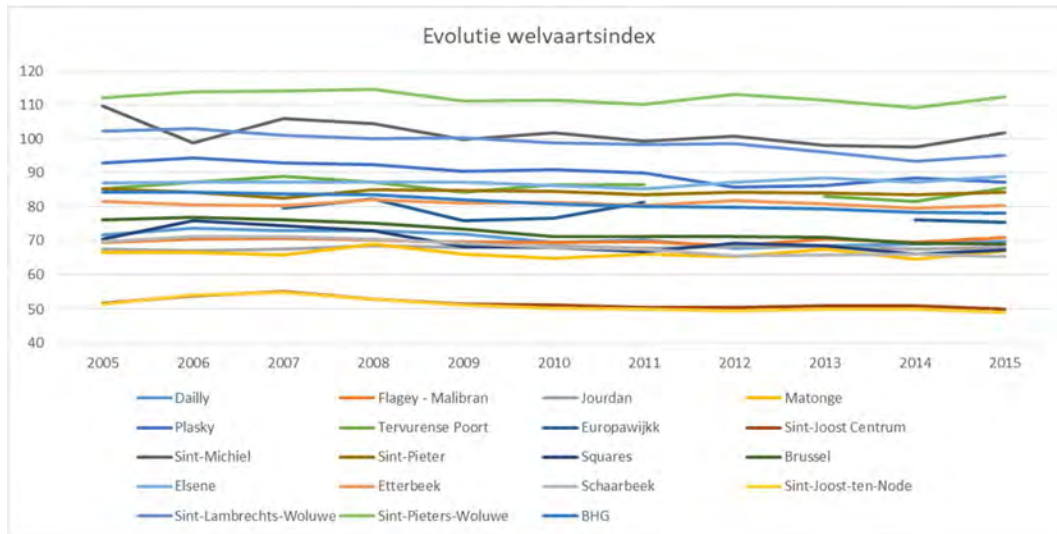
Figuur 100: Wijken Europese Wijk (25: Sint-Joos Centrum, 26: Dailly, 28: Plasky, 29: Squares, 30: Tervurense Poort, 31: Sint-Michiel, 32: Sint-Pieter, 34: Jourdan, 35: Europawijk, 36: Matonge, 37: Flagey – Malibran)



Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 101: Socio-economische situering Europese Wijk





Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

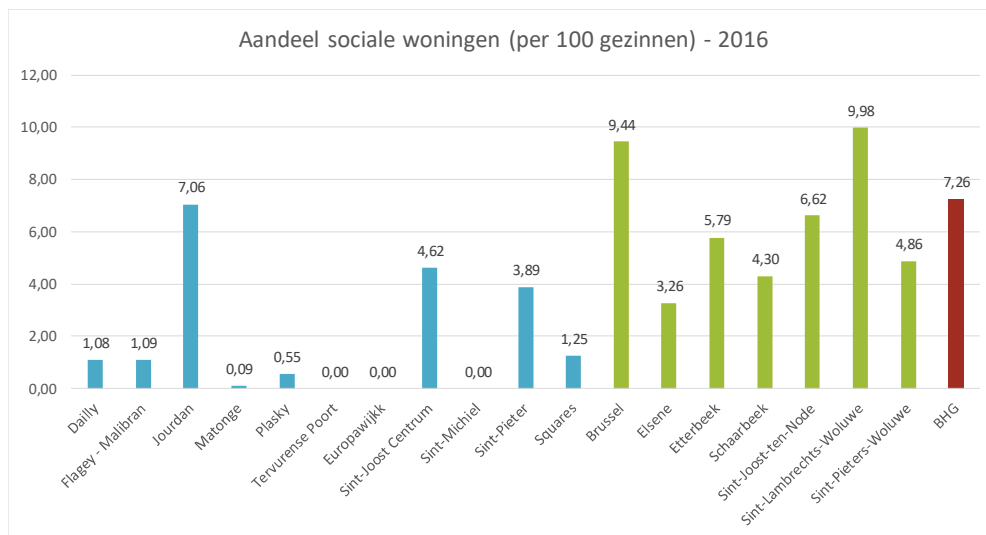
De Europese Wijk omvat en grenst aan vele andere wijken op het grondgebied van Brussel, Elsene, Etterbeek, Schaarbeek, Sint-Joost en Sint-Pieters-Woluwe.

De bevolkingsgroei was in de voorbije periode uitzonderlijk hoog in de Europawijk, het gevolg van het gevoerde beleid voor functievermenging. De groei was ook bovengemiddeld hoog in de wijken Squares, Matonge, Dailly, Jourdan en Sint-Joost Centrum. Met uitzondering van de Europawijk en in mindere mate ook de Tervurense Poort, betreft dit alle wijken met reeds hoge tot zeer hoge bevolkingsdichtheden, Sint-Joost Centrum is de op één na dicht bevolkte wijk van Brussel.

De noordwestelijke wijken Sint-Joost Centrum en Dailly hebben een relatief familiaal profiel met bijhorende jongere bevolking. De wijken ten oosten van de Europese Wijk, Plasky, Tervurense Poort, Sint-Michel en Sint-Pieter worden dan weer gekenmerkt door een hogere gemiddelde leeftijd, eerder compacte huishoudens en een hoger inkomenspeil. Jourdan, Matonge en Flagey-Malibran aan de zuidzijde zijn eerder gemengde wijken met een relatief jonge bevolking en compacte huishoudens en een bescheiden inkomenspeil. De Europawijk in het hart van de Europese Wijk heeft een iets ouder profiel, compacte huishoudens en heeft, op Sint-Michel na, het hoogste inkomensniveau.

De meerderheid van wijken in de omgeving van de Europese Wijk kennen een licht dalende evolutie van het inkomen per persoon ten aanzien van het Belgisch gemiddelde. Dit is niet het geval voor Flagey-Malibran, Jourdan, Matonge en Tervurense Poort. Sint-Michiels is de enige van de betrokken wijken die een welvaartsindex heeft van boven 100.

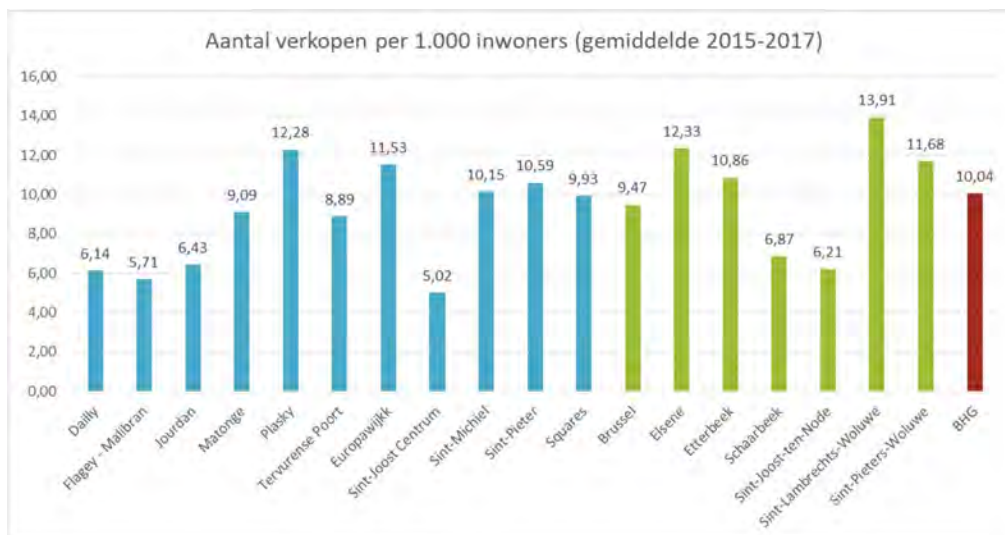
Figuur 102: Typering woningmarkt Europese Wijk



Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

De Europese Wijk kent over het algemeen een zeer laag aantal sociale woningen per 100 gezinnen. Enkel de wijken Jourdan, Sint-Joost-Centrum en Sint-Pieter kennen hogere waarden. Het aandeel sociale woningen ligt er echter nog steeds onder het gewestelijk gemiddelde. Met uitzondering van de wijken Sint-Michiel (42%) te Sint-Pieters-Woluwe en Plasky (43%) te Schaarbeek, kennen deze wijken een beperkt tot zeer beperkt aandeel aan eigenaarsbewoners.

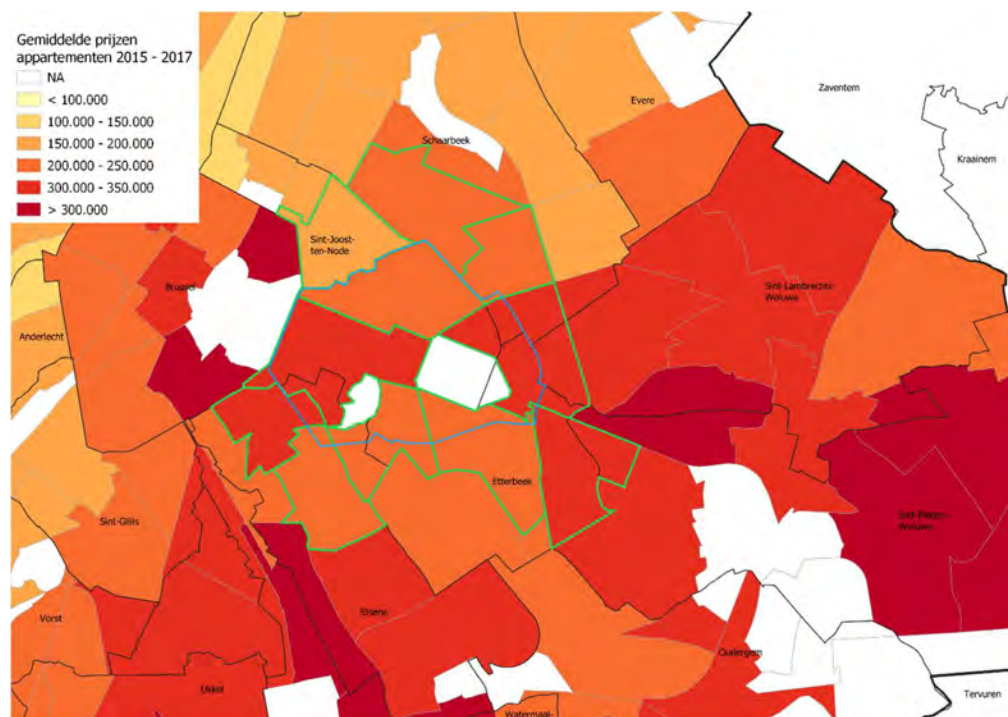
Figuur 103: Vastgoedynamiek Europese Wijk, 2015-2017



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

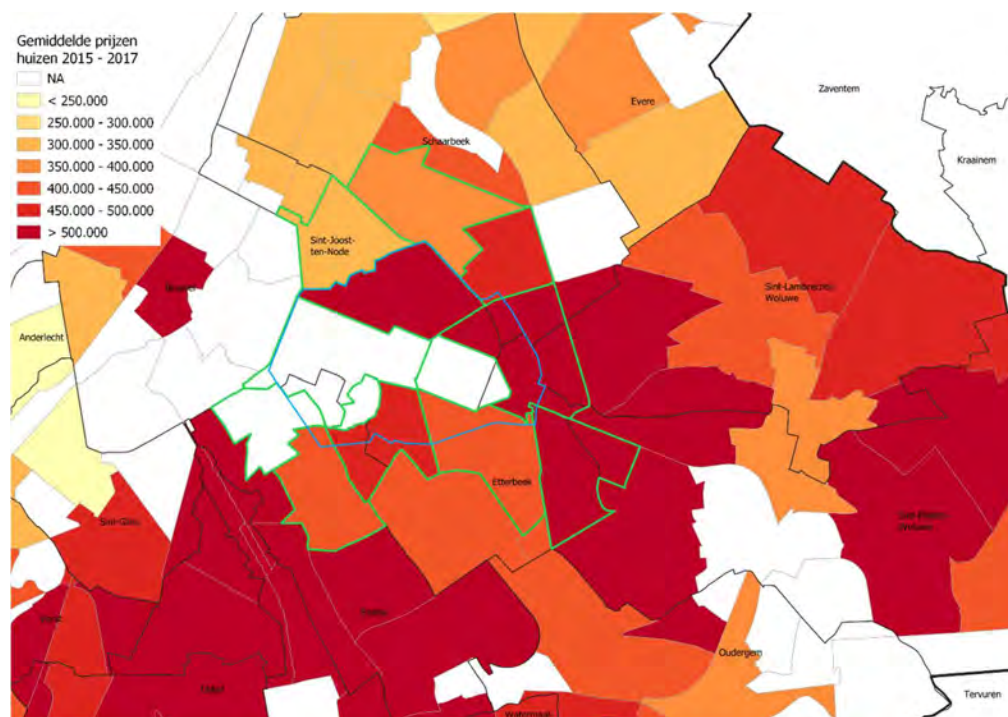
Ten opzichte van het gemeentelijke gemiddelde, heeft de woningmarkt te Flagey – Malibran, Jourdan, Matonge en Sint-Michiel een weinig dynamisch karakter, daarentegen heeft Plasky in verhouding met het Schaarbeeks gemiddelde een hoog dynamisch karakter.

Figuur 104: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Europese Wijk, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 105: Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen Europese Wijk, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Het prijsniveau op de secundaire residentiële markt in de omgeving van de Europese wijk is in het algemeen relatief hoog, met Tervurense Poort en Sint-Michiels als best gevaloriseerde uitstekers. Sint-Joost Centrum is de minst goed

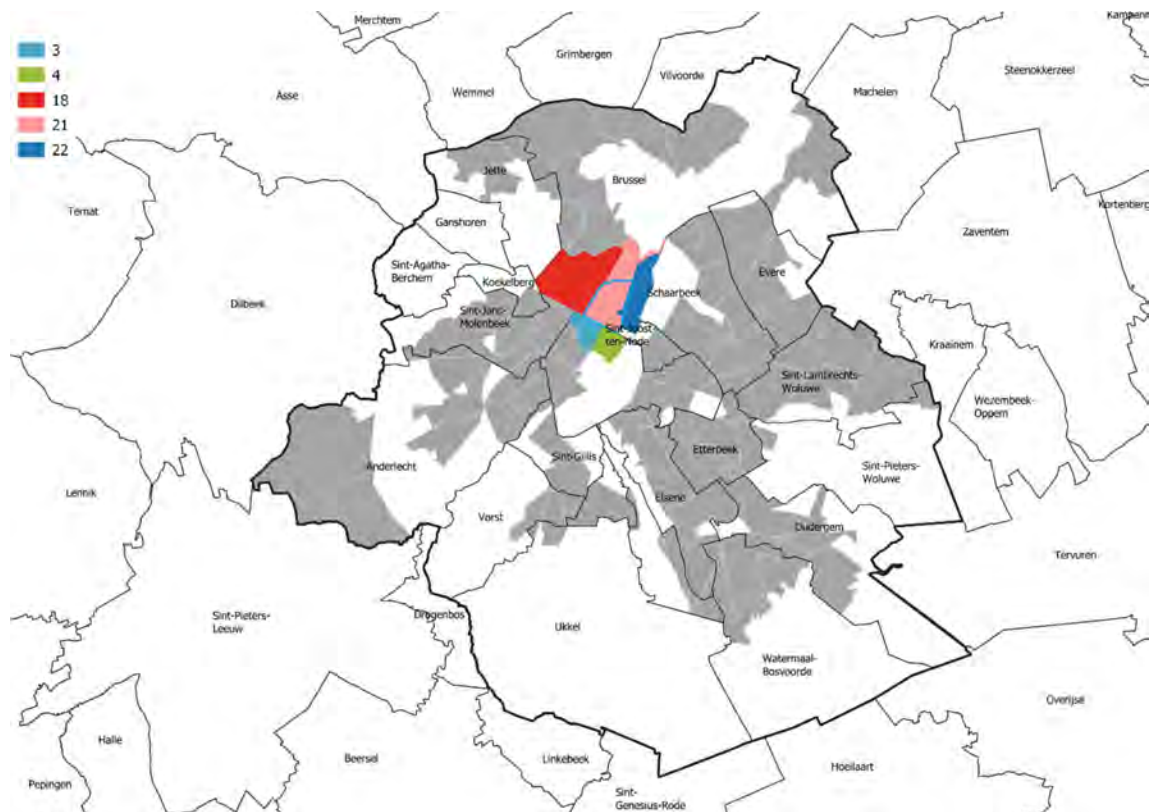
gevaloriseerde wijk, maar op het vlak van gewone woonhuizen, komt de gemiddelde verkoopprijs er wel iets boven het gemeentelijk gemiddelde uit. Andere wijken zoals Jourdan, Flagey-Malibran, Matonge en Sint-Pieters zijn in verhouding tot de gemeentelijke gemiddelden nog relatief betaalbaar. Dit is niet het geval voor de Europawijk waar de prijs van appartementen boven het gemiddelde van Brussel-Stad worden verhandeld.

4.15. Noordwijk

Uit de bijlage van het regeerakkoord:

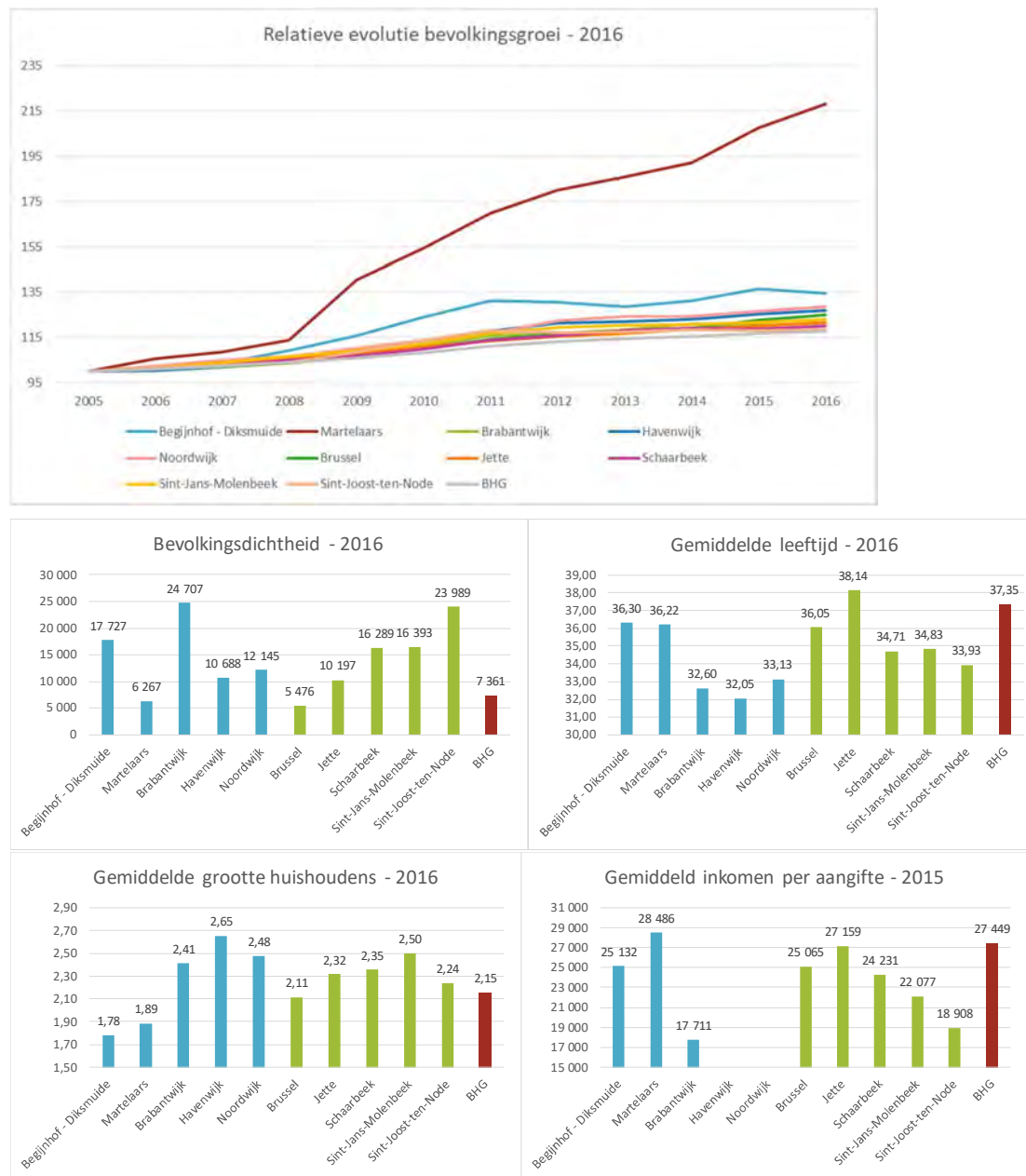
"Een toekomstig stadsproject voor de Noordwijk mag niet enkel gericht zijn op een herwaardering van de kantoortorens, hun sokkel en de openbare ruimte. Er moet ook ingespeeld worden op andere uitdagingen. Zo is het nodig te voorzien in woningen, opnieuw te zorgen voor een stedelijke mix en de banden tussen het kanaalgebied en het stadscentrum strakker aan te halen. Er zijn behoeften vastgesteld op het vlak van handel en uitrustingen."

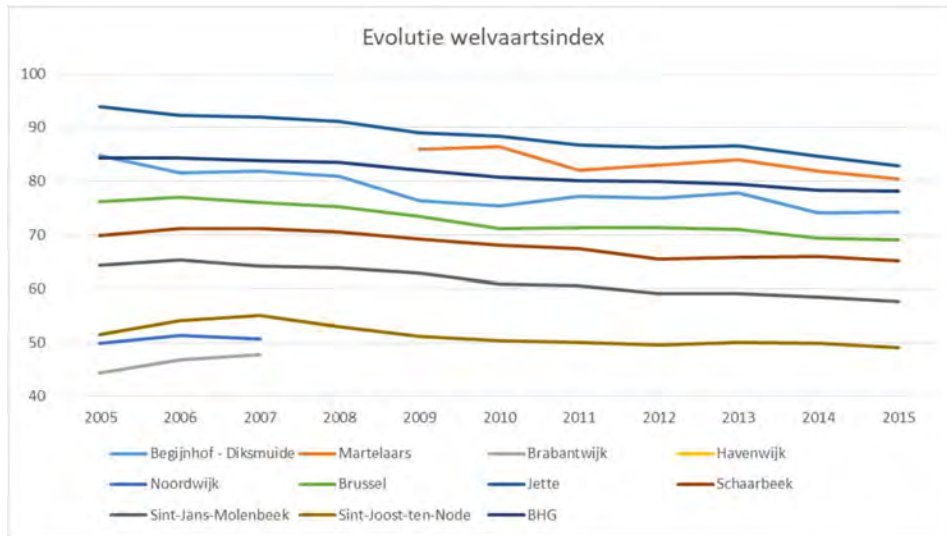
Figuur 106: Wijken Noordwijk (3 Begijnhof - Diksmuide, 4 Martelaars, 18 Havenwijk, 21 Noordwijk, 22 Brabantwijk)



Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 107: Socio-economische situering Noordwijk





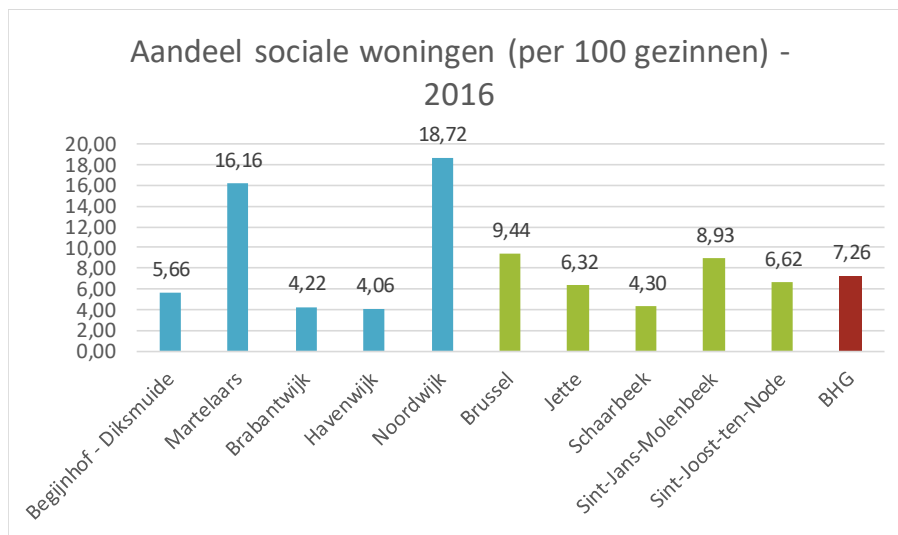
Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

De wijken Begijnhof – Diksmuide en Martelaars, beiden in de Vijfhoek gelegen, hebben een vrij gemeenschappelijk profiel: een hoge gemiddelde leeftijd ten opzichte van de andere wijken rondom de ontwikkelingspool, maar wel in lijn met het gemiddelde van Brussel-Stad, een gemiddelde huishoudgrootte onder het gemeentelijk en gewestelijk gemiddelde en een hoger gemiddeld inkomen, zeker in Martelaars, waar de welvaartsindex in de voorbije 10 jaar is toegenomen. Beide wijken hebben in de voorbije 10 jaar een sterke bevolkingsgroei doorgemaakt naar Brusselse normen, vooral de groei van de wijk Martelaars is in relatieve cijfers spectaculair, hoewel het in absolute cijfers over de kleinste groei gaat. Deze wijk is immers sterk getekend door de aanwezigheid van andere bestemmingen als kantoren en detailhandel.

Havenwijk, Noordwijk en Brabantwijk hebben een lagere bevolkingsgroei gekend, die evenwel bovengemiddeld is ten aanzien van het gewestelijk gemiddelde. De Brabantwijk hoort op vandaag reeds bij de dichtstbevolkte wijken van de stad. Deze wijken worden verder gekenmerkt door gemiddeld grotere huishoudens en een bijhorende relatief lage gemiddelde leeftijd. De Havenwijk is de op drie na jongste wijk van het Gewest. Ten slotte zijn het ook wijken met een bescheiden tot zeer bescheiden inkomenspeil. In de Brabantwijk lijkt hier alvast geen ommekeer in te bespeuren, de welvaartsindex is er in de voorbije 10 jaar nog verder weggezakt, over de overige noordelijke wijken ontbreken de gegevens.

Er kan dus gesteld worden dat de socio-economische breuken gevormd door de noordelijke grens van de Vijfhoek nog sterk in de cijfers terugkomt en zich ter hoogte van de Noordwijk sterker manifesteert dan deze gevormd door het kanaal.

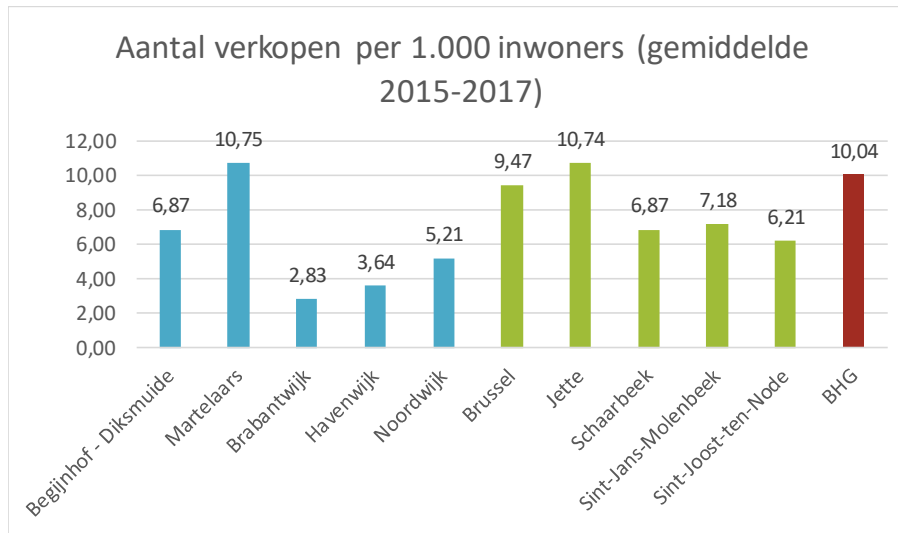
Figuur 108: Typering woningmarkt Noordwijk



Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Het aantal sociale woningen per 100 gezinnen is relatief hoog in de wijken Martelaars en Noordwijk. Voor beide wijken liggen de waarden ver boven de gemeentelijk en gewestelijk gemiddelden. De andere wijken uit de ontwikkelingszone laten veel lagere waarden optekenen. Het hoogste aandeel eigenaars-bewoners wordt teruggevonden in de Havenwijk (33%) en Martelaars (30%).

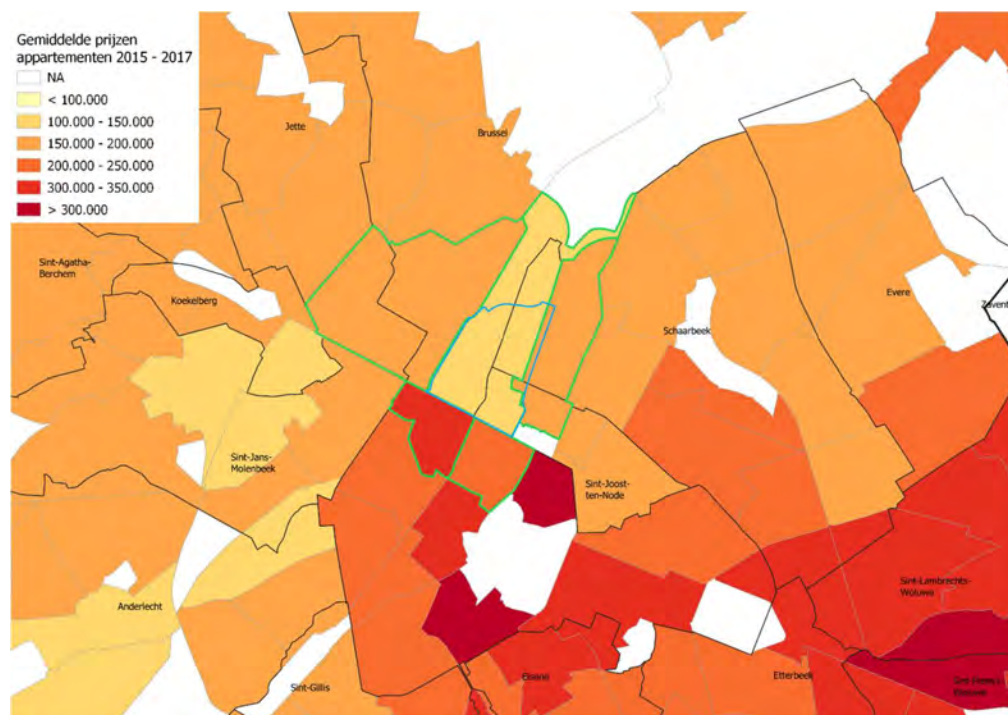
Figuur 109: Vastgoedynamiek Noordwijk, 2015-2017



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

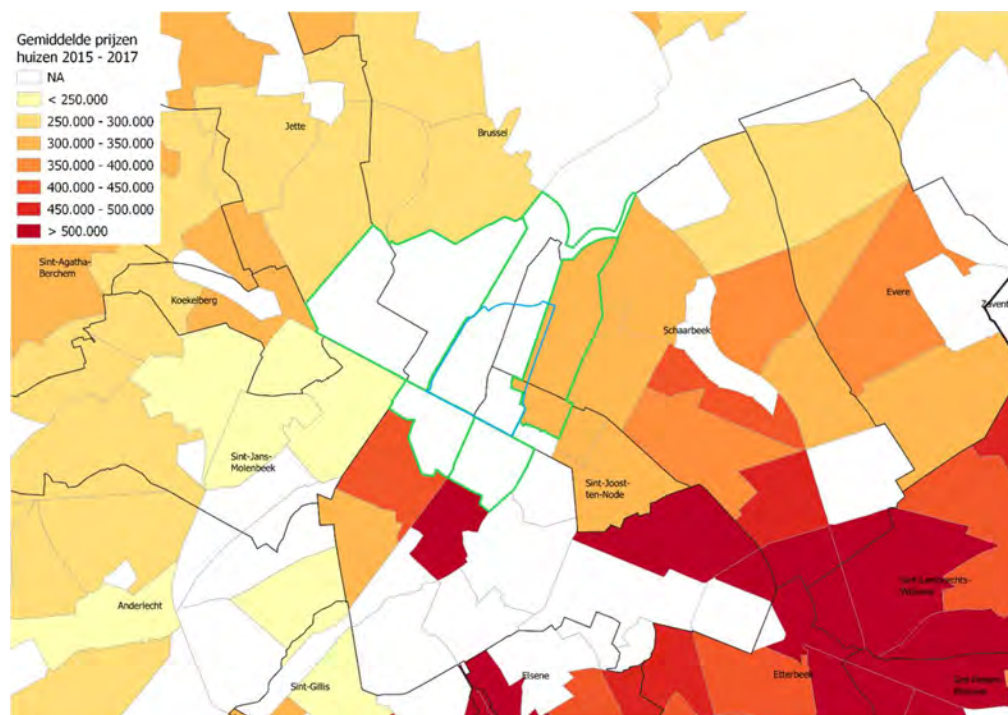
Inzake marktdynamiek komt dezelfde tweedeling naar voren tussen de wijken binnen de Vijfhoek en deze ten noorden ervan. Vooral Martelaars laat ten aanzien van het aantal inwoners een grote verkoopdynamiek zien, in Begijnhof – Diksmuide ligt die onder het gemiddelde voor de Stad Brussel. In de wijken buiten de vijfhoek is de dynamiek zwak in verhouding tot de gemeentelijke en gewestelijke gemiddelden.

Figuur 110: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Noordwijk, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 111: Gemiddelde verkoopprijzen huizen Noordwijk, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

De Brabantwijk is zowel op vlak van appartementen als van gewone woonhuizen nog betaalbaar in verhouding tot de gemeentelijke gemiddelden van Sint-Joost en Schaerbeek. Voor de Havenwijk laten de verkoopprijzen van appartementen op de secundaire markt wel het begin van een T&T-effect zien. De gemiddelde verkoopprijs ligt er

boven dat van Molenbeek en Jette in hun geheel, maar nog ver onder het gemiddelde van Brussel-Stad. Voorlopig lijken de nieuwbouwprojecten in de Noordwijk geen effect te hebben op het prijsniveau van de secundaire markt. Appartementen in zowel Martelaars als Begijnhof – Diiksmuide zijn in verhouding tot het gemiddelde van Brussel-Stad nog betaalbaar.

4.16. Universiteitscampussen

Er worden vier verschillende universiteitscampussen aangeduid:

1. Laarbeekcampus
2. Woluwecampus
3. Erasmuscampus
4. Pleincampus

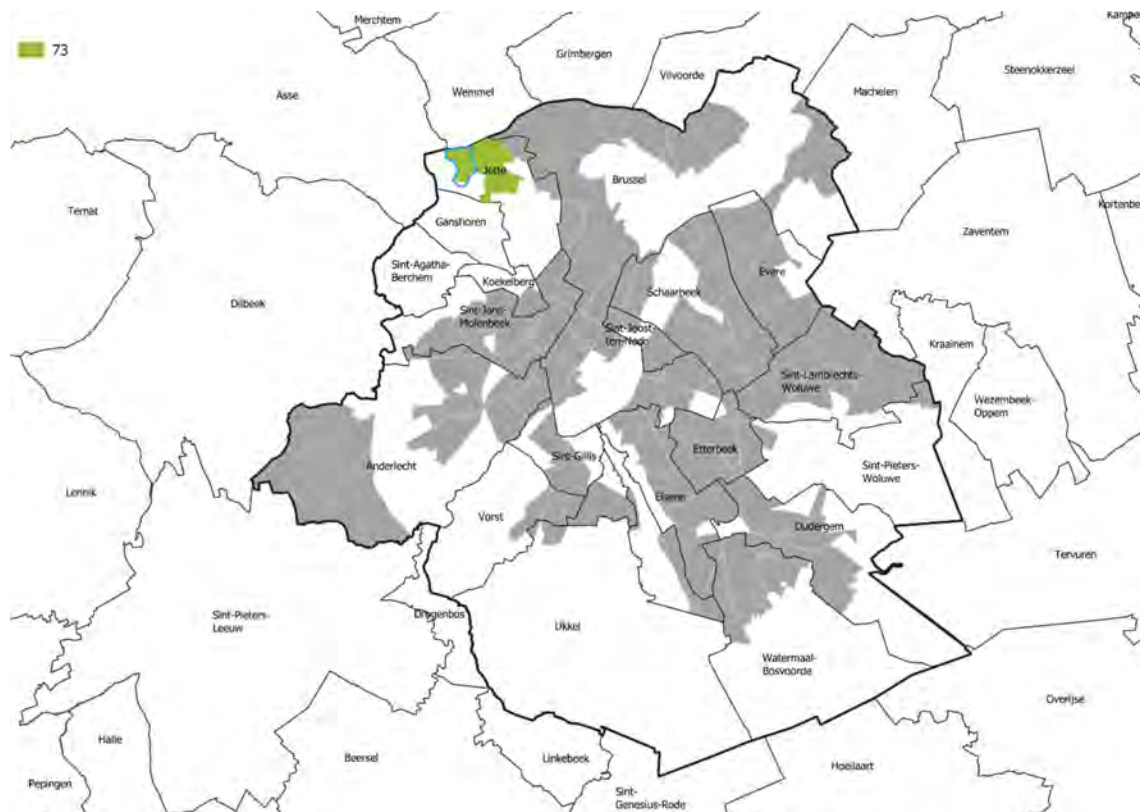
Aangezien deze vier campussen ruimtelijk verspreid liggen over het Brussels Gewest, worden ze elk afzonderlijk besproken.

1. Laarbeekcampus

Uit de bijlage van het regeerakkoord:

"Het Gewest wil in dit gebied de universiteitsfunctie ontwikkelen, evenals een hoogtechnologische bedrijvencluster en een samenwerkingspool industrie-universiteit om de spin-offs te stimuleren en banen te creëren in de biomedische en farmaceutische sector."

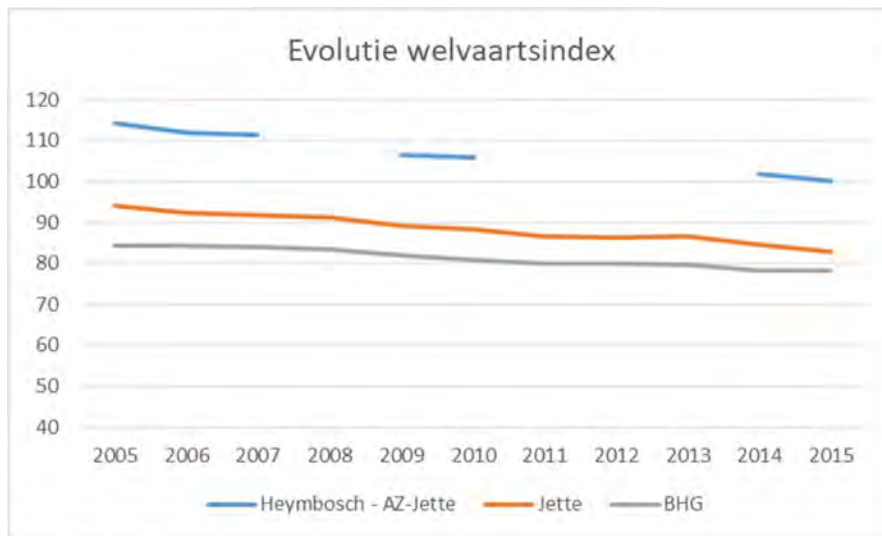
Figuur 112: Wijk van Laarbeekcampus (73 Heymbosch - AZ-Jette)



Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 113: Socio-economische situering Laarbeekcampus

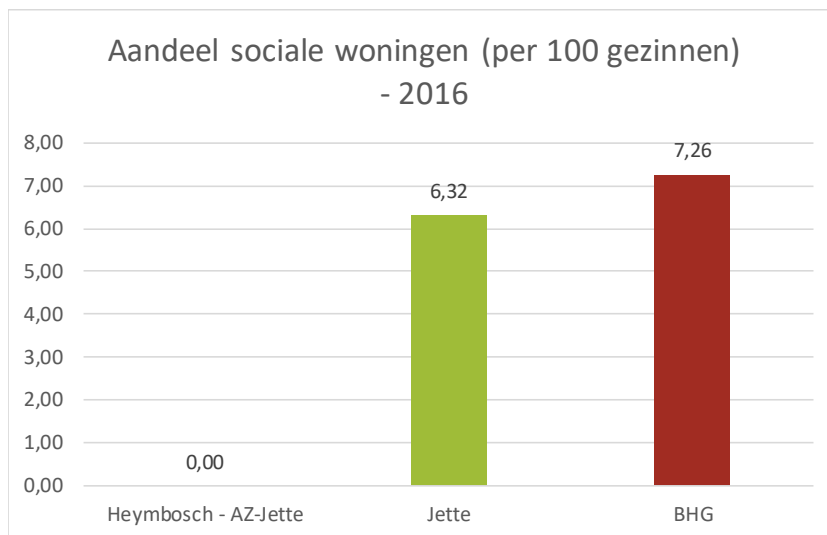




Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

De wijk Heymbosch - AZ-Jette is de enige wijk die voor de Laarbeekcampus in aanmerking komt. Het heeft in de voorbije 10 jaar een sterke bevolkingsgroei gekend, ruim ver boven de gemeentelijke en gewestelijke gemiddelden, de bevolkingsdichtheid blijft echter nog relatief laag. De wijk heeft een oud en eerder familiaal profiel en wordt verder gekenmerkt door een hoger inkomenspeil in vergelijking met het gemeentelijke gemiddelde. Hoewel de welvaartsindex in dalende lijn gaat, is het inkomen per inwoner er voorlopig nog hoger dan gemiddeld in België.

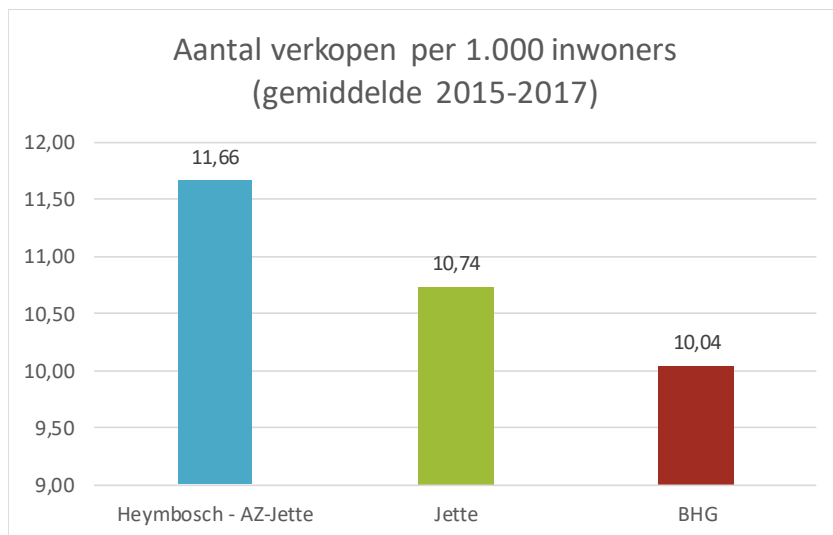
Figuur 114: Typering woningmarkt Laarbeekcampus



Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

De wijk Heymbosch – AZ-Jette haalt op vlak van het aandeel sociale huurwoningen de drempelwaarde niet. Bijna 65% van de huishoudens zijn er eigenaar, het op twee na hoogste aandeel in het Gewest.

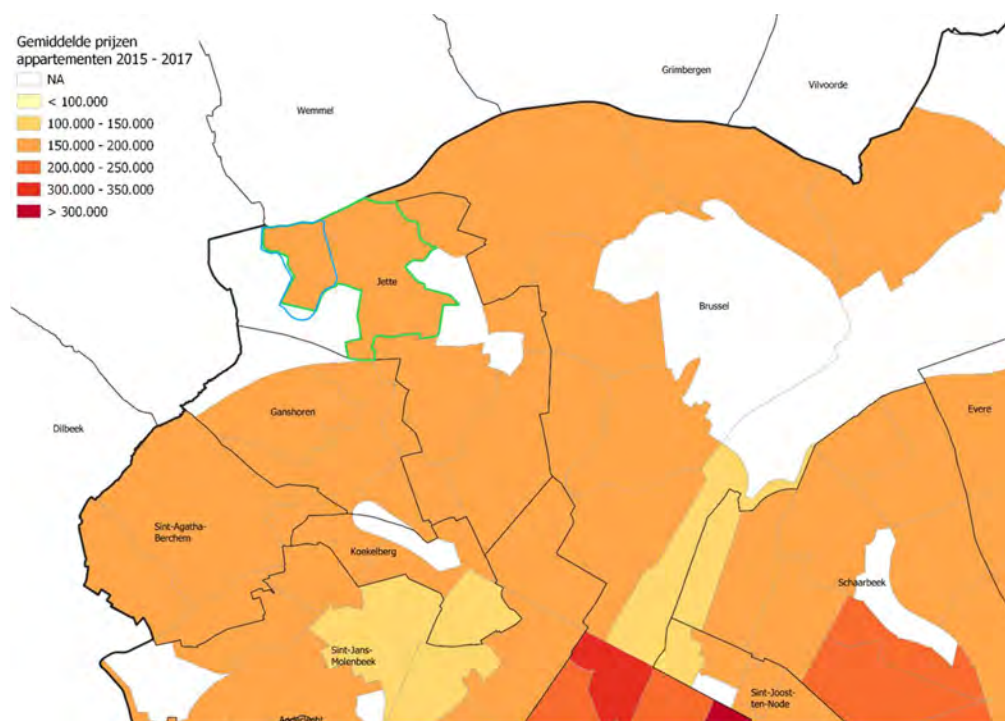
Figuur 115: Vastgoedynamiek Laarbeekcampus, 2015-2017



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

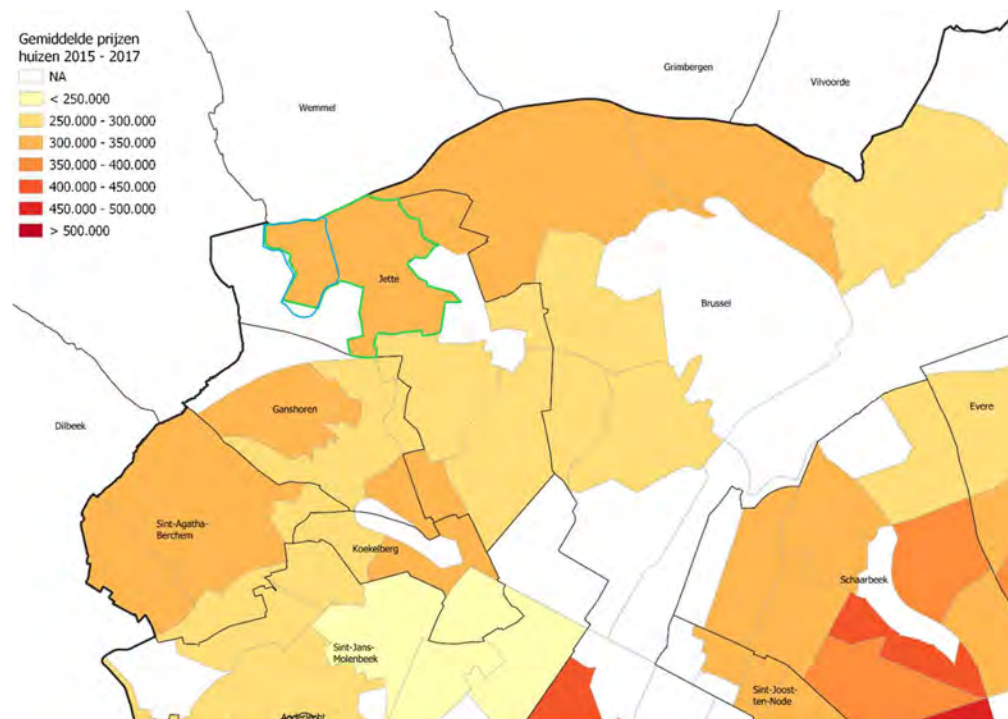
De verkoopdynamiek ligt er hoger dan het gemeentelijk en gewestelijk gemiddelde. Het verschil met deze gemiddeldes is echter beperkt.

Figuur 116: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Laarbeekcampus, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 117: Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen Laarbeekcampus, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

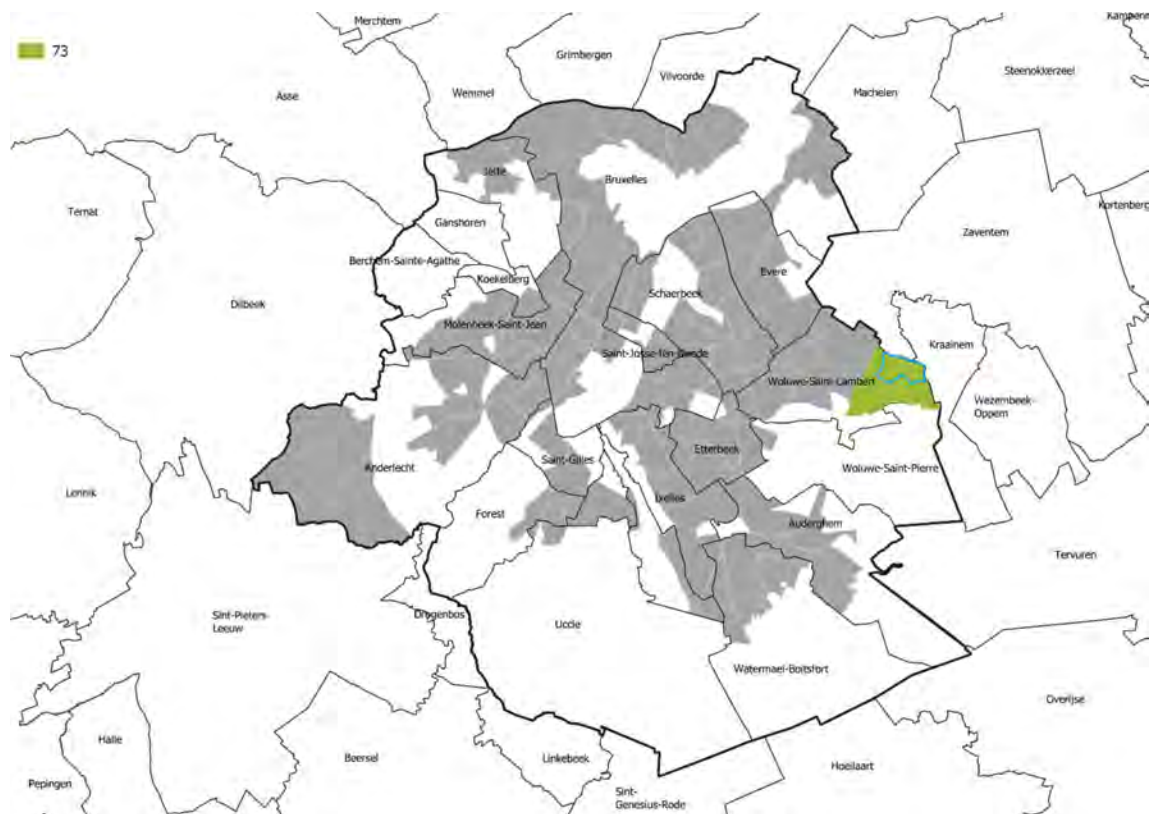
Zowel voor de appartementen als voor de gewone woonhuizen liggen de verkoopprijzen ongeveer op het niveau van het gemiddelde voor Jette.

2. Woluwecampus

Uit de bijlage van het regeerakkoord:

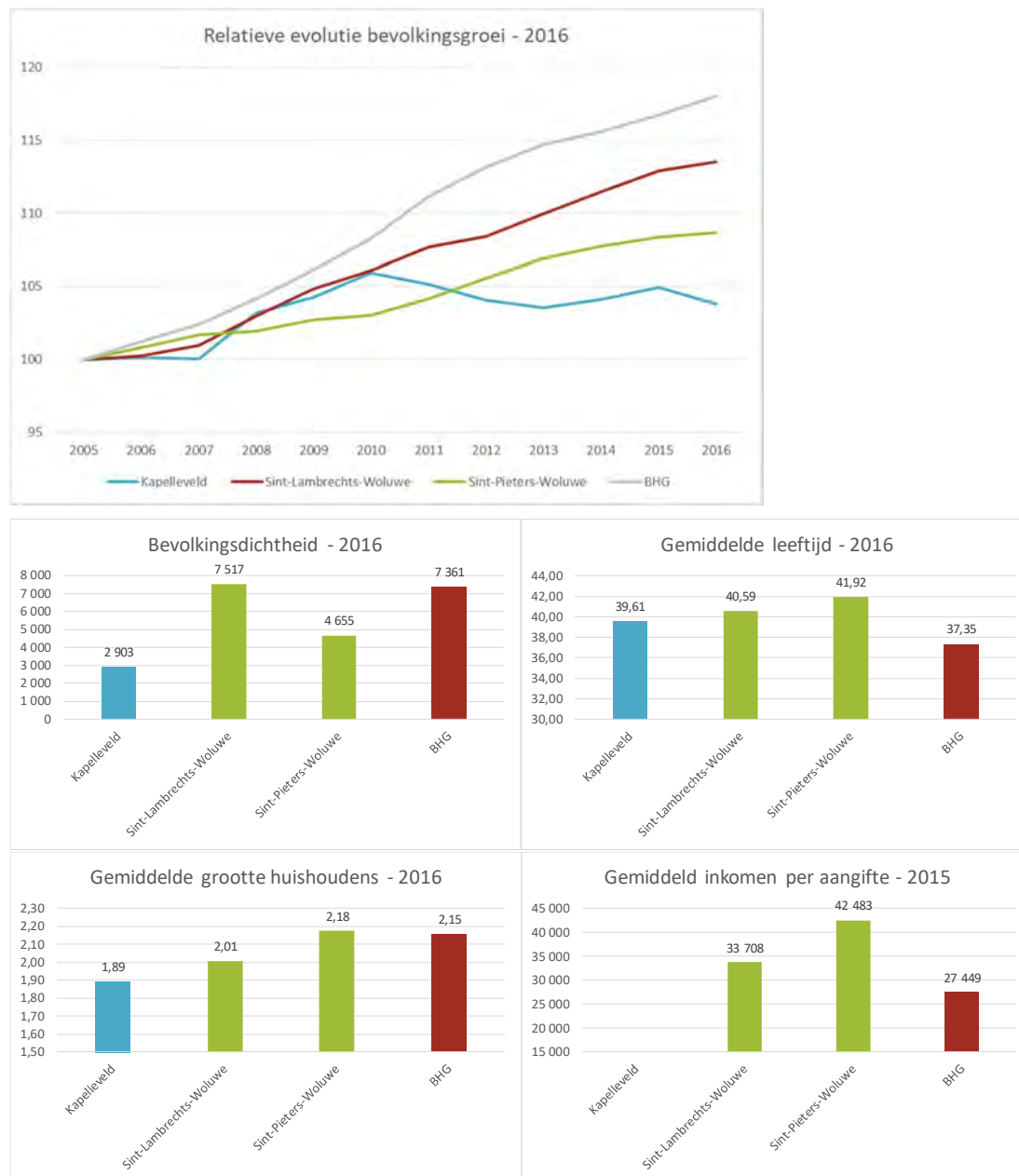
Op deze universiteitscampus zal een ambitieus project worden ontwikkeld voor de renovatie/wederopbouw, tegen 2025, van het ziekenhuis dat wordt aangevuld met onderzoeksinstellingen (5000 m²) en onderwijsinstellingen (2 vestigingen – 22.000 m²).

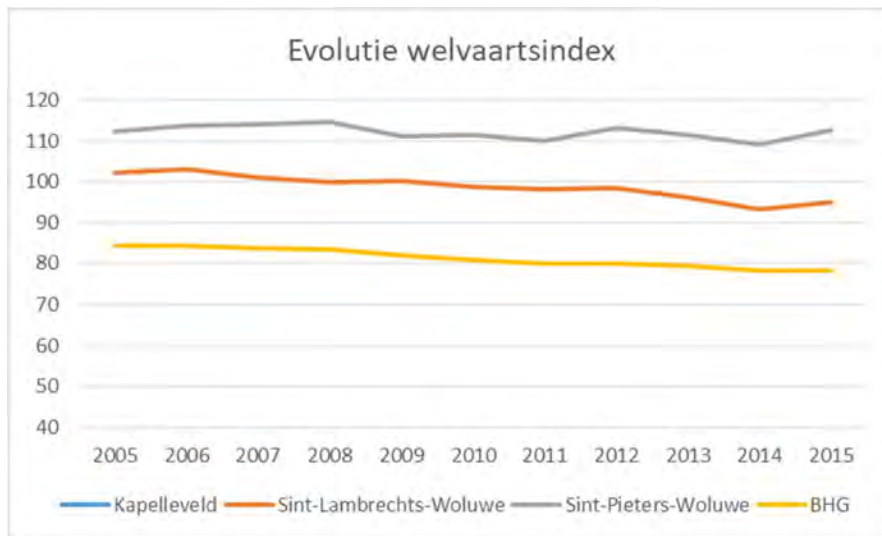
Figuur 118: Wijk van Woluwecampus (92 Kapelleveld)



Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 119: Socio-economische situering Woluwecampus



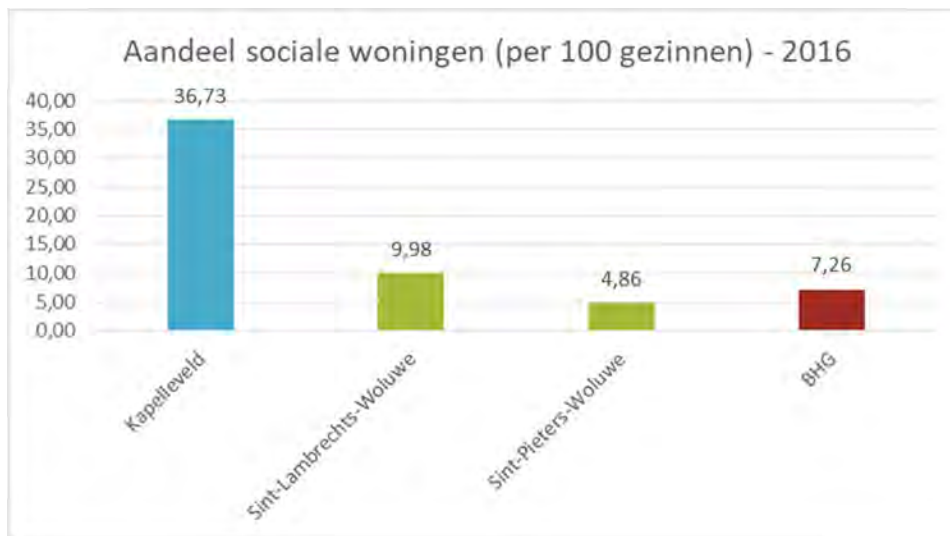


Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Kapelleveld is de enige wijk die gekoppeld kan worden aan de Woluwecampus. Mede omwille van de aanwezigheid van andere bestemmingen (voornamelijk de universiteitscampus), wordt de wijk gekarakteriseerd door voor het Brussels gewest bijzonder lage bevolkingsdichtheid. Ook kent ze een bescheiden bevolkingsgroei en sinds 2010 is zelfs sprake van een bevolkingsdaling.

De gemiddelde leeftijd is iets lager dan het gemeentelijke gemiddelde en de huishoudensgrootte is er eveneens lager. Voor een wijk die grotendeels op grondgebied van Sint-Pieters-Woluwe gelegen is, kent Kapelleveld een bescheiden inkomenspeil (wat betreft de mediaan der aangiften).

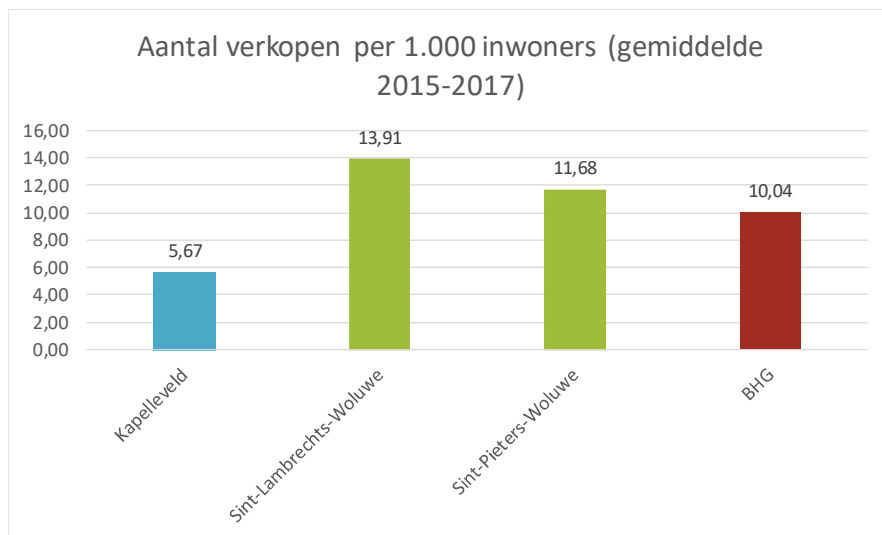
Figuur 120: Typering woningmarkt Woluwecampus



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Het bescheiden inkomenspeil kan wellicht deels verklaard worden door de aanwezigheid van een groot aantal sociale woningen. Per 100 gezinnen zijn er in de wijk 36,73 sociale woningen aanwezig, één van de hoogste aandelen in het Brussels Gewest. De wijk huisvest dan ook slechts ongeveer een vijfde aan eigenaars-bewoners.

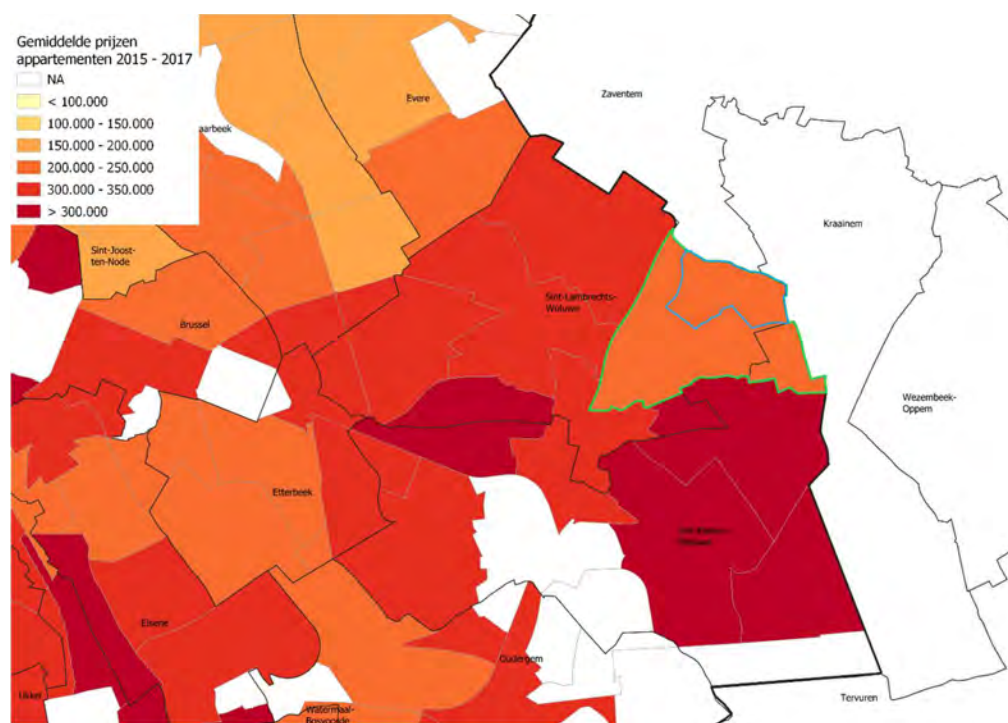
Figuur 121: Vastgoedynamiek Woluwecampus, 2015-2017



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

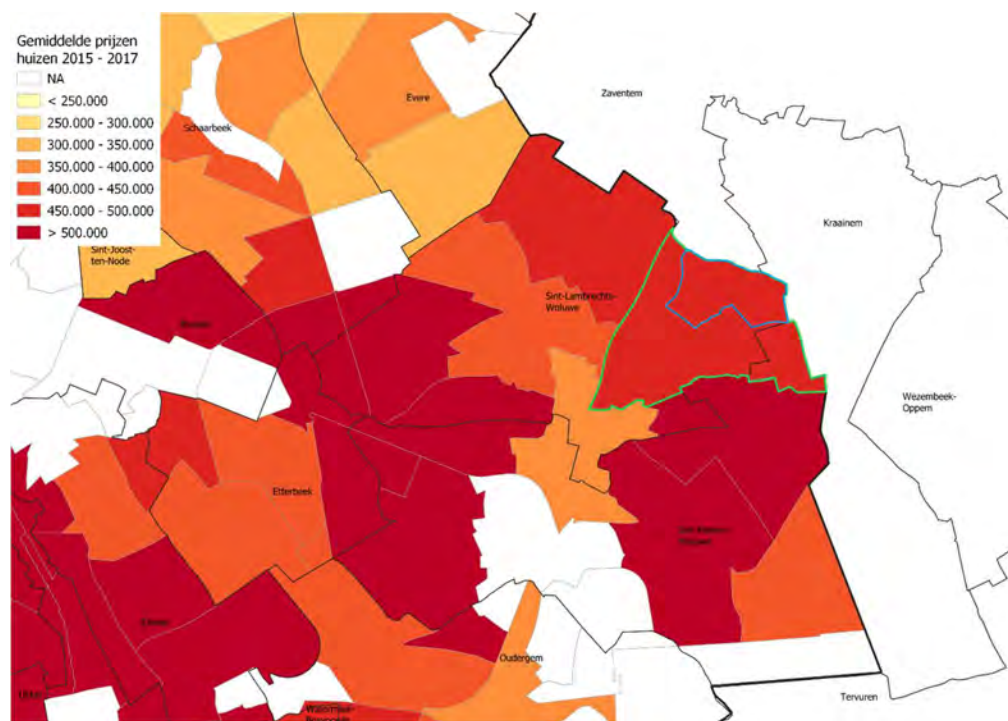
In de periode 2015-2017 was de woningmarkt in Kappelveld slechts weinig dynamisch wat betreft het aantal verkopen. Dit is deels te verklaren door het hoge aandeel sociale woningen in de wijk.

Figuur 122: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Woluwecampus, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 123: Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen Woluwecampus, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

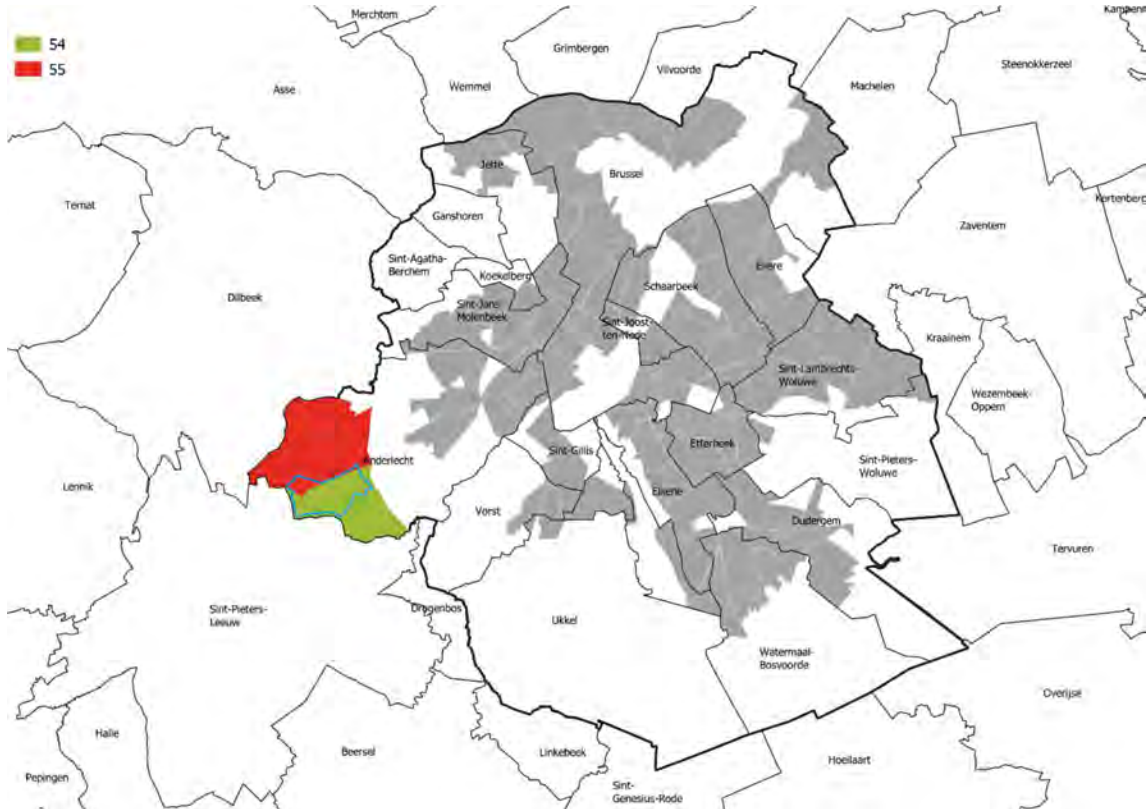
De gemiddelde verkoopprijzen voor zowel appartementen als voor gewone woonhuizen zijn lager in vergelijking met de gemeentelijke gemiddelden. Op vlak van de gewone woonhuizen is het verschil tussen Kapelleveld en de gemiddelden van beide Woluwes wel minder significant.

3. Erasmuscampus

Uit de bijlage van het regeerakkoord:

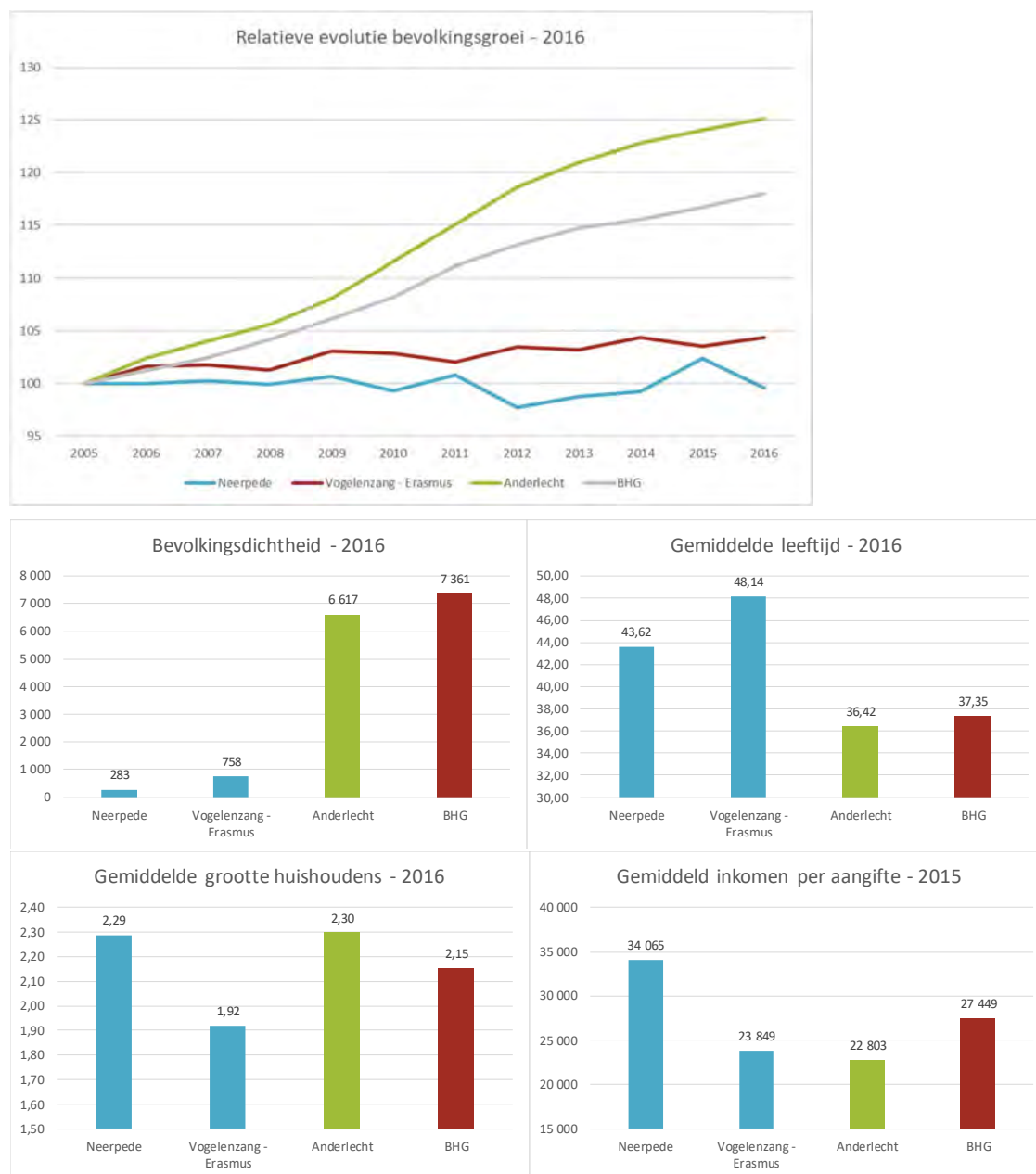
"Dit grootschalige project voor de vernieuwing van het ziekenhuis stelt zich tot doel om nieuwe verzorgingsruimten te creëren die worden verdeeld tussen het Erasmusziekenhuis en het Instituut Bordet. Ook het aanbod aan handelszaken en restaurants zal worden aangevuld zodat de campus een polariteit wordt die alle commoditeiten biedt. Het project biedt daarnaast ook de gelegenheid om de logistiek van de site te optimaliseren. De campus biedt ook een interessant verdichtingspotentieel van het bedrijvenpark van Citydev: de beschikbare overheidsgrond biedt alle ruimte voor de ontwikkeling van een nieuwe stadswijk."

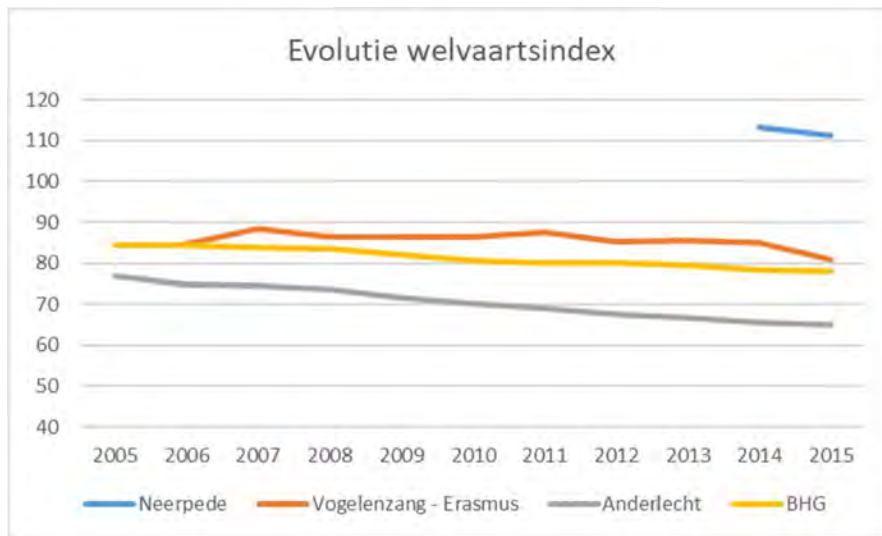
Figuur 124: Wijk van Erasmuscampus (54 Vogelenzang - Erasmus, 55 Neerpede)



Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 125: Socio-economische situering Erasmuscampus



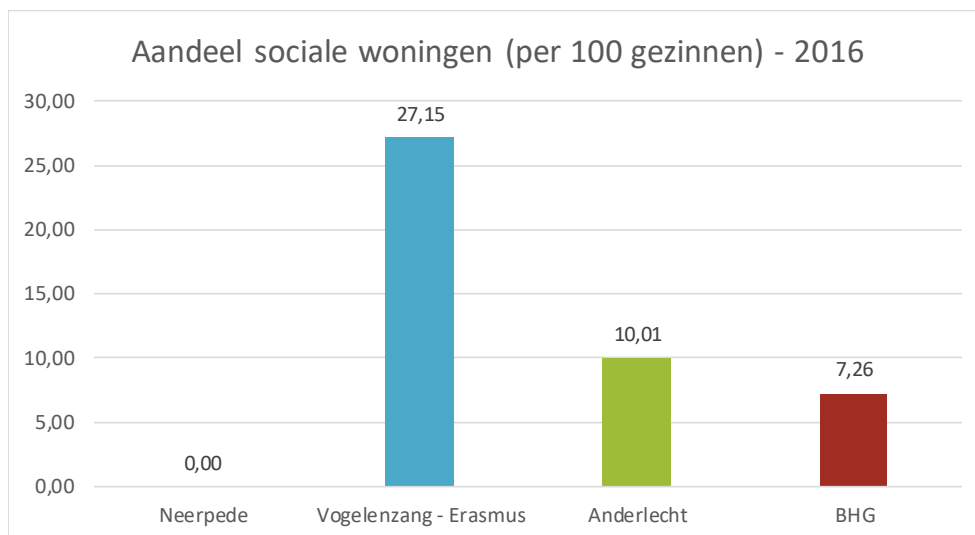


Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

De wijken Neerpede en Vogelenzang – Erasmus die samen de ontwikkelingszone rond de Erasmuscampus uitmaken, hebben een laag bevolkingsaantal dat relatief stabiel bleef sinds 2005. Dit stabiele bevolkingsaantal en ook de bijna landelijke bevolkingsdichtheid staat in schril contrast met de rest van de gemeente Anderlecht én met het Brussels Gewest in zijn geheel.

De inwoners zijn er gemiddeld opvallend ouder, Vogelenzang – Erasmus is zelfs de oudste wijk van het Gewest. Het wordt verder gekenmerkt door eerder compacte huishoudens en een gemiddeld inkomensniveau. Neerpede heeft een familier profiel met een gemiddeld inkomen dat ruim het gewestelijk gemiddelde overstijgt, het is één van de Brusselse wijken met het hoogste inkomensniveau. De welvaartsindex ligt er dan ook boven de 100.

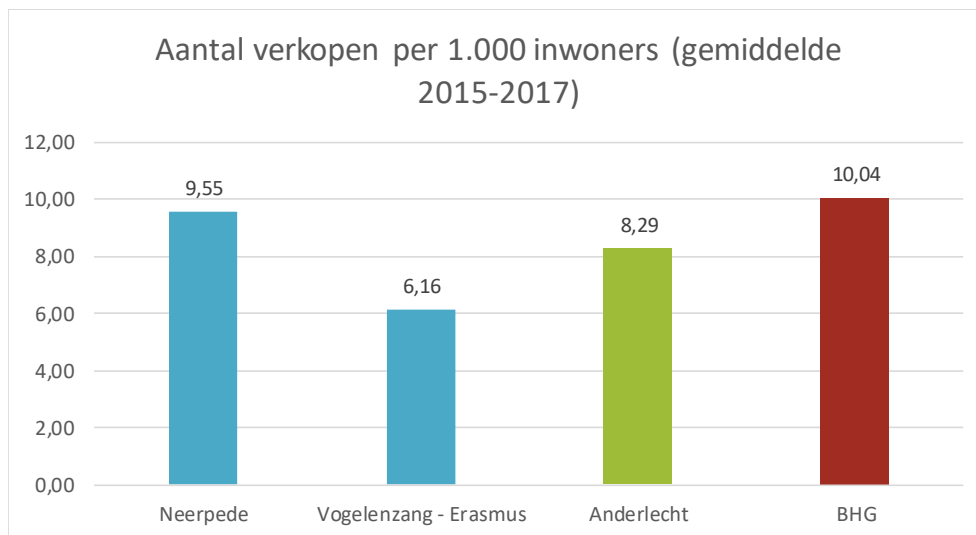
Figuur 126: Typering woningmarkt Erasmuscampus



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Het verschil in inkomensniveau kan wellicht mee verklaard worden door de aanwezigheid in Vogelenzang – Erasmus van een groot aandeel aan sociale woningen. Neerpede daarentegen heeft geen sociale woningen op zijn grondgebied. Dit wezenlijke verschil tussen beide wijken ziet zich ook weerspiegeld in het aandeel eigenaars-bewoners. Waar Neerpede met bijna 85% de Brusselse wijk is met het grootste aandeel eigenaars-bewoners, betreft dit in Vogelenzang-Erasmus maar één derde van de huishoudens.

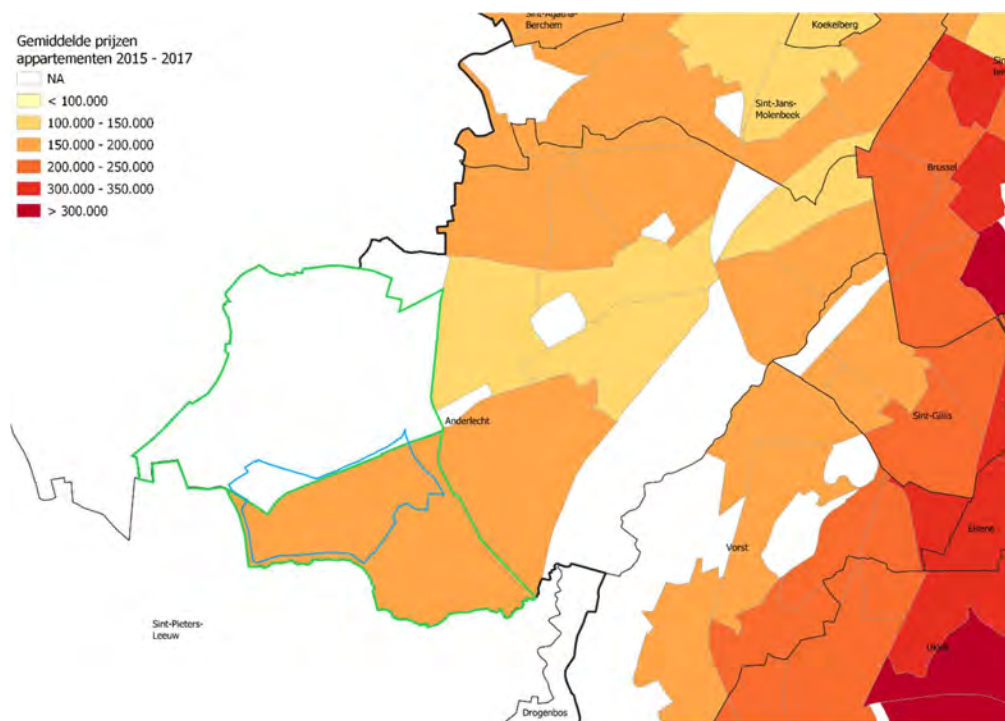
Figuur 127: Vastgoeddynamiek Erasmuscampus



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

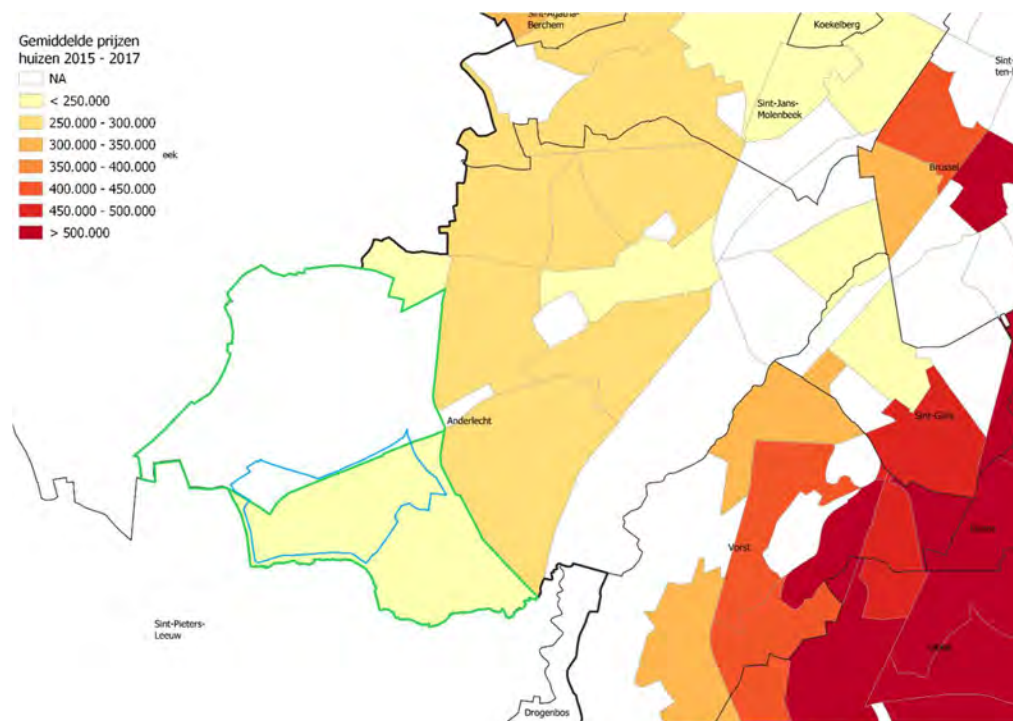
De vastgoeddynamiek in de ontwikkelingszone is gemiddeld te noemen. In Neerpede is de dynamiek vergelijkbaar met het gewestelijk gemiddelde en hoger dan het gemeentelijk gemiddelde. De dynamiek is iets kleiner in Vogelenzang – Erasmus. Dit heeft mogelijks te maken met het hoge aandeel sociale woningen in deze wijk.

Figuur 128: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Erasmuscampus, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 129: Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen Erasmuscampus, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

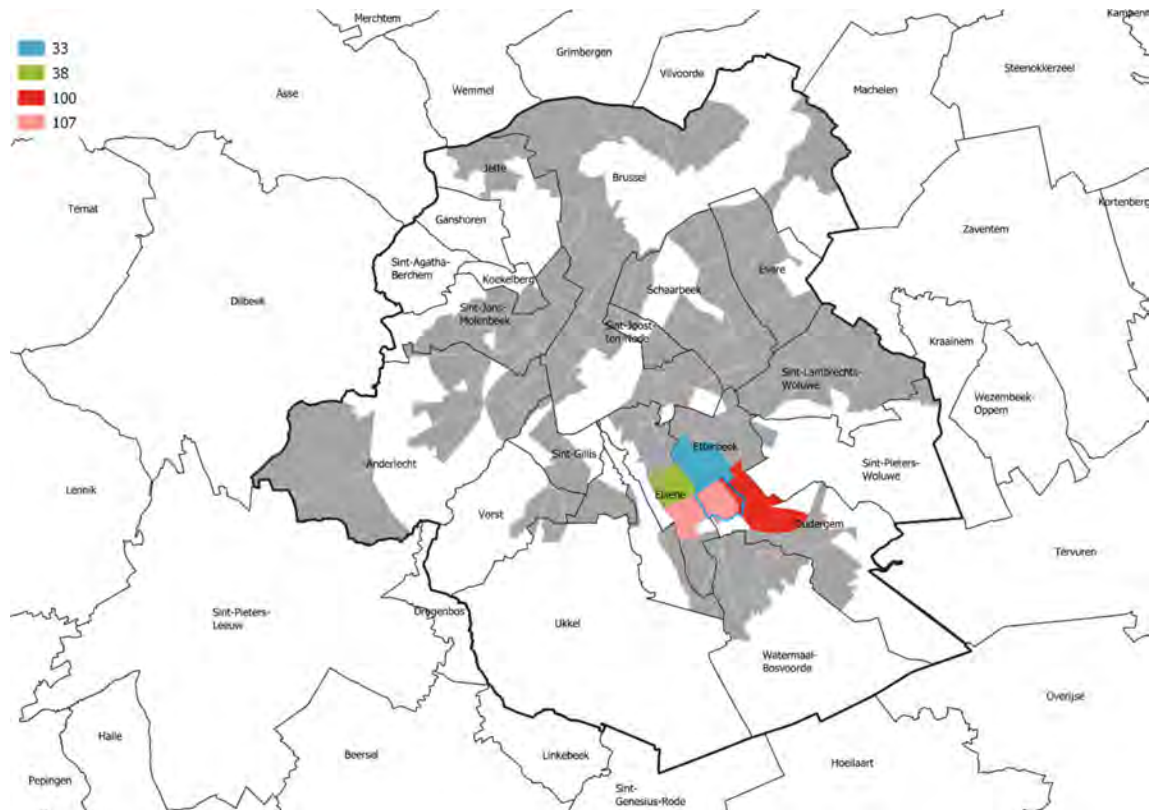
Er zijn te weinig gegevens op wijkniveau om een duidelijk uitspraak te kunnen doen met betrekking tot de vastgoedprijzen op de secundaire markt in de omgeving van deze ontwikkelingspool. Voor Vogelenzang-Erasmus lijken de vastgoedprijzen onder het gemeentelijke gemiddelde te liggen en dit zowel voor appartementen als voor gewone woonhuizen.

4. Pleincampus

Uit de bijlage van het regeerakkoord:

"Clusters van economische activiteiten die gericht zijn op complementariteit met de universitaire activiteiten inzake wetenschappen en engineering (spin-offs, nieuwe technologieën, gekruiste onderzoeken...) zullen er worden aangemoedigd. Op de nabijgelegen Deltasite zal er naast het CHIREC-ziekenhuis een nieuwe wijk worden ontwikkeld op de voormalige spoorwegterreinen."

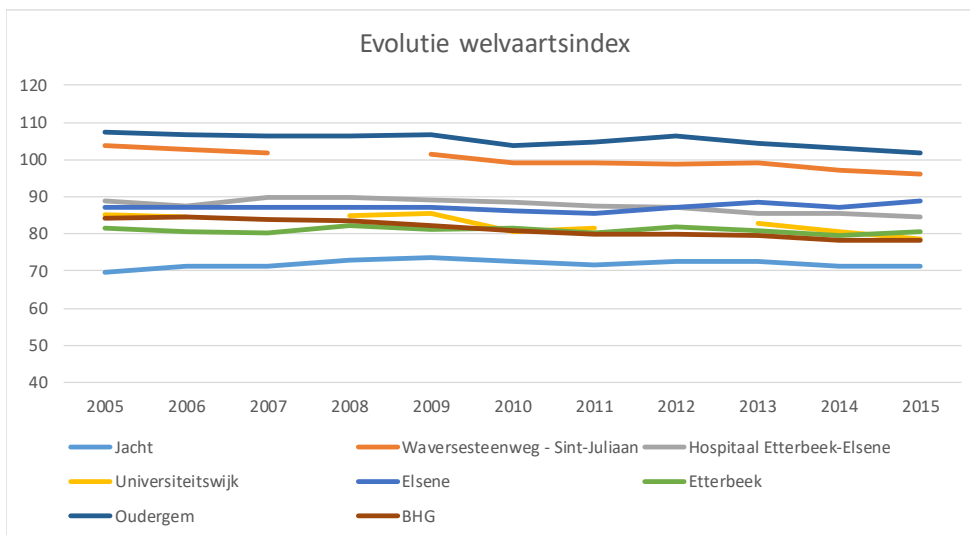
Figuur 130: Wijk van Pleincampus (33 Jacht, 38 Hospitaal Etterbeek-Elsene, 100 Waversteenweg - Sint-Juliaan, 107 Universiteitswijk)



Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 131: : Socio-economische situering Pleincampus





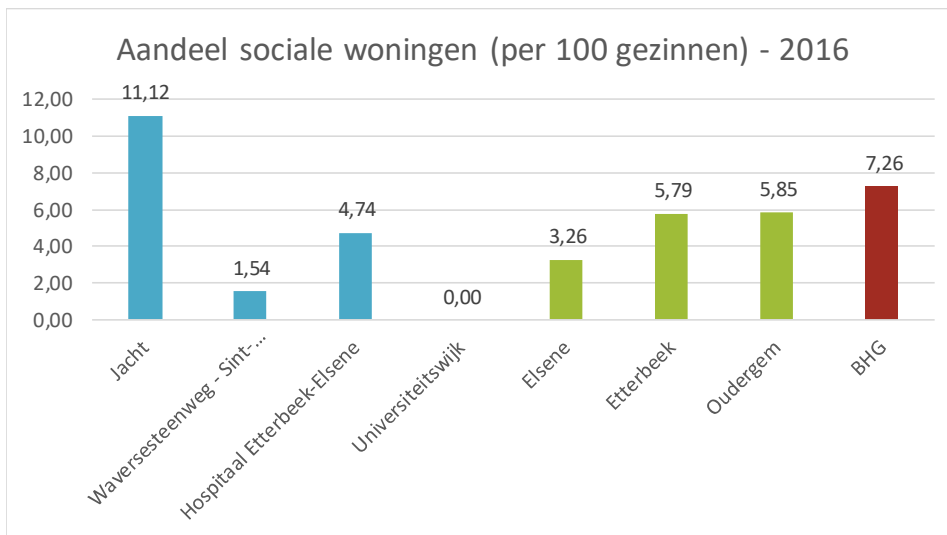
Bron: Data: BISA, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Van de wijken die samen de ontwikkelingszone rond de Pleincampus uitmaken, kennen de reeds dichtbevolkte wijken Jacht en Hospitaal Etterbeek – Elsene een bevolkingsgroei die het gewestelijk gemiddelde overstijgen. Alle betrokken wijken overstijgen weliswaar de respectievelijke gemeentelijke groeigemiddelden.

De leeftijd van de inwoners van deze wijken is gemiddeld tot jong en de gemiddelde huishoudgrootte in de wijken gaat van compact (Universiteitswijk) tot eerder familiaal (Waversesteenweg Sint-Juliaan).

Op vlak van inkomens, steekt de Oudergemse wijk Waversesteenweg Sint-Juliaan uit boven de rest, maar geen van de wijken komt aan het niveau van de respectievelijke gemeentelijke gemiddelden.

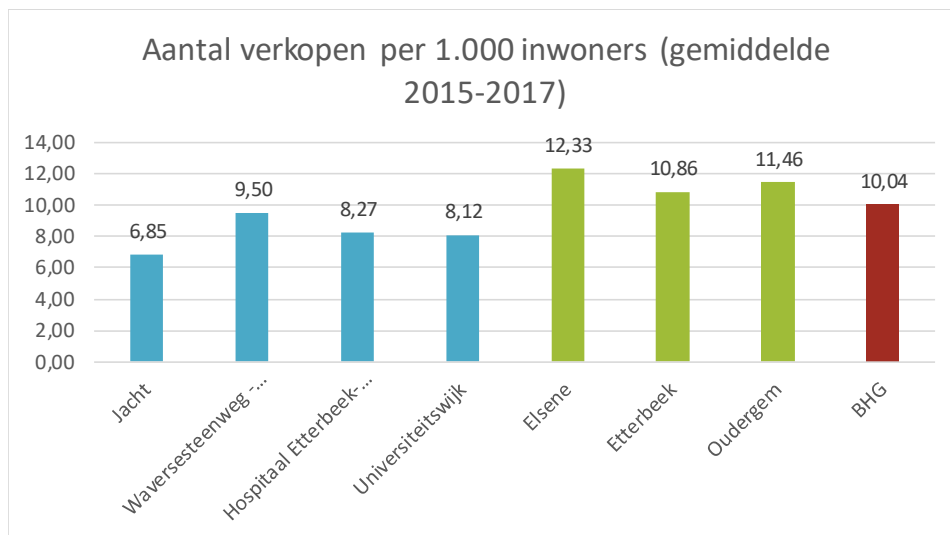
Figuur 132: Typering woningmarkt Pleincampus



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Het aantal sociale woningen per 100 gezinnen is relatief groot in de wijk Jacht, en ook in Hospitaal Etterbeek-Elsene is het aandeel hoger dan gemiddeld te Elsene. In het Oudergemse Waversesteenweg Sint-Juliaan is het aandeel sociale huisvesting zeer beperkt en het aandeel eigenaars-bewoners met quasi 50% het grootst. In de overige wijken zijn eigenaars-bewoners veel minder aanwezig.

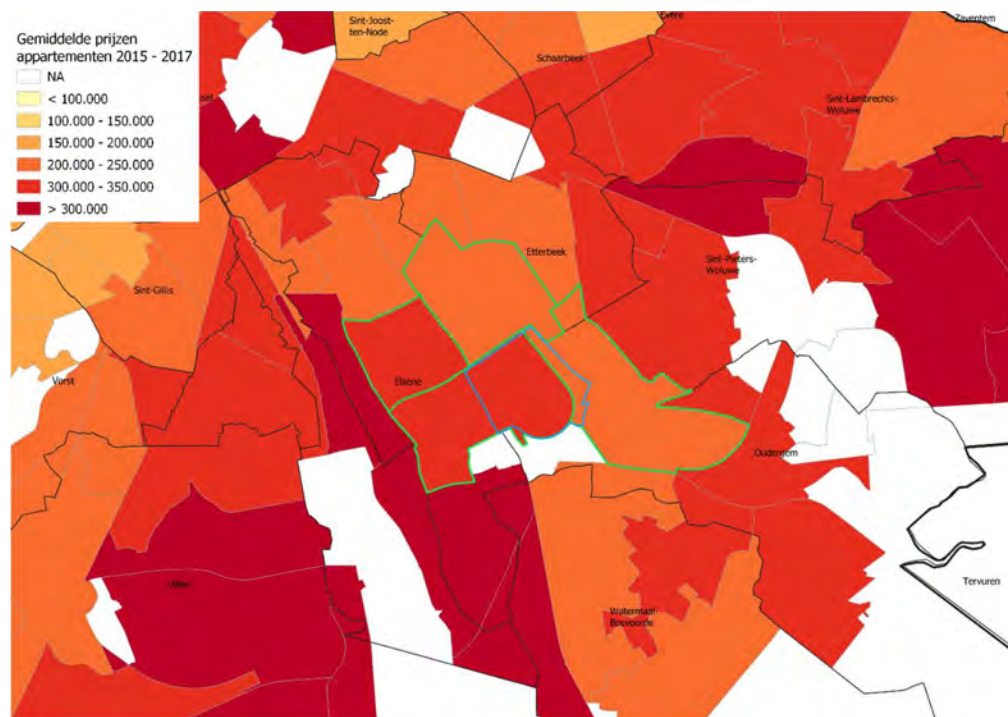
Figuur 133: Vastgoeddynamiek Pleincampus



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

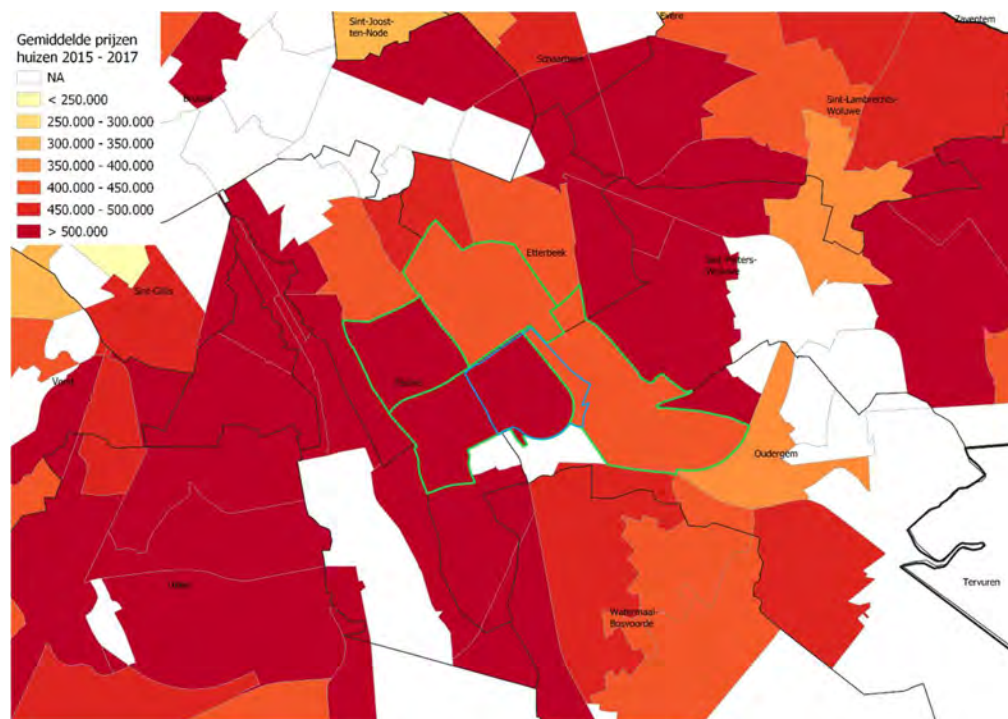
Er is weinig variatie in de vastgoeddynamiek tussen de verschillende wijken van de ontwikkelingszone. Enkel in de wijk Jacht is de dynamiek lager maar dit kan mogelijks verklaard worden door de iets hogere aanwezigheid van sociale woningen in deze wijk. Ten opzichte van de gewestelijke en gemeentelijke gemiddeldes, is de verkoopdynamiek in deze ontwikkelingszone eerder bescheiden.

Figuur 134: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen Pleincampus, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 135: Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen Pleincampus, 2015-2017 (met groen omrande zones)



Bron: Data: BISA, Administratie van het Kadaster, Grafieken: eigen verwerking IDEA Consult

Wat betreft de vastgoedprijzen, zijn de zuidwestelijke (Elsense) wijken duidelijk beter gevaloriseerd dan het Etterbeekse Jacht of Waversesteinweg – Sint-Juliaan dat grotendeels op het grondgebied van Ouderghem ligt. Nochtans zijn zowel Universiteit als Hospitaal Etterbeek-Elsene naar Elsense normen nog betaalbaar. Ook beide andere wijken zijn betaalbaarder in vergelijking met de respectievelijke gemeentelijke gemiddelden.



B.5 / Lijst van Brusselse wijken



Figuur 136: Lijst van Brusselse wijken

| Q_NR | Wijknaam | Nom Quartier | Q_NR | Wijknaam | Nom Quartier | Q_NR | Wijknaam | Nom Quartier |
|------|------------------------------|--------------------------------|------|-------------------------------|----------------------------------|------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | GRDTE MARKT | GRAND PLACE | 51 | VAN VOLXEM - VAN HAELEN | VAN VOLXEM - VAN HAELEN | 101 | DRIE LINDEN | TROIS TILLEULS |
| 2 | DANSAERT | DANSAERT | 62 | VEEWEIDE - AURORE | VEEWEYDE - AURORE | 102 | TRANSVAAL | TRANSVAAL |
| 3 | BEGIJNHOF - DIKSMUDE | BEGUINAGE - DIXMUDE | 63 | BIZET - RAD - CDOOM | BIZET - ROUE - CERIA | 103 | BOSVOORDE CENTRUM | BOITSFORT CENTRE |
| 4 | MARTELAARS | MARTYRS | 64 | YDGELENZANG - ERASMUS | YDGELENZANG - ERASME | 104 | WATERMAEL CENTRUM | WATERMAEL CENTRE |
| 5 | ONZE LIEVE VROUW TER SNEEUW | NOTRE-DAME AUX NEIGES | 65 | NEERPEDE | NEERPEDE | 105 | DRIES | DRIES |
| 6 | KONINGSWIJK | QUARTIER ROYAL | 66 | GOEDE LUCHT | BON AIR | 106 | BOONDAAL | BOONDAEL |
| 7 | ZAVEL | SABLON | 67 | SCHERDEMAAL | SCHERDEMAEL | 107 | UNIVERSITEITSMUIK | UNIVERSITE |
| 8 | MAROLLEN | MAROLLES | 68 | ANDERLECHT CENTRUM - WAYEZ | ANDERLECHT CENTRE - WAYEZ | 108 | MONTJOIE - LANGEVELD | MONTJOIE - LANGEVELD |
| 9 | STALINGRAD | STALINGRAD | 69 | SCHUT | SCHUT | 109 | OBSERVATORIUM | OBSERVATOIRE |
| 10 | ANNESESSENS | ANNESESSENS | 60 | BUFFON | BUFFON | 110 | FORT JACO | FORT JACO |
| 11 | KUREGEM BARA | CUREGHEM BARA | 61 | MOORTBEEK - PETERBOS | MOORTBEEK - PETERBOS | 111 | DIESELLE | VIER D'OE |
| 12 | KUREGEM VEEGARTSENJ | CUREGHEM VETERINAIRE | 62 | MACHTENS | MACHTENS | 112 | KRIEKENPUT - HOMBORCH - VERREMINKEL | KRIEKENPUT - HOMBORCH - VERREMINKEL |
| 13 | KUREGEM DAUW | CUREGHEM ROSEE | 63 | KARREVELD | KARREVELD | 113 | SINT-JOB KAUMBERG | SANT-JOB KAUMBERG |
| 14 | HERTOGIN | DUCHESS | 64 | FRANS HOSPITAAL | HOPITAL FRANCAIS | 114 | DIWEG | DIWEG |
| 15 | WEST STATION | GARE DE LOUEST | 66 | KORENBEEK | KORENBEEK | 115 | KALEVOET - MOENSBERG | KALEVOET - MOENSBERG |
| 16 | HISTORISCH MOLENBEEK | MOLENBEEK HISTORIQUE | 66 | POTAARDE | POTAARDE | 116 | GLOBE | GLOBE |
| 17 | KOEKELBERG | KOEKELBERG | 67 | SINT-AGATHA BERGHEM CENTRUM | BERGHEM SAINTE-AGATHE CENTRE | 117 | VOSSEGAT - ROOSENDAAL | VOSSEGAT - ROOSENDAAL |
| 18 | HAYENWIJK | QUARTIER MARITIME | 66 | VILLAS VAN GANSHOREN | VILLAS DE GANSHOREN | 118 | SINT-DENIS - NEERSTALLE | SANT-DENIS - NEERSTALLE |
| 19 | OUDE LAKEN WEST | VIEUX LAKEN OUEST | 69 | GANSHOREN CENTRUM | GANSHOREN CENTRE | 700 | KERKHOF BRUSSEL | CIMETIERE DE BRUXELLES |
| 20 | OUDE LAKEN OOST | VIEUX LAKEN EST | 70 | BASILIEK | BASILIEK | 701 | KERKHOF ELSENE | CIMETIERE D'ELSENE |
| 21 | NOORDWIJK | QUARTIER NORD | 71 | WDESTE | WDESTE | 702 | KERKHOF SINT-GILLIS | CIMETIERE SAINT-GILLES |
| 22 | ERADANTWIJK | QUARTIER ERADANT | 72 | JETTE CENTRUM | JETTE CENTRE | 800 | INDUSTRIE NOORD | INDUSTRIE NORD |
| 23 | COLLIGNON | COLLIGNON | 73 | HEYMBOSSCH - AZ-JETTE | HEYMBOSSCH - AZ-JETTE | 801 | INDUSTRIE NATO | INDUSTRIE OTAN |
| 24 | HAACHTSE STEENWEG | CHAUSSEE DE HAECHE | 74 | HEIZEL | HEISEL | 802 | DELTA | DELTA |
| 25 | SINT-JOOST CENTRUM | SANT-JOSSE CENTRE | 76 | HOUBA | HOUBA | 803 | INDUSTRIE ZUID | INDUSTRIE SUD |
| 26 | DAILLY | DAILLY | 76 | MUTSAARD | MUTSAARD | 804 | ZUIDSTATION | GARE DU MIDI |
| 27 | JOSAPHAT | JOSAPHAT | 77 | HEEMBEEK | HEEMBEEK | 805 | INDUSTRIE BIRMINGHAM | INDUSTRIE BIRMINGHAM |
| 28 | PLASKY | PLASKY | 78 | HAREN | HAREN | 900 | KONINKLIJK DOMEIN LAKEN | DOMAINE ROYAL LAKEN |
| 29 | SQUARES | SQUARES | 79 | VREDE | PAX | 901 | JOSAPHATPARK | PARC JOSAPHAT |
| 30 | TERVURENSE POORT | PORTE TERVUREN | 80 | HELMET | HELMET | 902 | KRUIDTUIN | BOTANIQUE |
| 31 | SINT-MICHEL | SANT-MICHEL | 81 | SCHAARBEEK STATION | GARE DE SCHAARBEEK | 903 | JUBELPARK | CINQUANTAIRE |
| 32 | SINT-PIETER | SANT-PIERRE | 82 | TERDELT | TERDELT | 904 | LEOPOLDPARK | PARC LEOPOLD |
| 33 | LACHT | CHASSE | 83 | CONSCIENGE | CONSCIENGE | 905 | PARK VAN WOLUWE | PARC DE LA WOLUWE |
| 34 | JOURDAN | JOURDAN | 84 | LEOPOLD III LAAN | AVENUE LEOPOLD III | 906 | ZONENWUUD | FORET DE SOIGNES |
| 35 | EUROPAPARK | QUARTIER EUROPEEN | 85 | JOSAPHAT STATION | GARE JOSAPHAT | 907 | TER KAMERENBOS | BOIS DE LA CAMBRE |
| 36 | MATONGE | MATONGE | 86 | PADUWA | PADUWA | 908 | WOLVENDAELPARK | PARC WOLVENDAEL |
| 37 | FLAGEY - MALIBRAN | FLAGEY - MALIBRAN | 87 | REYERS | REYERS | 909 | DUDENPARK - PARK VAN VORST | PARC DUDEN - PARC DE FOREST |
| 38 | HOSPITAAL ETTERBEEK - ELSENE | HOPITAL ETTERBEEK - ELSENE | 88 | GEORGES HENRI | GEORGES HENRI | 910 | VLIJVERS-PARK | PARC DES ETANGS |
| 39 | VLIJVERS VAN ELSENE | ETANGS D'ELSENE | 89 | GR BAUMONT | GR BAUMONT | 911 | ASTRIDPARK | PARC ASTRID |
| 40 | LOUIZA - LANGEHAAG | LOUISE - LONGUE HAIE | 90 | RODDEBEEK - STERREBEELDEN | RODDEBEEK - CONSTELLATIONS | 912 | BOSPARK | PARC FORESTIER |
| 41 | BERCKMANS - MUNTPOORT | BERCKMANS - HOTEL DES MONNAIES | 91 | GULLEDELLE | VAL D'OR | 913 | MARIE-JOSEPARK | PARC MARIE-JOSE |
| 42 | KASTELEIN | CHATELAIN | 92 | KAPPELVELD | KAPPELVELD | 914 | SCHUTEBOS | SCHUTEBOS |
| 43 | BRUGMANN - LEPOUTRE | BRUGMANN - LEPOUTRE | 93 | WOLUWELAAN | BOULEVARD DE LA WOLUWE | 915 | ELISABETHPARK | PARC ELISABETH |
| 44 | CHURCHILL | CHURCHILL | 94 | SIOKEL | SIOKEL | 916 | LAARBEEKBOS - POELBOS | BOIS DU LAARBEEK - POELBOS |
| 45 | MOLIERE - LONGCHAMP | MOLIERE - LONGCHAMP | 95 | SINT-ALDENDS - MOEBOS | SANT-ALIX - JOLI BOIS | 917 | BOUDRWANPARK - DIELEGEMBOS | PARC BAUDOUIN - DIELEGEMBOS |
| 46 | HODDGE 100 | ALTITUDE 100 | 96 | SINT-PAULUS | SANT-PAUL | | | |
| 47 | HODG SINT-GILLIS | HAUT SAINT-GILLES | 97 | PUTDAAL | PUTDAAL | | | |
| 48 | HALLEPOORT | PORTE DE HAL | 98 | OUDEGEM CENTRUM | AUDERGHEN CENTRE | | | |
| 49 | BOSNIE | BOSNIE | 99 | YDGELENZANG | CHANT D'OISEAU | | | |
| 50 | LAAG VORST | BAS FOREST | 100 | WAVERTSTEENWEG - SINT-JULIAAN | CHAUSSEE DE WAYRE - SAINT-JULIEN | | | |



IDEA Consult
Jozef II-straat 40 B1
1000 Brussel
België

Contact

T: +32 (0)2 282 17 10
E: info@ideaconsult.be

