



# Observatorium van het woningeigenaarschap 2015-2017

Eindrapport | 17 mei 2019

In opdracht van



**BRUXELLES LOGEMENT  
BRUSSEL HUISVESTING**

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL**

In het kader van het 'Observatorium Brussel  
Huisvesting'

Deze studie werd uitgevoerd door:

Lucien Kahane  
Pieter De Witte  
Miguel van Haare

Marten Dugernier  
Eline Mulkens

Jozef II-straat 40 B1  
1000 Brussel

T: +32 2 282 17 10  
info@ideaconsult.be

[www.ideaconsult.be](http://www.ideaconsult.be)

**IDEA**  
CONSULT thinking ahead  
member of  
**IDEAGROUP**

**anteagroup**





## Inhoudsopgave

1 /	Inleiding	5
1.1.	Situering van de opdracht	5
1.2.	Leeswijzer en methodologie	6
1.3.	Glossarium	10
<b>DEEL 1 Observatorium van de verkoop van residentieel vastgoed 2015-2017</b>		<b>13</b>
1 /	Demografisch kader	15
1.1.	Een voorzichtige 'overspill' naar de tweede kroon en naar de rand	15
1.2.	Een endogene én internationale groeidynamiek	20
1.3.	Een kentering in de verjonging van Brussel	22
2 /	Woonpatrimonium	25
2.1.	Een standvastige groei aan woningen, enkele gemeenten komen tekort	25
2.2.	Een verder uitdeinende 'verappartementisering'	28
2.3.	De tweede kroon geactiveerd in een vertragende nieuwbouwmak	33
3 /	Transacties op de secundaire markt	37
3.1.	Naar een heropleving van de Brusselse verkoopdynamiek?	37
3.2.	De verkoop van eengezinswoningen neigend naar een nichemarkt	39
4 /	Verkoopprijzen op de secundaire markt	43
4.1.	Opnieuw stijgende verkoopprijzen, voor gezinswoningen in het bijzonder	43
4.2.	De grootste prijsdruk in de goedkoopste prijssegmenten	46
4.3.	Het westen van het Gewest vooralsnog het meest betaalbaar	48
4.4.	Een algemeen opwaartse prijsevolutie op de woningmarkt	51
4.5.	Uitdeining van het zuidoostelijke kwadrant naar het noordoosten	55
5 /	Betaalbaarheid	59
5.1.	Een verdere verschraling van het inkomensniveau in delen van het Gewest	59
5.2.	Brusselse woonhuizen buitensporig duur	62
6 /	De ontwikkelingspolen	67

6.1.	Inleiding	67
6.2.	Analyse ontwikkelingspolen	70
7 /	Algemene conclusies	83
<b>DEEL 2 Geografische analyses van de woningen bewoond door eigenaars en van de steunmaatregelen voor toegang tot eigendom</b>		<b>86</b>
1 /	Geografische analyse van de woningen bewoond door eigenaars	87
1.1.	Inleiding	87
1.2.	Aanpak	87
1.3.	Basiscijfers Brussels Hoofdstedelijk Gewest	88
1.4.	Geografische analyse van de woningen bewoond door eigenaar	89
1.5.	Spreiding aantal woningen bewoond door eigenaar – socio-economisch profiel wijken	92
1.6.	Conclusies	101
2 /	Steunmaatregelen voor toegang tot eigendom	102
2.1.	Inleiding en doelstelling	102
2.2.	Aanpak	102
2.3.	Basiscijfers BHG en gemeenteniveau	103
2.4.	Geografische spreiding ontvangen steunmaatregelen	106
2.5.	Relatie met enkele socio-economische parameters	112
2.6.	Conclusies	114

## BIJLAGEN





## 1 / Inleiding

### 1.1. Situering van de opdracht

Door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) is in de voorbije jaren op regelmatige basis ingezoomd op de huurwoningmarkt en op de koopwoningmarkt, dit in het kader van haar taakstelling om het 'Gewestelijk Observatorium van de Huisvesting' vorm te geven via publicaties van studies. Heden wenst Brussel Huisvesting een stap verder te zetten in de analyse en verspreiding van gegevens over de Brusselse huisvestingmarkt. De openbare aanbesteding die door deze gewestelijke administratie is uitgezet, voorzagt in een actualisatie van de voorgaande studies over de Brusselse koopwoningmarkt en koppelt daar twee aanvullende onderzoeksluiken aan met een eerder geografische inslag, teneinde inzicht te krijgen in de spreiding van eigenaars-bewoners die in het Gewest woonachtig zijn en in de spreiding van deze eigenaars die genoten hebben van steunmaatregelen voor het verwerven van hun woning.

Ter aanvulling van de analyse van de koopwoningmarkt in zijn geheel, was naar aanleiding van de voorgaande studies telkens gefocust op een specifiek aspect van de koopmarkt: de impact op het gewestelijk budget en op de woonkeuzes van kandidaat-kopers van de steunmaatregelen voor eigenaars-bewoners, de betaalbaarheid van koopwoningen voor de Brusselse huishoudens en ten slotte de koopmarkt binnen en rond de twaalf prioritaire ontwikkelingspolen zoals door de Brusselse regering gedefinieerd. Verschillende van de in de voorgaande studies behandelde aspecten komen samen in voorliggende studie, enerzijds de actualisatie van het Observatiecentrum van de verkoopprijzen, anderzijds de focus op eigenaars-bewoners en op de regionale steunmaatregelen die zij genoten hebben.

Wensen de Brusselse regering en administraties met kennis van zaken de koopmarkt te sturen of erop in te grijpen, lijkt niet enkel een systematische en regelmatige objectieve monitoring nodig van de verschillende parameters die op deze markt ingrijpen, maar is het inderdaad onmisbaar om deze kennis te combineren met nieuwe inzichten rond de wijze waarop de steunmaatregelen die het Gewest ter beschikking stelt van kandidaat-kopers, zich op het terrein vertalen.

IDEA Consult heeft in opdracht van de BGHM tot driemaal toe de actualisatie van de studie over de Brusselse verkoopprijzen op zich genomen, met name deze voor de periode 2005-2010, 2011-2012 en ten slotte 2013-2014. Om voorliggende studie uit te voeren, heeft IDEA Consult ditmaal de krachten gebundeld met Antea Group. De samenwerking heeft toegelaten om de sterkten van ieder studiebureau optimaal te benutten en om parallel aan elkaar aan de verschillende luiken van de studie te werken, zodat de studie binnen de vooropgestelde termijnen kon afgerond worden.



## 1.2. Leeswijzer en methodologie

De studie bestaat uit 3 luiken:

1. Observatorium van de verkoop van residentieel vastgoed 2015-2017
2. Geografische analyse van de woningen bewoond door eigenaars
3. Steunmaatregelen voor toegang tot eigendom

Luik 1 maakt het onderwerp uit van een afzonderlijk deel binnen dit rapport, luiken 2 en 3 werden samengebundeld in Deel 2 van voorliggend rapport. Een aantal tabellen, grafieken en kaarten zitten in bijlage bij dit rapport, net als de gedetailleerde analyse van de ontwikkelingspelen.

In de onderstaande paragrafen zal voor iedere fase en per luik van de studie dieper worden ingegaan op de toegepaste werkmethode.

### 1.2.1 Voorbereidende fase - verzamelen gegevens

Vooraleer kon aangevangen worden met het opbouwen van de verschillende socio-economische en geografische analyses, zijn in de voorbereidende fase eerst alle cijfergegevens verzameld. Er is ook van deze voorbereidende fase gebruik gemaakt om een startvergadering te organiseren opdat de doelstellingen en verwachtingen van de studieopdracht konden scherp gesteld worden, dit om technische / inhoudelijke afspraken te maken en om de overige modaliteiten van de studie vast te leggen.

Voor het opmaken van de verschillende onderdelen van de studie waren verschillende cijfergegevens nodig. Een deel van de noodzakelijke data, voornamelijk voor het luik 1, is vrij beschikbaar via de databanken van Statbel (FOD Economie – Statistics Belgium). Voor een deel van de analyses van luik 1, namelijk deze met gegevens op het niveau van statistische sectoren / wijken, zijn aanvragen gedaan bij de federale administratie van het Kadaster en bij het BISA. Voor luiken 2 en 3 zijn de benodigde brondata niet volledig vrij beschikbaar. De gegevens rond luik 2 zijn via de opdrachtgever van de beherende instantie ontvangen en aan het projectteam verstrekt. De data zijn origineel afkomstig van Brussel Fiscaliteit. De gegevens omtrent luik 3 zijn dan weer rechtstreeks ontvangen van de bevoegde instanties (Woningfonds, Citydev en CLTB).

Om in overeenstemming te zijn met de wet op de privacy, zijn de kaarten en bijhorende analyses en beschrijven in deze studie opgemaakt op een niveau dat niet kleiner gaat dan de wijk. Waar gegevens ontvangen zijn op een lager detailniveau, heeft het studieconsortium zich geëngageerd om de data na aggregatie te verwijderen.

### 1.2.2 Analysefase (basisanalyses en verdere uitwerking)

#### 1.2.2.1 Luik 1: Observatorium van de verkoop van residentieel vastgoed 2015-2017

In opdracht van de BGHM werd in het kader van het 'Observatiecentrum van de verkoop van residentieel vastgoed' door IDEA Consult eerder onderzoek verricht naar de prijzen van de koopwoningen in Brussel en dit voor de periodes 2005-2010, 2011-2012 en 2013-2014. Er is ervoor gekozen om de analyses uitgevoerd binnen het kader van deze studies te actualiseren t.e.m. het jaar 2017, waarvoor de meeste cijfers reeds beschikbaar zijn. Waar cijfers voor 2018 beschikbaar waren, zijn deze gebruikt. Waar mogelijk, worden evoluties weergegeven in de analyses: de tijdschikhorizon 2005-2017 wordt weerhouden tenzij niet mogelijk.<sup>1</sup>

Voor een optimale vergelijkbaarheid met de voorgaande studies, werden de analyses, zoals voorheen uitgevoerd, op consistente wijze geactualiseerd en in de nodige tabellen en grafieken gegoten. Hierbij zijn de verschillende onderdelen en analyse-eenheden (doorgaans de gemeente) van de vorige studies zoveel mogelijk gerespecteerd. Enkel voor de verkoopprijzen op een lager niveau dan de gemeente is ervoor geopteerd om dit op niveau van de Brusselse wijken van de wijkmonitoring op te nemen daar deze data consistent zijn dan deze op niveau van de statistische sectoren.

---

<sup>1</sup> Er is gekozen voor 2005 omdat de gehanteerde methodiek door het kadaster gewijzigd werd in 2005 en dit ook een voldoende lange weergave geeft van de evolutie van de markt



Naast de analyse van de pure vastgoedprijzen, worden ook weer een aantal demografische gegevens en ook cijfers omtrent het bestaande woonpatrimonium onderzocht. Deze bepalen namelijk de context waarin de koopmarkt voor woningen zich afspeelt en zijn er onlosmakelijk mee verbonden. Waar pertinent, wordt ook de vergelijking gemaakt met de situatie en evoluties in de omliggende provincies Waals-Brabant en Vlaams-Brabant, met het Vlaams Gewest en Waals Gewest of met andere Belgische grootsteden. Ten slotte, worden opnieuw een aantal afgeleide indicatoren samengesteld, zoals bijvoorbeeld 'aantal woningen per gezin', 'aantal vergunde nieuwbouwwoningen in verhouding tot het totale woningareaal', enz.

Nieuw ten aanzien van de voorgaande studies, is dat ook een zicht wordt gegeven op de eenheidsprijzen die van toepassing zijn op de nieuwbouwmakrt voor appartementen.

Wat betreft het deel van de studie dat focust op de prioritaire ontwikkelingspolen, is het van belang te signaleren dat de Brusselse regering binnen het kader van de goedkeuring van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO 2018) overgegaan is tot een wijziging in de definiëring van de Ontwikkelingspolen. Binnen het kader van deze studie is ervoor gekozen om het Kanaalgebied als enige regionale ontwikkelingspool niet in zijn geheel meer te behandelen maar eerder de prioritaire ontwikkelingssites die er deel van uitmaken, waardoor ook continuïteit bekomen wordt met de vroeger reeds behandelde polen Thurn & Taxis en Schaarbeek-Vorming. Aanvullend worden ook Heyvaertwijk - Birminghamzone en Biestebroekdok als aparte zones behandeld. Verder worden de Europese wijk, de Noordwijk en de drie universiteitscampussen als nieuwe ontwikkelingspolen mee opgenomen in de studie.

Dit luik van de studie bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Demografisch kader
2. Woonpatrimonium
3. Transacties op de secundaire markt
4. Verkooprijzen op de secundaire (en primaire) markt
5. Betaalbaarheid
6. De ontwikkelingspolen
7. Algemene conclusies

Het onderzoek van dit luik is in twee opeenvolgende analysefasen uitgevoerd, een eerste reeks basisanalyses heeft gefocust op hoofdstukken 1-5 en in een tweede fase zijn aanvullende analyses verricht en is ook gefocust op de ontwikkelingspolen.

Het resultaat van dit onderdeel van de studie, is een deelrapport dat alle onderdelen van de voorgaande studies rond de Brusselse koopwoningmarkt herneemt, met de nodige tabellen, grafieken en kaarten. De grafische weergaves zijn op zich een instrument in het kader van de verdere interpretaties.

In de algemene conclusies, worden de voornaamste vaststellingen uitgelicht en worden met name aanbevelingen geformuleerd naar het Brusselse woonbeleid.

#### 1.2.2.2 Luik 2: geografische analyse van de eigenaar-bewoners

Dit onderdeel analyseert het aandeel van de bevolking dat eigenaar is én dat er bovendien ook voor kiest om Brussel als woonplaats te nemen, m.a.w. eigenaars-bewoners in het BHG. Van deze bevolkingsgroep was de doelstelling om volgende zaken in beeld te brengen:

- ▶ Ruimtelijke spreiding van deze bevolkingsgroep in het Brussel Hoofdstedelijk Gewest

Deze kaart werd opgesteld o.b.v. volgende brondata: (aantal) personen (op wijkniveau) die een 'BeHome – premie' ontvangen. Brussel Fiscaliteit is de beherende instantie van deze brondata. De premie omvat een korting op de onroerende voorheffing, en is niet persoonsgebonden, maar gebonden aan de woning. De premie staat slechts op één naam, de bestemming van het aanslagbiljet. Hierdoor is het aantal eigenaars dat een BeHome-premie ontvangt niet 100% gelijk aan totale aantal eigenaars-bewoners. Verschillende woningen hebben bv. twee eigenaars (bv. koppel dat samen appartement aankoopt).

De data omvat volgende gegevens per woning:

- ◆ Statistische sector waarin de woning ligt ;
- ◆ Type woning (appartement, huis, duplex...);
- ◆ Jaar van aankoop ;



- ◆ Aantal eigenaars ;
  - ◆ Aantal mannelijke eigenaars ;
  - ◆ Aantal vrouwelijke eigenaars ;
  - ◆ Voor jaar 2016, 2017 en 2018.
- ▶ Ruimtelijke spreiding van de subgroep 'eigenaar-bewoners die voor het eerst een woning verwerven'.
- Brondata: aantal eigenaar-bewoners die voor het eerst een woning verwerven, vertrekkende van de huishoudens / personen die recht gehad hebben op een verminderd registratierecht. (Beheerder brondata: Brussel Fiscaliteit). Aangezien deze gegevens niet binnen het tijdsbestek van voorliggende studie ter beschikking konden worden gesteld, is bij de opstart besloten om deze niet verder mee te nemen in het onderzoek.

Vervolgens wordt de ruimtelijke spreiding van deze doelgroepen waar pertinent geografisch vergeleken met:

- ▶ het socio-demografisch en socio-economisch profiel van de verschillende wijken van Brussel;
- ▶ karakteristieken van de woningmarkt binnen de verschillende wijken.

Er werd hierbij onderzocht of er een ruimtelijke relatie aanwezig is tussen de plaatsen waar zich veel eigenaars-bewoners bevinden en andere parameters. Bv. is er een relatie tussen het aantal eigenaars-bewoners en het gemiddeld inkomen?

In functie van deze gekruiste analyses, werden volgende data verzameld, beschikbaar vanuit 'Wijkmonitoring Brussel' of ontvangen van de dienst patrimonium van het Kadaster:<sup>2</sup>

- ▶ bevolkingsdichtheid
- ▶ leeftijdscategorie
- ▶ aandeel vreemdelingen
- ▶ werkloosheidsgraad
- ▶ gemiddelde prijs per woning
- ▶ ...

Om privacy-redenen werden de gegevens geaggregeerd op niveau van de wijken.

### 1.2.2.3 Luik 3: steunmaatregelen voor toegang tot eigendom

Van de eigenaars-bewoners binnen het BHG, hebben een aantal beroep gedaan op (financiële) steunmaatregelen die de Brusselse overheid ter beschikking stelt aan kandidaat-kopers (leningen en woningen Woningfonds, middenklasse woningen Citydev, Community Land Trust projecten). In dit onderdeel van de studie wordt een geografische analyse uitgevoerd van de begunstigden die financiële steun ontvangen die toegang biedt tot eigendom, op basis van beschikbare data.

Naast de Be-Home premies hanteert het Brussels Hoofdstedelijk Gewest immers verschillende steunmaatregelen die een betaalbaar woningaanbod voor potentiële kopers trachten te bekomen:

#### ▶ Woningfonds van het BHG:

Het Woningfonds levert twee vormen van steun:

- Een krediet verleend door het Woningfonds (ook voor woningen verkocht door andere partijen).  
Aantal verleende kredieten:
  - 2018: 849
  - 2012: 1.216
  - 2007: 747
- Koopwoningen van het Woningfonds. Dit aantal ligt een stuk lager dan het aantal verleende kredieten (in 2018 ging het om 10 woningfonds-woningen).

Verkregen data:

- Verleende kredieten gekoppeld aan woning;

---

<sup>2</sup> Voor wat betreft de verkoopprijzen.





- Type woning; bedrag verleend krediet; nieuwbouw of niet; omvang huishouden; woning verkocht door particulier, Citydev, Woningfonds, ...

▶ Citydev:

Citydev is de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van het BHG. Een van de taken is creëren van 'middenklassewoningen' in wijken waar weinig in woonprojecten wordt geïnvesteerd. De 'Citydevwoningen' (= woningen die Citydev realiseert en verkoopt) worden onder de marktprijs verkocht plus BTW van 6% i.p.v. 21% (terugwerkende kracht tot 2009). In 2018 waren er 4.170 gerealiseerde Citydev-woningen in Brussel. Dit is de som van alle gerealiseerde woningen. Hiervan is niet gekend welk aandeel reeds verkocht is of niet. Dit cijfer is berekend op basis van de som van alle woningen van de gerealiseerde projecten.

Voorwaarde om te kunnen aanspraak maken op een woning van Citydev:

- geen andere woningen bezitten;
- 20 jaar de woning bewonen;
- onder maximum inkomen vallen.

Verkregen data:

- geen info van begunstigen beschikbaar / vrijgegeven;
- locatie en omvang projecten : gebaseerd op info website.

▶ Community Land Trust Brussels (CLTB):

Bij een CLT-project worden grond en eigendom van een woongebouw gescheiden. CLTB blijft eigenaar van de grond. Woningen worden verkregen via erfpacht. De woning wordt verkocht onder de marktprijs.

Verkregen data:

- slechts 1 gerealiseerd project in 2018 (Finstraat te Molenbeek: 9 woningen). Tegen 2019 zullen naar verwachting 70 woningen gerealiseerd zijn;
- geen info van begunstigen beschikbaar / vrijgegeven;
- locatie en omvang van projecten aangeleverd voor 2018-2019.

Vergelijkbaar met luik 2 worden deze steunmaatregelen geografisch in beeld gebracht en gecombineerd met relevante socio-economische data die trends, lacunes, een bewonersprofiel, etc. in beeld brengen. Onder meer volgende parameters werden onderzocht:

- ▶ gemiddelde prijs woning;
- ▶ gemiddeld inkomen;
- ▶ werkloosheidsgraad;
- ▶ ...

### 1.2.3 Afrondingsfase – rapportage en verspreiding van de resultaten

In de afrondingsfase van de studie, zijn de finale interpretaties gemaakt en werden de conclusies en aanbevelingen opgesteld. Ook is in deze periode de vertaling gebeurd van de tussentijdse deelrapporten (PowerPoint presentaties) naar een uitgeschreven rapport en is het tabellenboek van luik 1 gerealiseerd.

Het finale rapport dat hier voorligt, moet dus als een uitgeschreven versie gezien worden van de verschillende deelrapporten en bevat bijkomend volgende elementen:

- ▶ bespreking gebruikte methodologieën;
- ▶ glossarium: overzicht van alle gebruikte termen en definities van indicatoren;
- ▶ tabellenboek Luik 1: de belangrijkste basistabellen van de vastgoedcijfers en evoluties van vastgoedcijfers zijn opgenomen in een apart tabellenboek in bijlage van dit rapport;



- ▶ extra figuren: om de hoofdtekst van het rapport leesbaar te houden, zijn hierin niet alle figuren opgenomen. Extra figuren die werden opgemaakt en toch relevante visualisaties vormen, werden in bijlage van dit rapport opgenomen;
- ▶ detailanalyses ontwikkelingspolen, in bijlage van dit rapport;
- ▶ lijst van wijken uit de Wijkmonitoring.

Ten slotte werd de afrondingsfase eveneens ingezet om op basis van het finale rapport ook een eindpresentatie op te maken teneinde de resultaten van de studie publiek kenbaar te maken.

### 1.3. Glossarium

<b>Uitdrukking</b>	<b>Betekenis</b>
Appartement	Woning die deel uitmaakt van een gebouw met onderdelen in mede-eigendom (dak, gevels, grond,...)
Betaalbaarheidsratio	Een indicator om de algemene betaalbaarheid van de koopmarkt te bepalen; deze wordt berekend door de mediaanprijs van een appartement of een woning te verdelen door een mediaan inkomen van een huishouden. Zo bekomt men, ter indicatie, hoeveel mediaan inkomsten een "mediaan" huishouden moet uitgeven om een woning te kunnen aankopen aan de mediaanprijs, wat kan gelden als maat voor betaalbaarheid. Hoe hoger de betaalbaarheidsratio, hoe minder de betaalbaarheid, en omgekeerd.
Eengezinswoning	Synoniem voor « grondgebonden woning », op twee manieren onder te verdelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 'villa's, bungalows en landhuizen' die zich bevinden op een terrein &lt; 5 are en 'gewone woonhuizen' die zich bevinden op een perceel &gt; 5 are (bij de statistieken over verkopen)</li> <li>• 'open woningen', 'halfopen-woningen', 'rijwoningen' (bij de statistieken over het gebouwenpark)</li> </ul>
Fiscaal inkomen	Stemt overeen met het 'netto belastbaar inkomen', wat op zijn beurt gelijk is aan het totaal van alle bruto-inkomsten uit beroepsactiviteiten, roerend en onroerend goed en diversen (vervangingsinkomens, pensioenen,...) met alle aftrekbare kosten in mindering gebracht.
Halfopen woning / bebouwing	Grondgebonden woning met drie gevels
Mediaanprijs / P50	De prijs die aanduidt dat de helft van de vastgoedtransacties onder deze prijs zijn voltrokken, en de andere helft boven deze prijs (de mediaan is de waarde die toelaat een reeks te verdelen in twee gelijke delen)
(extern of intern) Migratiesaldo	Absolute immigratiecijfers waarvan de absolute emigratiecijfers worden afgetrokken, ofwel ten aanzien van het buitenland (extern) ofwel ten aanzien van alle andere Belgische gemeenten (intern)
Open woning / bebouwing	Grondgebonden woning met vier gevels
Percentielen (prijs, inkomens,...)	Prijs waaronder een zeker % van de verkopen plaatsvindt. De percentiel-prijs 90 of P90 geeft bijvoorbeeld aan dat 90% van de verkopen een verkoopprijs hebben die lager is dan de P90-prijs. Percentieprijs P50 is per definitie gelijk aan de mediaanprijs. De beschikbare percentieprijsen voor deze studie waren de



	volgende: P10, P25, P50, P75 et P90. Net zoals voor prijzen kunnen we ook spreken van inkomenspercentielen.
Primaire markt	De nieuwbouwwoningmarkt waar de aankopen onder BTW-stelsel gebeuren (21%)
Rand rond Brussel	Ook wel Vlaamse Rand of de Rand genoemd, is het geheel van gemeenten buiten het BHG die aan het BHG grenzen. Voorbeelden van deze gemeenten zijn Dilbeek, Vilvoorde, Sint-Genesius-Rode en Tervuren. Omwille van de nabijheid en sterke interactie met Brussel worden ook soms enkele Waalse gemeenten zoals Eigenbrakel en Waterloo tot deze Rand gerekend.
Reële prijzen	Synoniem voor constante prijzen of prijzen "in constante euro's"  Dit is een hypothetische prijs ten opzichte van een referentiejaar, uitgaande van een nul-inflatie sinds dat jaar. De berekening van de reële prijzen gebeurt op basis van de consumptieprijnsindex (CPI). De reële mediaanprijs van 2010 is gelijk aan (de absolute mediaanprijs 2010 x Index 1990 / Index 2010)
Rijwoning / rijhuis / gesloten bebouwing	Grondgebonden woning met twee gevels
Secundaire markt	De woningmarkt waar de aankopen onder stelsel van registratierechten gebeuren (woningen die reeds 2 of meer jaren gebouwd zijn)
Sociale woning	sociale huurwoningen beheerd door de Openbare Vastgoedmaatschappijen onder de koepel van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
'Verappartementisering'	fenomeen waarbij het aandeel niet-appartementen in het woonpatrimonium door steeds meer appartementen worden vervangen, een effect dat nog versterkt wordt doordat op vele plaatsen de meerderheid van vergunde woningen appartementen betreft
Vervangingsbouw of vernieuwbouw	wanneer één of meer gebouwen (meestal rijhuizen of handelshuizen) wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw (meestal van appartementen)
Villa's, bungalows en landhuizen	vormen een onderdeel van de « eengezinswoningen »  De villa's onderscheiden zich als categorie bij de verkoopstatistieken van de « gewone woonhuizen » door de grootte van het terrein: wanneer de oppervlakte groter is dan 5 are, wordt het woonhuis gecategoriseerd als "villa"
Welvaartsindex	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. <sup>3</sup>
Woning	elke woningentiteit ingeschreven in het kadaster
Woonbonus	kosten verbonden aan een hypothecaire lening kunnen tot op een bepaald niveau in mindering worden gebracht van de belastbare basis. Vanaf 2015 is overgestapt op een directe belastingaftrek, en kunnen de 3 gewesten afzonderlijk beslissen over de eigen wetgeving.

<sup>3</sup> Bron definitie: FOD Economie



---

Woonpatrimonium Woningpark	/	het geheel van woningen die in het kadaster zijn ingeschreven, het betreft dus ook opgeleverde nieuwbouwwoningen die nog niet verkocht zijn.
-------------------------------	---	--

---

Woonquote		het onderdeel van de netto-inkomsten, dat besteed wordt aan het verwerven van een woning. Het kan gaan over de huur, over maandelijkse terugbetalingen van een hypotheeklenning, financiële lasten, ... Een woonquote van 30 à 35% ten opzichte van de netto-inkomsten wordt algemeen beschouwd als aanvaardbaar voor een huishouden. Voor een huishouden met kinderen blijkt dat in de praktijk beter met een woonquote van 25% rekening gehouden wordt.
-----------	--	---

---





## DEEL 1

Observatorium van de verkoop van residentieel vastgoed 2015-2017







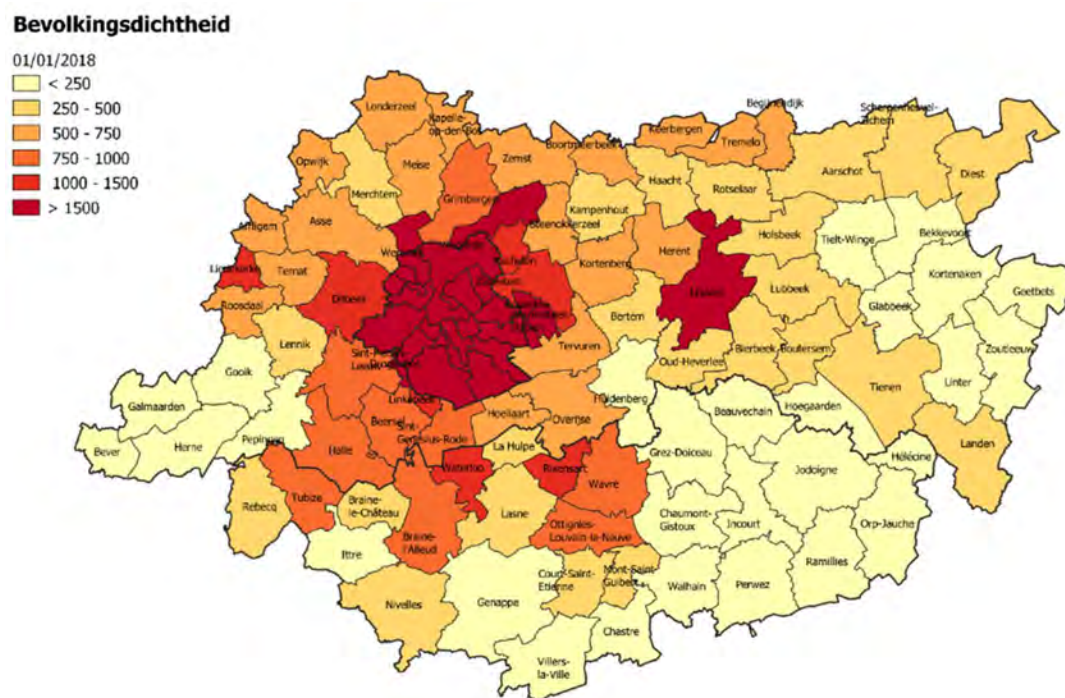
## 1 / Demografisch kader

### 1.1. Een voorzichtige 'overspill' naar de tweede kroon en naar de rand

Volgens de meest recente cijfers (1 januari 2018) bedroeg het aantal inwoners in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 1 198 726. Dit is een duidelijke toename van het aantal inwoners met 23 553 ten opzichte van 1 januari 2015 (de meest recente gegevens tijdens de vorige studie). Het spreekt voor zich dat dit eveneens heeft geleid tot een verdere toename van de gemiddelde bevolkingsdichtheid in het Gewest. Deze bedraagt nu 7 428 inwoners per km<sup>2</sup> (ter vergelijking: op 1 januari 2015 was dit 7 282 inwoners per km<sup>2</sup>).



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



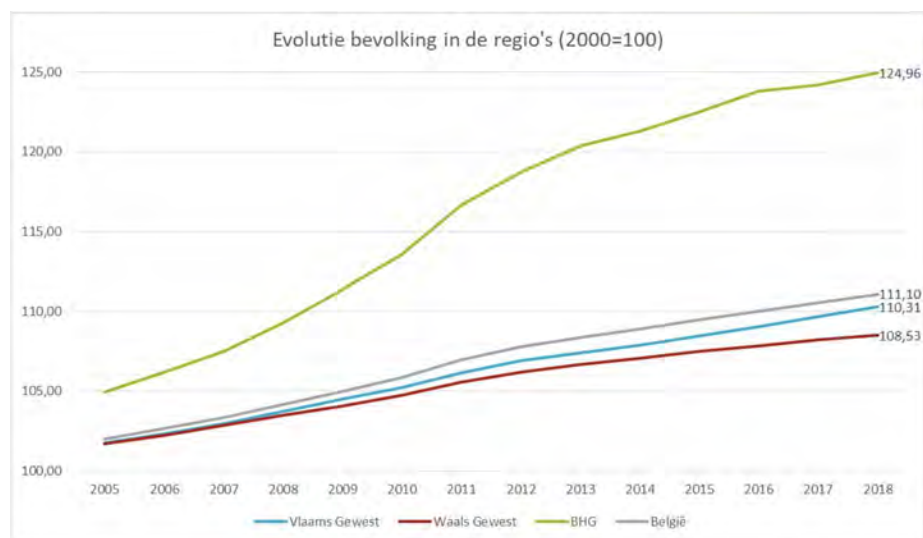
Bron: Statbel, Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Bovenstaande kaart geeft een visuele weergave van de bevolkingsdichtheid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de provincies Vlaams-Brabant en Waals-Brabant. De grote bevolkingsdichtheid van Brussel en zijn rand ten aanzien van het hinterland komt hierop goed tot uiting.

Er blijven echter duidelijke verschillen merkbaar tussen de verschillende gemeenten van het Gewest (zie ook kaart in bijlage bij dit rapport). De gemeenten met de hoogste bevolkingsdichtheden blijven Sint-Joost (23 665 inw/km<sup>2</sup>), Sint-Gillis (19 805 inw/km<sup>2</sup>) en Koekelberg (18 571 inw/km<sup>2</sup>). Dit zijn niet toevallig de kleinere gemeenten van de eerste kroon. De gemeenten met de laagste bevolkingsdichtheden zijn Oudergem (3 735 inw/km<sup>2</sup>), Ukkel (3 591 inw/km<sup>2</sup>) en vooral Watermaal-Bosvoorde (1 934 inw/km<sup>2</sup>). Dit zijn allen gemeenten in het zuidoosten van het Gewest.<sup>4</sup> Watermaal-Bosvoorde is de enige gemeente van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met een lagere dichtheid dan gemeenten uit de rand. Zo is de dichtheid hoger in de gemeenten Kraainem, Drogenbos, Wezembeek-Opem en Vilvoorde. De lage dichtheid in Watermaal-Bosvoorde is uiteraard het gevolg van het grote oppervlakte aandeel dat ingenomen wordt door het Zoniënwoud. De enige andere gemeenten in Vlaams- en Waals-Brabant met een dichtheid die de 1 500 inw/km<sup>2</sup> overschrijdt zijn nog steeds enkel de Brusselse randgemeente Wemmel en Leuven.

<sup>4</sup> De verschillen in bevolkingsdichtheid tussen de Brusselse gemeenten onderling zijn dus nog groter dan deze tussen de Brusselse gemeenten en gemeenten in de Brabantse provincies.

Figuur 2: Relatieve evolutie van de bevolking per regio, 2005-2018



Bron: Statbel, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

Wanneer we de bevolkingsevolutie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vergelijken met de andere gewesten en het nationaal gemiddelde, valt op dat de toename in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest over een langere periode gezien veel hoger ligt. In recente jaren nam het groeiritme in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wel geleidelijk maar structureel af. Waar de gemiddelde jaarlijkse groeiratio in de periode 2008-2011 nog rond of boven de 2,0% schommelde, daalde dit cijfer voor de periodes nadien stelselmatig. Voor de behandelde periode (2015-2018) is sprake van waarden tussen 0,3% en 1,1% en komt de groeiratio in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dus op een vergelijkbaar niveau te liggen als die van het Vlaams Gewest (0,5% tot 0,6%). Het groeiritme in het Waals Gewest blijft nog steeds lager. De vertraging van de groei in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest valt rechtstreeks te koppelen aan de daling van het extern migratiesaldo in dezelfde periode (zie ook 1.2 van dit hoofdstuk).

Eerder zagen we reeds dat de totale bevolking in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toenam met 23 553 inwoners in de periode tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2018. Ook nu zijn er uiteraard grote verschillen tussen de gemeenten onderling. Onderstaande figuur geeft de absolute groei per gemeente weer voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Brabantse provincies.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> De verschillen tussen de groeicijfers van de Brusselse gemeenten onderling zijn groot, zie kaart in bijlage bij dit rapport.

Figuur 3: Absolute bevolkingsevolutie BHG en Brabantse provincies, 01/01/2015 - 01/01/2018



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

In absolute termen is, net als in de periode 2013-2015, de gemeente Brussel de sterkste stijger. De voorbije drie jaar groeide de bevolking er met 3 743 inwoners. Dit is evenwel aanzienlijk minder dan de groei van bijna 7.000 inwoners in de periode tussen 1 januari 2013 en 1 januari 2015. Ook de gemeenten Evere (2 683 inwoners), Sint-Lambrechts-Woluwe (2 281 inwoners) en Anderlecht (2 050 inwoners) kenden een aanzienlijke absolute groei van het aantal inwoners. Binnen de grenzen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn er twee gemeenten die een daling van het aantal inwoners laten optekenen: Sint-Joost (-300 inwoners) en Sint-Gillis (-470 inwoners), waarmee de stagnerende trend van de periode 2013-2014 wordt bevestigd. Watermaal-Bosvoorde, de enige gemeente die een negatieve groei kenden bij het vorige onderzoek, kende ditmaal wel een duidelijk positieve groei van 558 inwoners.

Ook nu kunnen we een vergelijking maken tussen de gemeenten uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de gemeenten van de provincies Vlaams- en Waals-Brabant. Enkele gemeenten uit de rand rond Brussel kenden de voorbije drie jaar eveneens een absolute groei van het aantal inwoners die groter was dan 1 000 inwoners: Vilvoorde (1 597 inwoners), Dilbeek (1 191 inwoners), Zaventem (1 128 inwoners) en Halle (1 073 inwoners). In de ruimere regio rond Brussel kende ook Leuven een uitermate positieve groeidynamiek (3 020 inwoners). Met dit groeicijfer laat de stad Leuven alle Brusselse gemeenten achter zich met uitzondering van Brussel zelf.

Aan de andere kant van het spectrum, zijn er ook 8 Brabantse gemeenten die, net als Sint-Joost en Sint-Gillis, een (beperkte) negatieve groei lieten optekenen tussen 2015 en 2018. Bij deze gemeenten zitten ook randgemeenten Kraainem en Wezenbeek-Oppem. Ruimer bekeken, kan gesteld worden dat het zuiden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de zuidelijke rand een beperktere groei kende (of stagnatie) van de bevolking. De absolute groei manifesteert zich hoofdzakelijk in het noorden van het Gewest en de noordelijke rand.

De absolute groei van de verschillende gemeenten vertaalt zich niet éénduidig naar de relatieve groei, zie ook kaart in bijlage. Zo is binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de grootste relatieve groei niet toe te kennen aan de stad Brussel maar wel aan Evere (+7,0%). Ondanks de sterke absolute groei voor de stad Brussel in de voorbije periode, scoort ze in relatieve zin eerder gemiddeld met een groeicijfer van 2,1%. Andere gemeenten met een relatieve groei groter dan 3,0% zijn Sint-Lambrechts-Woluwe (+4,2%), Sint-Agatha-Berchem (+3,8%) en Ganshoren (+3,3%). Net als in 2013-2014, komt een aanzienlijk deel van de Brusselse bevolkingsdynamiek dus op



conto van gemeenten van de tweede kroon, ook Jette, Oudergem en nu zelfs Watermaal-Bosvoorde laten mooie groeicijfers optekenen.

Enkele gemeenten in de rand rond Brussel kenden op 3 jaar tijd eveneens een sterke relatieve groei van 3% of meer. Op Drogenbos (+7,2%), Hoeilaart (+3,5%) en Tervuren (+3,7%) na, betreft het voornamelijk een cluster gemeenten uit de noordelijke rand van Brussel met Machelen (+6,7%), Vilvoorde (+3,8%), Wemmel (+4,0%) en Zaventem (+3,5%) op kop. Tien andere gemeenten in Brabant, kenden eveneens relatieve groeicijfers van boven de 3%, de meeste aan Franstalige zijde van de taalgrens maar ook Leuven scoort logischerwijze hoog.

De groei aan inwoners in het Gewest vertaalde zich in het verleden echter niet steeds in een rechtevenredige groei aan huishoudens, de maat voor de vraag naar bijkomende huishoudens (zie ook verder). Ook tussen 2015 en 2017, nam het aantal private huishoudens in het Gewest toe met slechts 2.475 eenheden. Deze bescheiden groei houdt rechtstreeks verband met de positieve natuurlijke aangroei, gezinnen in het Brusselse nemen jaar na jaar in omvang toe. In 2017 was de gemiddelde gezinsgrootte 2,16 personen tegenover nog 2,14 in 2015!

Figuur 4: Bevolkingsprojectie voor het BHG, 2005-2070



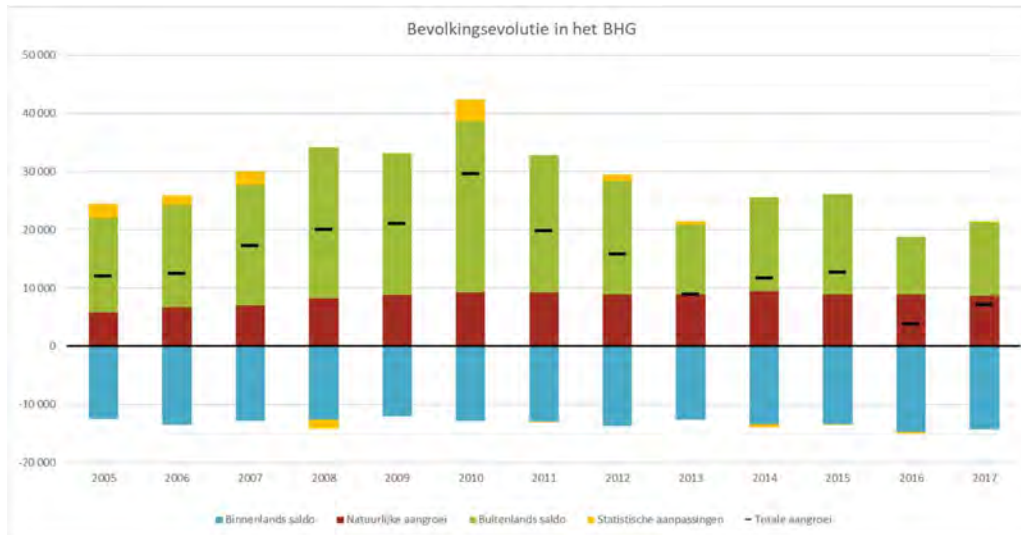
Bron: Data: BISA (o.b.v. Federaal Planbureau en Statbel, projectie maart 2018), Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

Bovenstaande figuur geeft de bevolkingsprojectie voor het BHG grafisch weer. Gebaseerd op de meest recente prognoses zou de bevolkingsstijging in het BHG aanhouden in de toekomst, maar aan een meer geleidelijk tempo dan in de voorbije jaren vaak het geval was, de jaarlijkse groei zou niet meer uitkomen boven +1%. Tegen 2025 zou de bevolking de grens van 1,25 miljoen inwoners bereiken. Vanaf 2025 zou volgens de prognoses het jaarlijkse groeicijfer ongeveer 5 000 inwoners betreffen, een fractie van de grote aangroei die het Gewest tot voor een paar jaar kende (met nog een toename van quasi 13.000 in 2015). Dit jaarlijks groeicijfer zou uiteindelijk zelfs dalen tot ongeveer 3 500 inwoners in 2070.

*De Brusselse bevolking en bevolkingsdichtheid neemt steeds verder toe, zij het in mindere mate dan voorheen. In het algemeen kan ook een zekere overheveling van de groeidynamiek worden vastgesteld tussen de meer centraal gelegen Brusselse gemeenten naar de gemeenten uit de tweede kroon en naar de Brusselse (noord)rand. De groei aan inwoners in het Gewest vertaalt zich echter niet in een recht evenredige groei aan huishoudens, een rechtstreeks gevolg van de stijgende huishoudgrootte. Naar de toekomst toe, zou de bevolkingsgroei verder aanhouden, maar aan een lager tempo dan voorheen het geval geweest is.*

## 1.2. Een endogene én internationale groeidynamiek

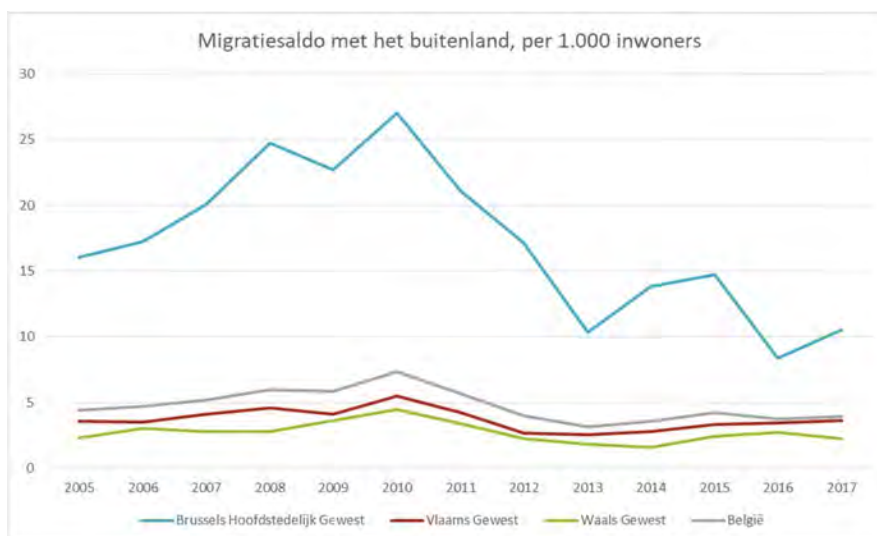
Figuur 5: Loop van de bevolking in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2005-2017



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

De motor achter de explosieve bevolkingsgroei in het BHG in de voorbije decennia was het positieve migratiesaldo met het buitenland. In de voorbije jaren is deze motor echter sterk afgezwakt, wat zich rechtstreeks vertaalt in een kleinere bevolkingsgroei in het Gewest. Recent nam de natuurlijke aangroei van de bevolking een steeds belangrijkere rol in de totale bevolkingsgroei in. Het intern migratiesaldo is veel stabielier (wel wordt het iets negatiever doorheen de tijd), het Gewest verliest netto nog steeds gemiddeld 13 000 inwoners per jaar aan de andere gewesten in België, zie ook grafiek in bijlage. Opmerkelijk is evenwel dat het in de voorbije twee jaar is voorgevallen dat het (positieve) externe migratiesaldo kleiner was dan het (negatieve) interne migratiesaldo waardoor de bevolkingsgroei van het Gewest meer dan ooit bepaald wordt door de natuurlijke aangroei.

Figuur 6: Migratiesaldo met het buitenland per 1 000 inwoners, 2005-2017



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

De terugval van het jaarlijks migratiesaldo met het buitenland, uitgedrukt per 1 000 inwoners, wordt eveneens duidelijk op bovenstaande figuur. Dit is het gevolg van een dalend migratiesaldo met het buitenland én van een groeiende totale bevolking. Ondanks de sterke terugval in recente jaren blijft dit cijfer duidelijk hoger dan in de

andere gewesten en België in het algemeen. We kunnen het BHG beter vergelijken met andere Belgische grootsteden. Bekijken we de situatie in de steden Antwerpen, Gent en Luik dan zien we waarden tussen 5 en 10 in recente jaren (2015-2017).<sup>6</sup> Deze waarden liggen onder de waarden voor het BHG, maar zijn toch meer van een vergelijkbare grootteorde.

Een logisch gevolg van het positieve migratiesaldo met het buitenland (en in mindere mate van geboorten in Brusselse gezinnen met buitenlandse nationaliteit), is de voortschrijdende internationalisering van het BHG. Begin 2017 was bijna 35% van de inwoners van het gewest van buitenlandse nationaliteit! Dit percentage was begin 2015 nog 34% en ongeveer 31,5% begin 2011. Tussen 01/01/2015 en 01/01/2018 kwamen er 15 413 buitenlandse inwoners bij in het gewest.

Volgens de meest recente cijfers is het aandeel Belgen in elk van de 19 Brusselse gemeenten groter dan 50%. Er zijn echter enkele Brusselse gemeenten waar het aandeel andere nationaliteiten stilaan de helft van de inwoners benadert, namelijk: Elsene (49,2%), Sint-Gillis (48,5%), Etterbeek (47,3%) en Sint-Joost (43,4%). Anderzijds zijn er nog steeds twee Brusselse gemeenten met aandeel buitenlanders dat onder de 20% ligt: Sint-Agatha-Berchem (19,2%) en Watermaal-Bosvoorde (19,8%). Ganshoren dat in 2015 eveneens een percentage buitenlanders onder de 20% had, ziet dit aandeel in 2017 opnieuw toenemen tot boven de 20% (21,3%).

Afhankelijk van de gemeente, verschilt de nationaliteit van de inwoners sterk, zie grafiek in bijlage. De grootste groep buitenlanders in het BHG, én in elke Brusselse gemeente, is echter afkomstig uit de EU28. In enkele gemeenten ligt dit percentage inwoners uit de EU28 t.o.v. het totale aantal inwoners zelfs boven de 35%: Sint-Gillis (35,2%), Etterbeek (36,6%) en Elsene (36,8%). Aan de andere kant van het spectrum, zijn er enkele gemeenten waar het aandeel buitenlanders uit de EU28 minder dan 15% bedraagt. Het betreft net als in 2015 een cluster van gemeenten in het noordwesten van het Gewest: Sint-Agatha-Berchem (11,8%), Ganshoren (13,3%), Evere (13,8%), Jette (14,2%) en Molenbeek (14,2%). Gemiddeld over de Brusselse gemeenten heen is het aandeel niet-Belgische inwoners afkomstig uit de EU28 gelijk aan 22,5%.

Anno 2017 zijn nog steeds de Fransen de best vertegenwoordigde buitenlandse nationaliteit in het Brusselse Gewest. In het totaal bedraagt de Franse nationaliteit nu 5,3% van de bevolking, een toename van 0,3% ten opzichte van 2015. In Elsene (13,1%) en Ukkel (11,7%) lag het percentage Fransen reeds boven de 10% maar in de voorbije jaren heeft ook Sint-Gillis (10,1%) deze kaap bereikt.

*De aantrekking van het Gewest op buitenlandse personen blijft groot, maar is in de voorbije jaren sterk afgezwakt, met een rechtstreeks gevolg voor de bevolkingsgroei. De stabiele negatieve migratiedynamiek met betrekking tot de andere Belgische gemeenten indachtig, lijkt de bevolkingsgroei van het Gewest meer dan ooit bepaald te worden door de natuurlijke aangroei. Brussel blijft desondanks verder internationaliseren, in een aantal gemeenten komt de kaap van 50% buitenlanders stilaan in het zicht. Het aandeel buitenlanders afkomstig uit de EU28 weegt hierin het meeste door.*

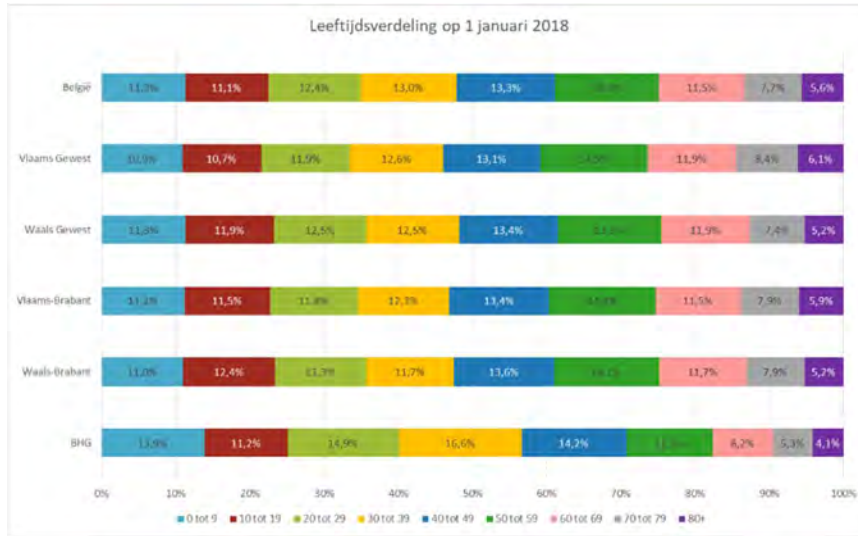
---

<sup>6</sup> Zo was er in dezelfde periode een gemiddeld positief extern migratiesaldo per 1.000 personen van quasi 8 te Luik en van 7,2 voor Antwerpen en Gent. Charleroi scoort met 2,8 duidelijk op dat vlak veel lager.



### 1.3. Een kentering in de verjonging van Brussel

Figuur 7: Leeftijdverdeling in het BHG en omliggende regio's, 01/01/2018



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

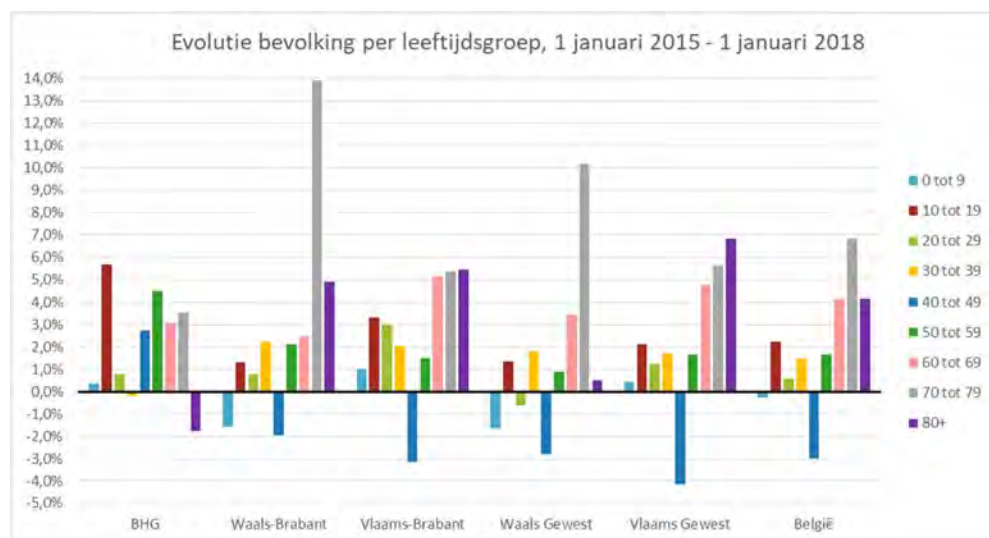
Het BHG kent reeds een lange tijd een duidelijk jongere populatie dan de andere Belgische gewesten en de Brabantse provincies. Hoewel het aandeel kinderen en jongeren nog toenam met 0,2% in vergelijking met 2015, is er sinds 2016 wel een kentering gekomen in de verdere verjonging van het Gewest: zowel in 2017 als in 2018 nam de gemiddelde leeftijd in het Gewest voor het eerst sinds lange tijd weer toe en bedroeg in 2018 37,47 jaar.<sup>7</sup> Wel is ook nu nog ruim een kwart (25,1%) van de bevolking in Brussel jonger dan 20 jaar en bijna een derde van de bevolking (31,5%) is tussen de 20 en 40 jaar oud. Ruim meer dan de helft van de Brusselse bevolking (56,6%) blijft dus jonger dan 40 jaar.

Daar tegenover staat dat slechts 17,6% ouder is dan 60 jaar. De problematiek van vergrijzing speelt dus veel minder in het BHG dan in de andere Belgische gewesten en de Brabantse provincies waar dit aandeel rond de 25% schommelt. Ondanks een absolute toename in aantal personen, bleef het percentage 60-plussers in het BHG ook ongewijzigd tussen 2015 en 2018 terwijl dit in de andere gewesten en de Brabantse provincies duidelijk toenam (grootteorde van 1%).

Ook nu loont het de moeite om het BHG te vergelijken met de grootste Belgische steden: Antwerpen, Charleroi, Gent of Luik. Deze steden hebben een meer gelijkaardige verdeling van de bevolking over de leeftijdscategorieën, maar het BHG heeft wel de jongste leeftijdsstructuur, zie grafiek in bijlage. De bevolkingssamenstelling van Antwerpen vertoont nog het meest gelijkenis met deze te Brussel.

<sup>7</sup> Daarbij zijn er wel merkbare verschillen tussen de Brusselse gemeenten onderling: de gemiddelde leeftijd varieert tussen 34,53 jaar in Sint-Joost en 42,25 jaar in Watermaal-Bosvoorde.

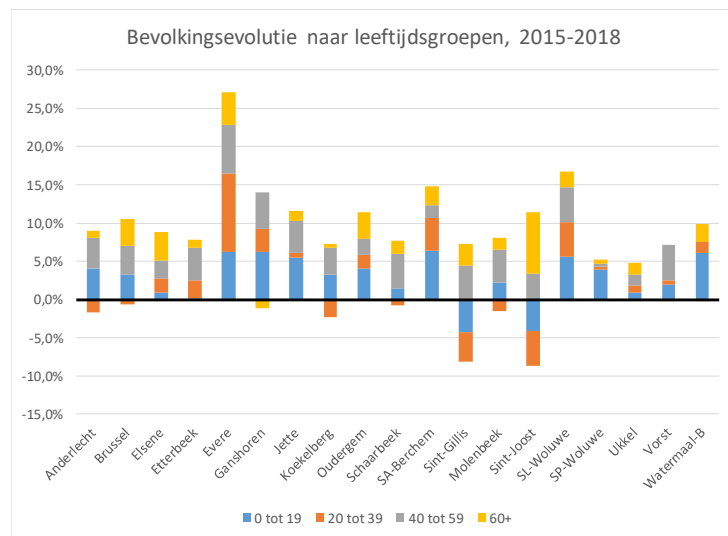
Figuur 8: Evolutie van de bevolking per leeftijdsgroep in het BHG en omliggende regio's, 01/01/2015 - 01/01/2018



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

De evolutie van de bevolking per leeftijdscategorie in de periode tussen 2015 en 2018 toont dat 33,2% van de toename van de bevolking betrekking heeft op de bevolkingsgroep tot 20 jaar. Overigens kende het BHG een atypische toename in quasi elke leeftijdscategorie met uitzondering van de 30-jarigen (-0,2%) en de 80-plussers (-1,8%). Een groot verschil met de omliggende regio's zit hem in de groei van de groep 60-plussers. In elke regio groeiden deze leeftijdscategorieën zeer sterk. In het BHG bleef deze groei zeer beperkt met zelfs een daling van de 80-plussers. Ook kende het BHG geen daling van het aantal veertigers zoals in de andere regio's.

Figuur 9: Bevolkingsevolutie naar leeftijdsgroepen per Brusselse gemeente, 2015-2018



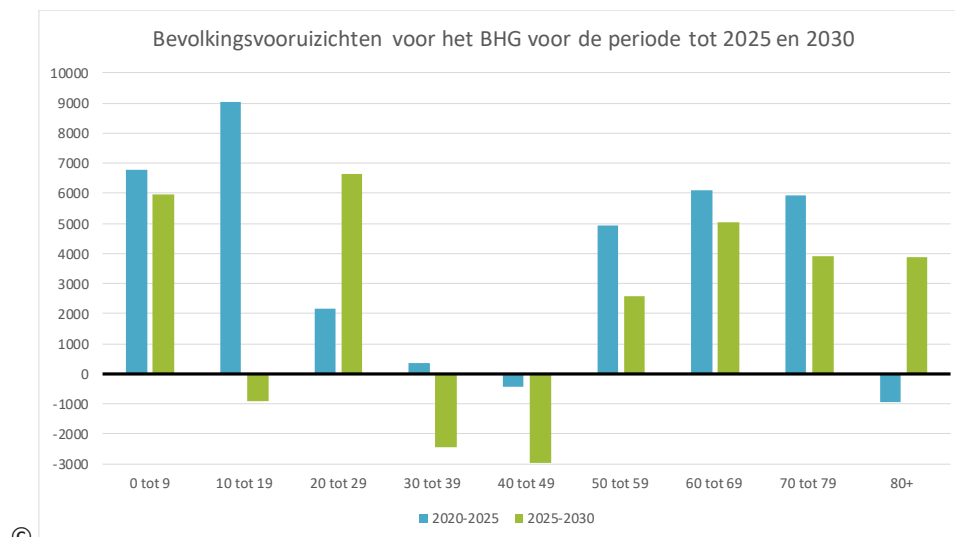
Bron: Data: Statbel, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

Van alle Brusselse gemeenten zijn er slechts twee met een negatieve evolutie van het aantal inwoners (zie ook eerder), deze zijn het gevolg van een daling in de jongste leeftijdsgroepen (gezinnen met kinderen). Slechts twee gemeenten kenden een groei in elke leeftijdscategorie: Evere en Oudergem. De meeste andere gemeenten kenden een groei in de meeste leeftijdsgroepen. Toch zijn er ook verschillende Brusselse gemeenten waar zich opvallende dalingen voor doen van bepaalde leeftijdsgroepen. Zo zijn er in verschillende gemeenten sterke afnames van het aantal kinderen, jongeren en jongvolwassenen, voornamelijk zijn dit gemeenten in het centrum en het noordwesten van het Gewest: Anderlecht, Brussel-Stad, Koekelberg, Molenbeek, Schaarbeek, Sint-Joost en Sint-Gillis. In alle gemeenten met uitzondering van Ganshoren en Vorst, neemt het aantal 60-plussers toe. In het algemeen, lijkt een



verevening gaande tussen de Brusselse gemeenten onderling, waarbij oudere gemeenten eerder verjongen en jonge gemeenten eerder verouderen.

Figuur 10: Bevolkingsvooruitzichten per leeftijdscategorie, 2020-2030



©

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

Wanneer wordt gekeken naar de bevolkingsprognoses per leeftijdsgroep voor de periodes 2020-2025 en 2025-2030, wordt duidelijk dat op korte termijn de jongere leeftijdsgroepen nog een verdere groei zullen kennen. Enkel de groep tussen de 10 en 19 jaar zou een lichte daling kennen in de periode 2025-2030. Daarnaast is er ook een duidelijke toename bij de oudere leeftijdsgroepen vanaf 50 jaar. In absolute termen is de groei bij de 50-plussers zelfs groter dan de toename bij de jongere leeftijdsgroepen wat het begin van een vergrijzing in het Gewest zou kunnen inluiden. De dertigers en veertigers zijn de bevolkingsgroepen die volgens de prognoses het meest zouden verliezen in aantal. De dertigers zouden initieel nog een lichte groei kennen om nadien af te nemen. De groep veertigers neemt af in beide tijdsperiodes.

*Na een periode van sterke verjonging, lijkt stilaan een kentering te zijn gekomen in de verdere verjonging van de Brusselse bevolking. Ondanks de recente toename in de gemiddelde leeftijd, blijft Brussel vooralsnog een uitermate jonge leeftijdsstructuur kennen met meer dan de helft van de bevolking onder 40 jaar. Van vergrijzing is in het Gewest vooralsnog weinig sprake. De groei van het aantal jongere inwoners zou in de nabije toekomst wel stilaan de duimen moeten leggen voor een sterkere toename van de groep 50-plussers. De bevolkingssamenstelling en -evolutie van Brussel staat in sterk contrast met de andere Belgische regio's en steden. Antwerpen heeft het meest vergelijkbare profiel. Binnen het Gewest, lijkt er een verevening gaande tussen de gemeenten onderling, waarbij oudere gemeenten eerder verjongen en jonge gemeenten eerder verouderen.*





## 2 / Woonpatrimonium

### 2.1. Een standvastige groei aan woningen, enkele gemeenten komen tekort

Figuur 11: Evolutie woningareaal in het BHG, 2015-2017



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

Op 1 januari 2017 telde voor het Brusselse Gewest ruim 573 000 woningen. Dit zijn iets meer dan 10 000 extra woningen in vergelijking tot de situatie begin 2015. Deze aangroei met jaarlijks om en bij de 5.000 bijkomende wooneenheden, komt overeen met een jaarlijks groeiritme van 0,9%. Dit komt overeen met de groei in de periode 2013-2015 en is een gangbaar groeiritme voor een woningvoorraad in België. De toename aan wooneenheden die heropstartte in 2012, zet zich dus in eenzelfde tempo voort. In dezelfde periode werden slechts 250 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd, een aandeel van 2,4%.

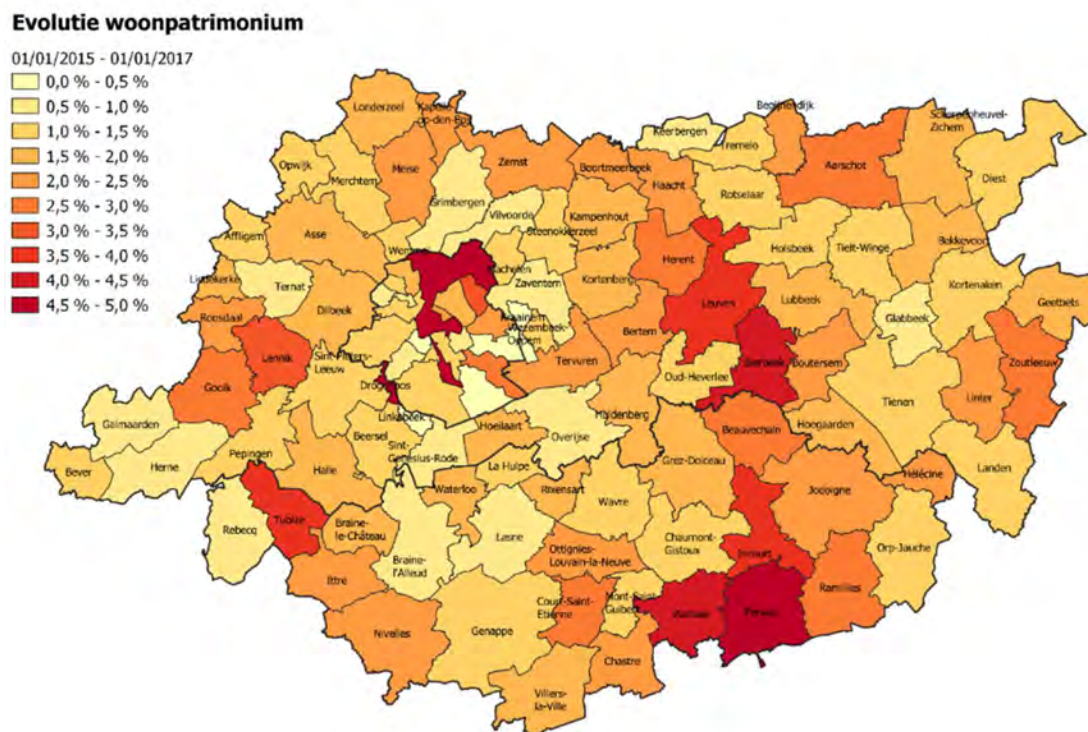
Deze aangroei aan woningen in de periode 2015-2017 staat ver van de meer dan 8 000 jaarlijks bijkomende wooneenheden in de piekperiode 2005-2007, maar is wel significant groter dan de groei van het aantal huishoudens over dezelfde periode (2.475 tussen 2015 en 2017), wat erop wijst dat wordt voldaan aan de nood aan bijkomende woningen in het Gewest (zie ook verder).

De groei van het woningaanbod in Brussel is een gevolg van de sterke toename van het aantal appartementen. Het aantal rijwoningen daalt bijna elk jaar sinds 2005. Dit resulteert ook in een toenemend aandeel appartementen



in het totale woningaanbod en een dalend aandeel rijwoningen. Anno 2017 bestaat volgens de cijfers van het Kadaster 54,7% van het woningaanbod uit appartementen (tegenover 54,1% in 2015) en 33,2% rijwoningen (tegenover 33,8% in 2015).<sup>8</sup> Het resterende gedeelte wordt ingevuld door relatief kleine aantallen halfopen, open en andere woningen. Hun aandeel bleef stabiel in dezelfde periode.

Figuur 12: Evolutie van het woonpatrimonium in het BHG en de Brabantse provincies, 2015-2017



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

Het aantal woningen nam in elke Brusselse gemeente toe, met de sterkste relatieve toename in de stad Brussel. Tussen 2015 en 2017 steeg het woningaanbod er met 4,5%. Dit is duidelijk meer dan in de andere Brusselse gemeenten. De andere sterke stijgers in het Gewest zijn Evere en Oudergem maar met groeipercentages van 3,1% en 2,6% lopen ze ver achter op de stad Brussel. In absolute zin is het verschil nog sterker. In Brussel-Stad kwamen er ruim 3.800 woningen bij tussen 2015 en 2017. Ter vergelijking: in geen enkele andere Brusselse gemeente wordt de kaap van 1 000 bijkomende woningen overschreden.

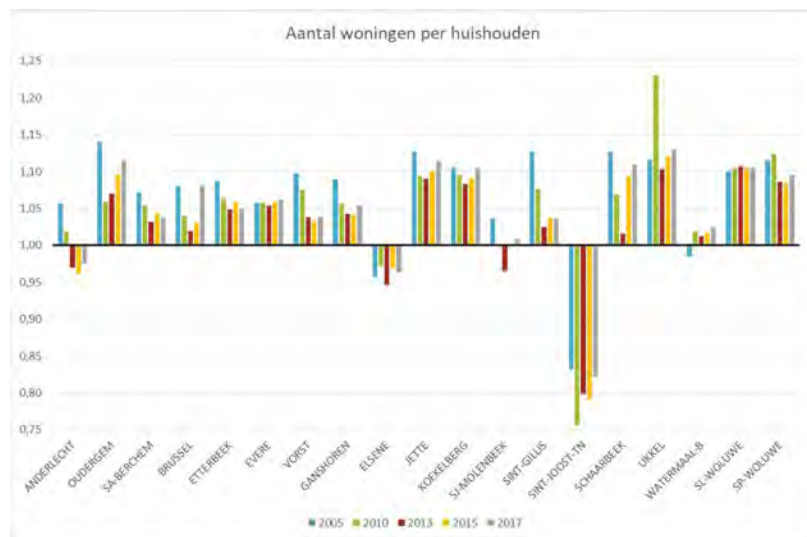
Vergelijken we de Brusselse gemeenten met de omliggende regio dan zien we twee gebieden met een sterke groei van het aantal woningen: het oosten van de provincie Waals-Brabant (Perwez, Walhain en Incourt) en de regio rond Leuven. De stad Leuven is de enige gemeente die net als de stad Brussel een duidelijk positieve groei in relatieve zin koppelt aan een sterke absolute stijging. In de stad Leuven kwamen er ruim 2 100 woningen bij.

Tot slot merken we op dat in tegenstelling tot de periode 2013-2015 geen enkele gemeente uit de regio een negatieve groei kende. Wel komt het gebied in het zuidoosten van het Gewest en enkele gemeenten die erop aansluiten nog steeds naar voren als een zone met een beperkte aangroei aan woningen (Brusselse gemeenten Sint-Pieters-Woluwe en Watermaal-Bosvoorde en aansluitende randgemeenten Kraainem, Wezenbeek-Oppem en Linkebeek). Opvallend is verder de beperkte aangroei van het woningpatrimonium ten noorden van het Gewest (Grimbergen, Vilvoorde en Zaventem), ondanks soms sterke toenames aan inwoners.

<sup>8</sup> Het aandeel appartementen in het woningbestand van het Gewest is zeer waarschijnlijk een onderschatting van de realiteit, wellicht zijn er als gevolg van niet vergunde opdelingen van gezinswoningen meer appartementen dan door het Kadaster wordt aangenomen.

Het stijgend aantal inwoners binnen het Gewest (zie ook eerder) leidt onrechtstreeks tot een grotere vraag naar woningen omwille van een toename aan huishoudens. Daarom is het interessant om de groei van de woningvoorraad af te zetten t.o.v. de evolutie van het aantal huishoudens in het Gewest. Doorgaans wordt een frictieleegstand van 3% aanvaard om te spreken van een evenwichtige woningmarkt. Dit komt met andere woorden overeen met een aantal woningen dat 3% hoger ligt dan het aantal huishoudens dat moet gehuisvest worden.<sup>9</sup> Indien we abstractie maken van een aantal inwoners / huishoudens die niet gedomicilieerd zijn (studenten, diplomaten,...), werd de voorbije jaren deze vereiste in de meeste Brusselse gemeenten ingevuld. De achterliggende reden waarom de toch forse groeicijfers inzake inwoners binnen het Gewest niet leidt tot een grotere woonneed leidt, is dat de bevolkingsgroei voor een groot deel het gevolg van natuurlijke aangroei met stijgend aantal personen per huishouden (zie vorig hoofdstuk).

Figuur 13: Evolutie aantal woningen per aantal huishoudens in de Brusselse gemeenten, 2005-2017



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

Bekijken we de huidige verhouding tussen woningen en huishoudens in elk van de Brusselse gemeenten, alsook de evolutie in deze verhouding tussen 2015 en 2017, dan vallen enkele zaken op. Opnieuw hebben de gemeenten Anderlecht, Elsene en vooral Sint-Joost een structureel tekort aan woningen in verhouding tot het aantal huishoudens. Ook de gemeenten Molenbeek en Watermaal-Bosvoorde voldoen niet aan de drempel van 3%. We kunnen dus stellen dat het woningaanbod er onder druk staat. Wel is het zo dat in de voorbije jaren de druk in quasi elke Brusselse gemeente eerder af- dan toeneemt, mede als gevolg van dalingen in het aantal huishoudens.<sup>10</sup> Enkel in Elsene en Etterbeek is er nog sprake van een licht dalende trend van 1 procentpunt. In Brussel-Stad en Sint-Joost is er daarentegen een significante verbetering van de situatie.

*Het aantal wooneenheden binnen het BHG neemt verder toe aan een standvastig ritme. Slechts een klein aandeel daarvan betreft sociale huurwoningen. De groei betreft voor het merendeel bijkomende appartementen, dit woningtype ziet zijn aandeel jaar na jaar toenemen ten nadele van het aandeel rijwoningen. Brussel-Stad blijft de motor van de groei aan woningen, in het algemeen is de groei beperkter in het zuidoosten van het Gewest en de aansluitende randgemeenten. Het aantal bijkomende woningen is significant groter dan de toename aan huishoudens, waardoor strikt genomen wordt voldaan aan de vraag. Omdat de bevolkingsgroei voor een groot deel het gevolg is van natuurlijke aangroei, blijft de woonneed in Brussel dus al bij al onder controle en betreft dus minder een kwalitatief probleem en wellicht meer een kwestie van kwaliteit, comfort en betaalbaarheid. Slechts in enkele gemeenten is er een duidelijk tekort aan woningen.*

<sup>9</sup> De 3% leegstand betreft dan woningen die te koop worden aangeboden en onbewoond zijn of woningen waar werken aan de gang zijn, of nog woningen die in een successieprocedure zitten.

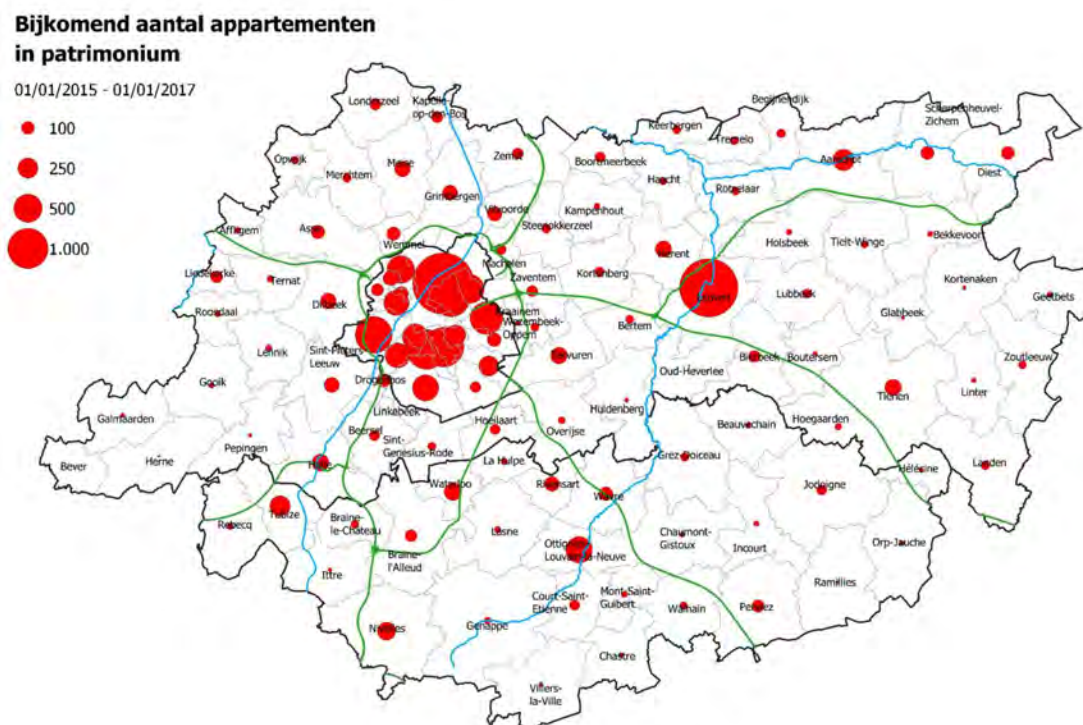
<sup>10</sup> Een daling van het aantal huishoudens deed zich tussen 2015 en 2017 voor in Anderlecht, Brussel, Koekelberg, Sint-Joost, Watermaal-Bosvoorde en Sint-Pieters-Woluwe.



## 2.2. Een verder uitdeinende 'verappartementisering'

Eerder vergeleken we het Brusselse Gewest reeds met de ruimere omgeving betreffende de relatieve evolutie van het woningaanbod in het algemeen. Het loont ook de moeite om de vergelijking te maken opgedeeld naar type woning. Zo bekijken we de absolute evolutie in elke gemeente opgedeeld naar appartementen enerzijds en rijwoningen anderzijds.

Figuur 14: Bijkomend aantal appartementen in het woonpatrimonium, 2015-2017

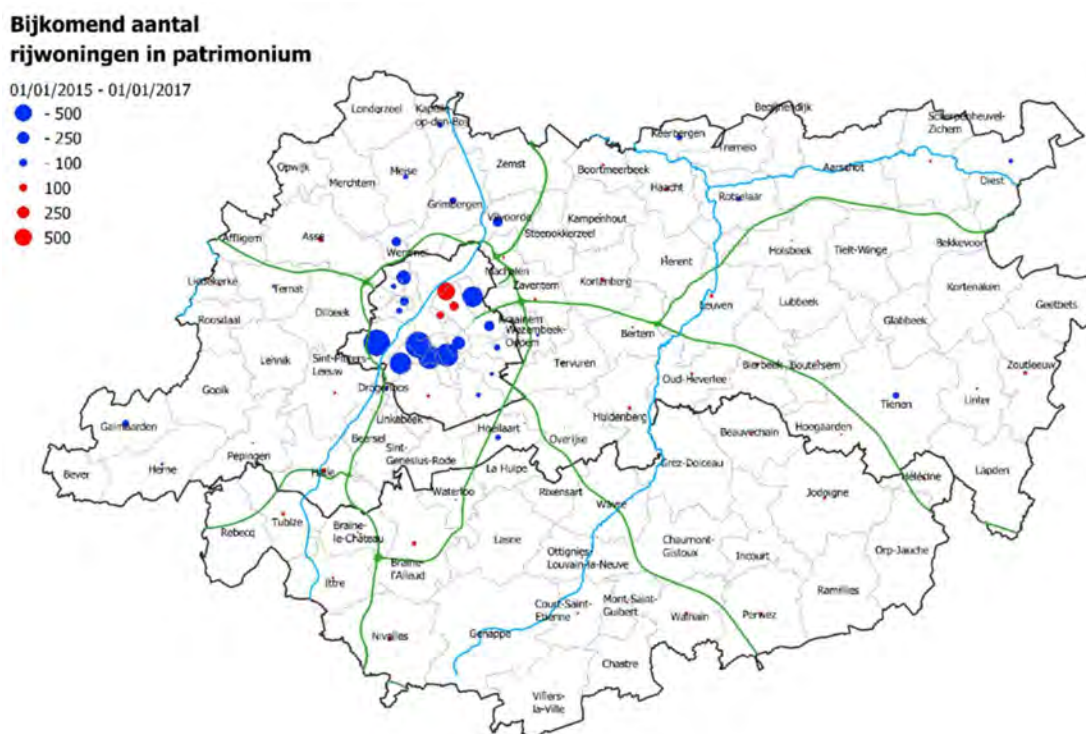


Bron: Data: Statbel, Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Voor elke gemeente in het BHG en de omliggende provincies is het aantal appartementen de voorbije jaren toegenomen. De mate waarin verschilt uiteraard tussen de gemeenten. Zo springt de situatie in de Brusselse gemeenten in het oog. De gemeenten kennen in absolute cijfers een veel sterkere groei dan in de meeste gemeenten uit de ruimere omgeving. De enige uitzonderingen zijn Leuven en Ottignies-Louvain-la-Neuve die beiden in de top 10 belanden wanneer de absolute toename van het aantal appartementen in de regio wordt bekenen.



Figuur 15: Bijkomend aantal rijwoningen in het woonpatrimonium, 2015-2017

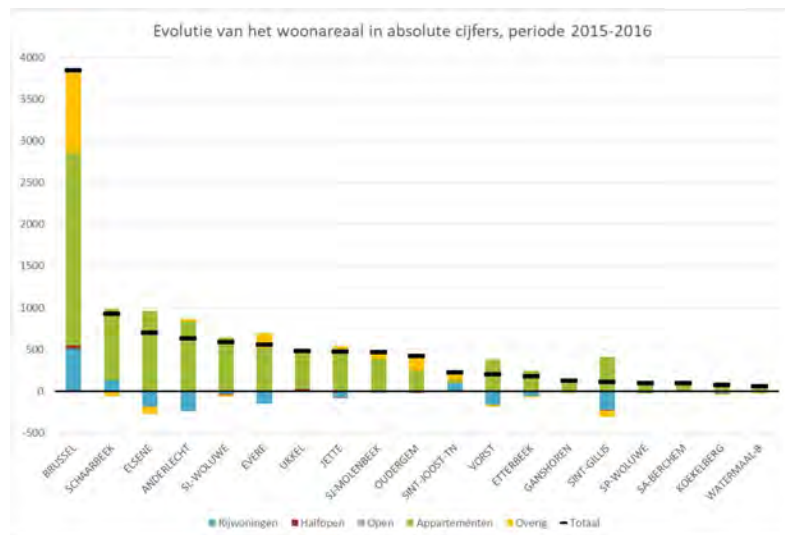


Bron: Data: Statbel, Kaart: eigen verwerking IDEA Consult.

Bekijken we dezelfde regio voor de evolutie in het aantal rijwoningen dan zien we een gediversifieerder beeld. In tegenstelling tot bij de appartementen, kent ongeveer een derde van de gemeenten een negatieve evolutie van het aantal rijwoningen in de periode 2015-2017. Onder hen bevinden zich 15 van de Brusselse gemeenten. Ook enkele gemeenten uit de rand van Brussel kennen een duidelijke negatieve evolutie. Het BHG kleurt echter niet volledig blauw op bovenstaande kaart. Zo kennen de gemeenten Brussel, Schaarbeek en Sint-Joost een toename van het aantal rijwoningen. Meer nog, geen enkele andere stad of gemeente in de regio kent in absolute termen een dergelijke toename van het aantal rijwoningen, een duidelijk verschil met de situatie tussen 2013 en 2015.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> De cijfers van de evolutie van de woningvoorraad te Schaarbeek en Sint-Joost wekken enigszins verbazing op en kunnen wellicht gelieerd worden aan administratieve rechtzettingen of een statistische correcties.

Figuur 16: Evolutie van het woningareaal in de Brusselse gemeenten, 2015-2017



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

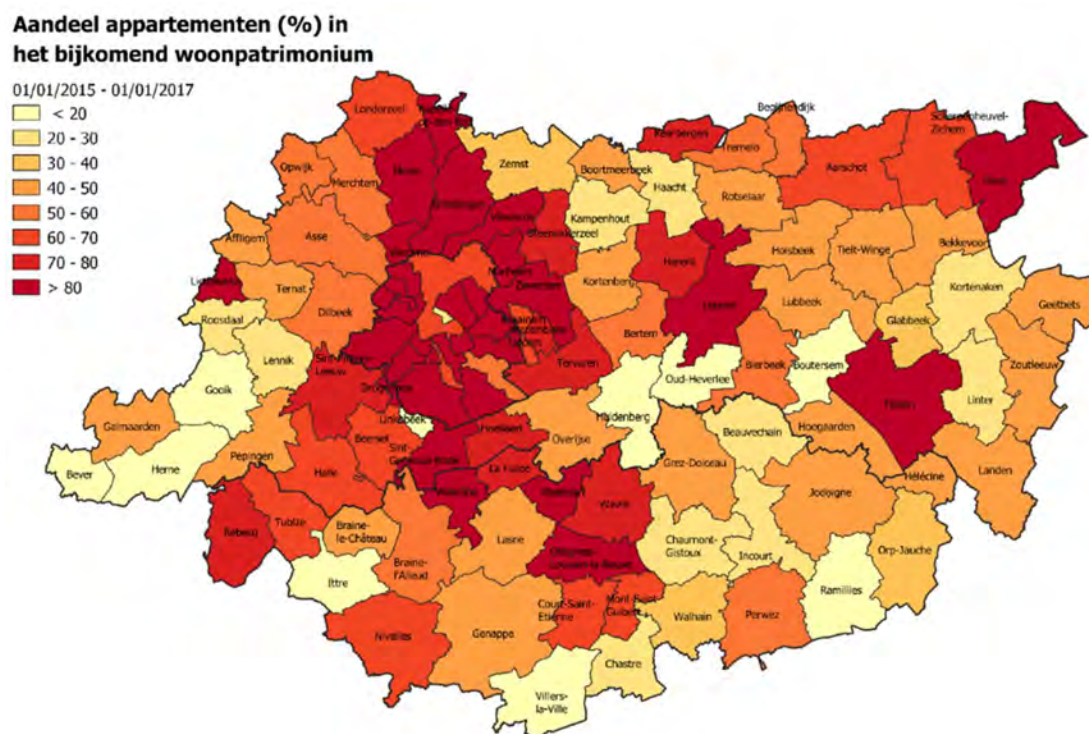
Eerder gaven we reeds aan dat binnen het BHG het aantal woningen in de stad Brussel duidelijk de sterkste evolutie kende in absolute zin in de periode tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2017. De gemeente kende een positieve evolutie voor elke woningtypologie en klopte af op een toename van 3 843 woningen. Deze cijfers vertegenwoordigen maar liefst 37,4% van het totaal voor het volledige Gewest. Geen enkele van de andere Brusselse gemeenten haalt een aandeel boven de 10%. Het dichtst in de buurt komen Schaarbeek (9,1%), Elsene (6,8%) en Anderlecht (6,2%).

Vier Brusselse gemeenten kennen een groei van het aantal woningen dat kleiner is dan 100 woningen. Hiermee vertegenwoordigen ze ook een gezamenlijk aandeel van amper 3,1% in het bijkomend woningpatrimonium binnen de beschouwde periode. Het betreft Sint-Pieters-Woluwe (95 woningen, 0,9% van het totaal), Sint-Agatha-Berchem (94 woningen, 0,9% van het totaal), Koekelberg (74 woningen, 0,7% van het totaal) en hekkensluiter Watermaal-Bosvoorde (56 woningen, 0,5% van het totaal).

Zoals eerder gezegd verliest geen enkele gemeente woningen in absolute zin. Wel zijn er verschillende gemeenten die woningen verliezen in bepaalde woontypologieën. Het betreft dan veelal rijwoningen en 'overige' woningen. In totaal verloor het Gewest tussen 2015 en 2017 iets meer dan 400 rijwoningen, een fractie van de vorige periode. Dit kan erop wijzen dat het fenomeen van opsplitsing en vervangingsbouw van rijwoningen toch stilaan minder vaak toeslaat dan in de voorbije periodes het geval is geweest.



Figuur 17: Aandeel appartementen in het bijkomend woonpatrimonium, 2015-2017



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

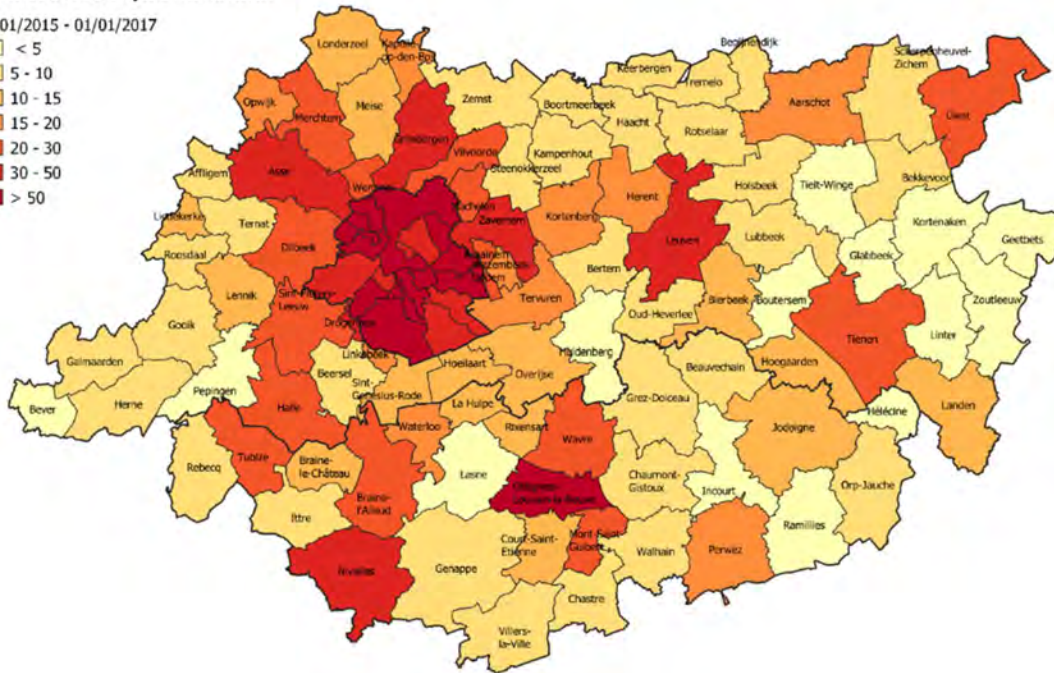
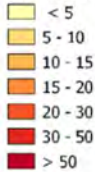
Het aandeel appartementen in het bijkomend woonpatrimonium is zeer hoog in de meeste Brusselse gemeenten maar dit fenomeen is zeker niet beperkt tot het BHG. Bovenstaande kaart toont een duidelijke noord-zuid as met hoge aandelen van bijkomende appartementen gaande van Londerzeel in het noorden tot Tubeke, Nijvel en Ottignies-Louvain-la-Neuve in het zuiden. Enkel het Brusselse Sint-Joost en randgemeente Linkebeek vallen uit de boot.

Dezelfde kaart voor het aandeel open en halfopen woningen in het bijkomend patrimonium (zie bijlage) geeft een bijna invers beeld. Hierin scoren de gemeenten in het oosten van de Brabantse provincies het hoogst, alsook de uiterst zuidwestelijke hoek van Vlaams-Brabant.

Figuur 18: Aandeel appartementen in het totale woonpatrimonium, situatie op 01/01/2017

**Aandeel appartementen (%)  
in totaal woonpatrimonium**

01/01/2015 - 01/01/2017



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

Het hoge aandeel jaarlijks bijkomende appartementen in de Brusselse gemeenten, en bij uitbreiding in heel wat gemeenten in Vlaams- en Waals-Brabant, zorgen ervoor dat het aandeel appartementen in het totale patrimonium van vele gemeenten eveneens toeneemt, zie ook kaart in bijlage.

Slechts zes Brusselse gemeenten hebben nog steeds minder dan 50% appartementen in hun woonpatrimonium. Het betreft Oudergem (49,8%), Sint-Joost (46,4%), Anderlecht (44,3%), Watermaal-Bosvoorde (43,3%), Sint-Gillis (41,6%) en Schaarbeek (40,4%). Voor het Gewest als geheel geldt gemiddeld een aandeel appartementen van 54,7%, maar zoals eerder aangegeven, is dit wellicht een onderschatting van de realiteit.

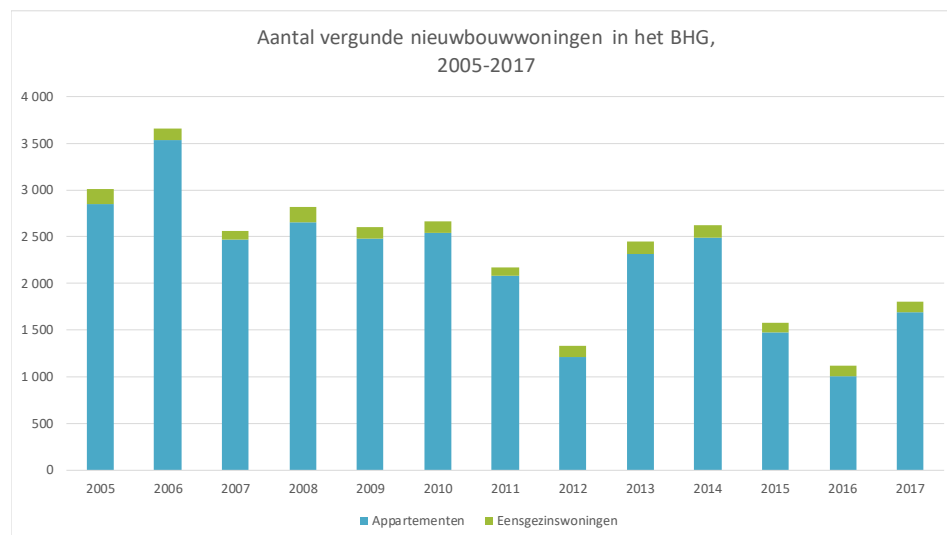
Alle Brusselse gemeenten hebben duidelijk hogere percentages appartementen in de woningvoorraad dan de meeste Brabantse gemeenten. De uitzonderingen hierop vormen Ottignies-Louvain-la-Neuve en Leuven met respectievelijk 60,9% en 49,2% appartementen. Dit zijn weinig toevallig beiden steden met daarenboven een universiteit en dus een hoger aantal kleine woonunits. Binnen de Brabantse provincies kan een patroon erkend worden in de gemeenten met hogere percentages. Het betreft de, steeds groeiende, rand rond Brussel en tentakels in de richting van Nijvel, Tubeke en Leuven, evenals de zone rond Ottignies en Waver. Zoals in de voorgaande studies aangegeven, zijn dit zijn de zones met de beste ontsluiting via autosnelweg en spoor. De percentages schommelen in deze zones veelal tussen de 15 en 30%, wat beperkt is ten aanzien van het Brusselse gemiddelde.

*Appartementen zijn in het aantal bijkomende woningen het best vertegenwoordigd, in Brussel maar ook in grote delen van de Brabantse provincies. Tegelijk daalt het aantal rijwoningen in grote delen van het Gewest en de Brusselse rand. De 'verappartementisering' van de woningvoorraad in Brussel en een deel van het Brusselse hinterland, vordert dan ook gestaag, net als in grote delen van Vlaanderen. Dit fenomeen hangt nauw samen met de wijzigende demografische context en wellicht ook voor een deel met betaalbaarheid en woonwensen. De vervanging of opdeling van rijwoningen door appartementen lijkt wel minder snel te vorderen dan voorheen het geval was in Brussel.*



## 2.3. De tweede kroon geactiveerd in een vertragende nieuwbouwmarkt

Figuur 19: Evolutie van het aantal uitgereikte bouwvergunning in het BHG, 2005-2017



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

Het aantal verleende nieuwbouwvergunningen in de periode 2015-2017 bedraagt voor het volledige Brusselse Gewest gemiddeld 1 500 per jaar.<sup>12</sup> Het aantal vergunde bijkomende woningen zat volgens het Overzicht van de huisvestingsvergunningen zat weliswaar op een hoger peil met jaarlijks bijna 5 000 vergunde bijkomende woningen in 2015 en 2016 en ruim 4.000 wooneenheden in 2017 (inschatting).<sup>13</sup> Deze uiteenlopende cijfers geven aan dat het nieuwbouwaanbod in Brussel een dalend aandeel heeft in de creatie van nieuwe woningen, steeds meer woningen ontstaan als gevolg van opsplitsing, verbouwing en uitbreiding van reeds bestaande woongebouwen en bij herbestemmingen.

Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen is duidelijk lager dan tijdens de periode 2013-2014 toen het gemiddelde jaarlijkse aantal nog op 2 532 lag. Dit cijfer was toen reeds minder dan in de periode van vóór de financiële crisis. De dynamiek op de nieuwbouwmarkt in het Brusselse Gewest zakt dus verder weg. 2017 had wel weer hogere waarden dan de jaren 2015 en 2016 maar nog steeds duidelijk onder het gemiddelde van de voorgaande jaren.

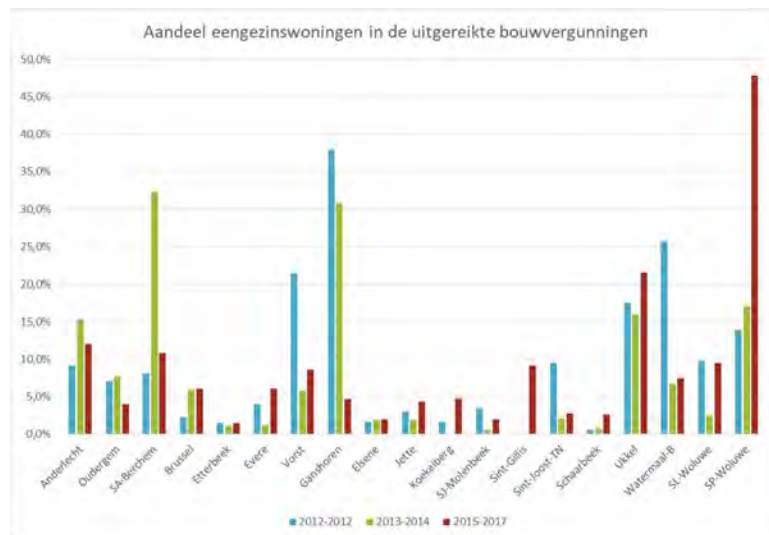
In de periode 2005 tot en met 2014 was het aandeel van de eengezinswoningen in de uitgereikte bouwvergunningen voor het Brusselse Gewest ongeveer 5%, zie ook grafiek in bijlage. Ondanks het lagere totale aantal uitgereikte vergunningen, is het aandeel eengezinswoningen de voorbije drie jaar wel significant hoger dan voordien met een uitschieter in 2016. De voorbije drie jaar lag het gemiddelde aandeel op 7,3 %, wat overeenstemt met 110 vergunde eengezinswoningen per jaar.

<sup>12</sup> De cijfers over toegekende vergunningen voor nieuwbouwwoningen worden door de FOD Economie ingezameld aan de hand van de statistische formulieren die bij elke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning ingeleverd worden. De statistieken geven het aantal vergunde nieuwbouwwoningen weer, en niet het verschil met eventueel af te breken bestaande woningen zoals bij projecten van vervangingsbouw (afbraak en heropbouw). Bijkomend worden bij de nieuwbouwwoningen ook de bijkomende woningen als gevolg van opsplitsingen, verbouwingen, uitbreidingen en herbestemmingen niet meegeteld. Ook zijn zij geen maat voor de effectief gebouwde nieuwbouwwoningen, daar niet alle vergunde nieuwbouwwoningen effectief ook worden gebouwd.

<sup>13</sup> Het BHG houdt zelf ook cijferreeksen bij over vergunningen, het zogenaamde 'Overzicht van de huisvestingsvergunningen'. In deze periodieke publicatie wordt wel rekening gehouden met voormelde factoren, waardoor ze een beter beeld geeft van het aantal effectief vergunde bijkomende woningen. Echter zijn van het Overzicht van huisvestingsvergunningen geen geconsolideerde cijferreeksen beschikbaar en geen cijfers per gemeente. Om redenen van coherentie en consistentie met de voorgaande studies, alsook omwille van het groter detailniveau van de beschikbare cijferreeksen, is ook nu weer verkozen om te werken met de gegevens van Statbel voor nieuwbouwwoningen daar zij een maat zijn voor de nieuwbouwdynamiek in de verschillende Brusselse gemeenten. Effectieve aantallen van bijkomende woningen worden in de voorgaande paragraaf over het woningpatrimonium besproken.



Figuur 20: Aandeel eengezinswoningen in de uitgereikte bouwvergunningen per Brusselse gemeente



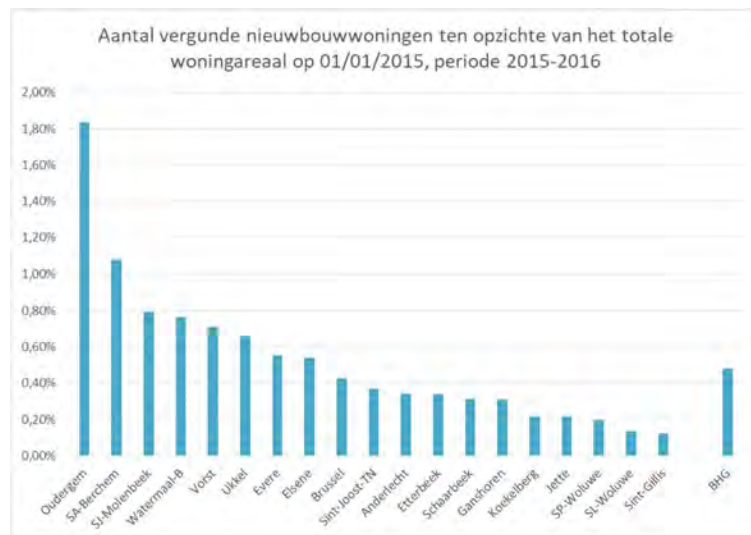
Bron: Data: FOD Economie, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

Er zijn wel grote verschillen tussen de individuele gemeenten onderling. Zo is er sprake van hogere percentages in hoofdzaak in gemeenten (met een deel van het grondgebied) in de tweede kroon zoals Anderlecht (12,1%), Sint-Agatha-Berchem (10,8%), Sint-Pieters-Woluwe (48%) en Ukkel (21,5%). Opmerkelijk is de sterke terugval van Ganshoren in vergelijking tot de vorige periodes, wat erop wijst dat het aandeel eengezinswoningen in vergunningen sterk projectgerelateerd is. In sommige meer centraal gelegen gemeenten als Elsene of Etterbeek, is het aandeel aan gezinswoningen in de vergunningen bijna onbestaande.

De mate waarin een gemeente mee de dynamiek van de nieuwbouwmarkt in het Brusselse Gewest bepaalt, verschilt enorm van gemeente tot gemeente. Zo zijn er drie gemeenten waar het aantal vergunde nieuwbouwwoningen kleiner is dan 0,2% van het totale woningareaal (gemiddeld BHG is bijna 0,5%). Het betreft Sint-Pieters-Woluwe, Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Gillis, dat net als bij het vorige onderzoek wat betreft de nieuwbouwdynamiek rangsluiter blijft. Waar tijdens de vorige studie nog 5 Brusselse gemeenten nog de kaap van de 1,0% overstegen is dit tijdens de periode 2015-2016 beperkt gebleven tot twee. Dit is in lijn met de verminderde dynamiek die we reeds eerder toelichtten. Het betreft de tweede kroon gemeenten Oudergem en Sint-Agatha-Berchem die beide een opmerkelijke toename kenden in de vergunningsdynamiek voor nieuwbouw. Andere gemeenten als Etterbeek en Sint-Lambrechts-Woluwe bijvoorbeeld, kennen dan weer een sterke daling inzake het aandeel nieuwbouwvergunningen. Er is dus weinig continuïteit inzake de vergunningsdynamiek, die wellicht voor een groot deel projectgebonden is. Brussel-Stad blijft wel de gemeente met in absolute waarden het hoogste aantal vergunde nieuwbouwwoningen, maar verhoudingsgewijs blijft de stad voor deze periode wat hangen in de middenmoot.



Figuur 21: Aantal vergunde nieuwbouwwoningen in verhouding met het bestaande woningpark, 2015-2016



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

Vergelijken we ook nu het BHG met de andere Belgische grootsteden dan valt meteen de veel grotere nieuwbouwdynamiek op in de Vlaamse grootsteden Antwerpen (1,2%) en vooral Gent (1,9%), zie ook grafiek in bijlage. De waarde voor het BHG zit meer in dezelfde grootteorde als de Waalse steden Luik (0,7%) en Charleroi (0,4%). Het is een goed teken dat een aantal gemeenten uit de tweede kroon die nog over een grondvoorraad beschikken meer dan vroeger betrokken wordt bij de nieuwbouwdynamiek, maar in het licht van de aanhoudende bevolkingsstijging is een proactief en duurzamer nieuwbouwbeleid nodig, wil men structureel meer woningen creëren en de vastgoedprijzen onder controle houden.<sup>14</sup> Een meer centraal aangestuurde visie hieromtrent- zoals in Antwerpen en Gent beleidsmatig makkelijker te realiseren valt vanwege het ontbreken van een gemeentelijk tussenniveau- zou hiertoe kunnen bijdragen.

*De dynamiek op de nieuwbouwmakrt in het Brusselse Gewest zakt verder weg. Nieuwbouw te Brussel heeft in tegenstelling tot Antwerpen en Gent duidelijk een dalend aandeel in de creatie van bijkomende woningen. In 2017 was er wel sprake van een significante herneming van de vergunningsdynamiek voor nieuwbouw binnen het Gewest. Brussel-Stad blijft de gemeente met in absolute waarden het hoogste aantal vergunde nieuwbouwwoningen, in relatieve termen kennen Oudergem en Sint-Agatha-Berchem een belangrijke nieuwbouwdynamiek. Het aandeel voor eengezinswoningen maakt gemiddeld ongeveer 7% van de vergunningen uit, in sommige gemeenten met nog ruimere grondreserves in de tweede kroon, ligt dit weliswaar hoger.*

<sup>14</sup> Een goed presterende (ver)nieuwbouwmakrt kan er via een cascade-effect mee voor zorgen dat de druk op de secundaire residentiële markt niet verder toeneemt, vooral in het hoger en lager segment van de markt, zie verder.

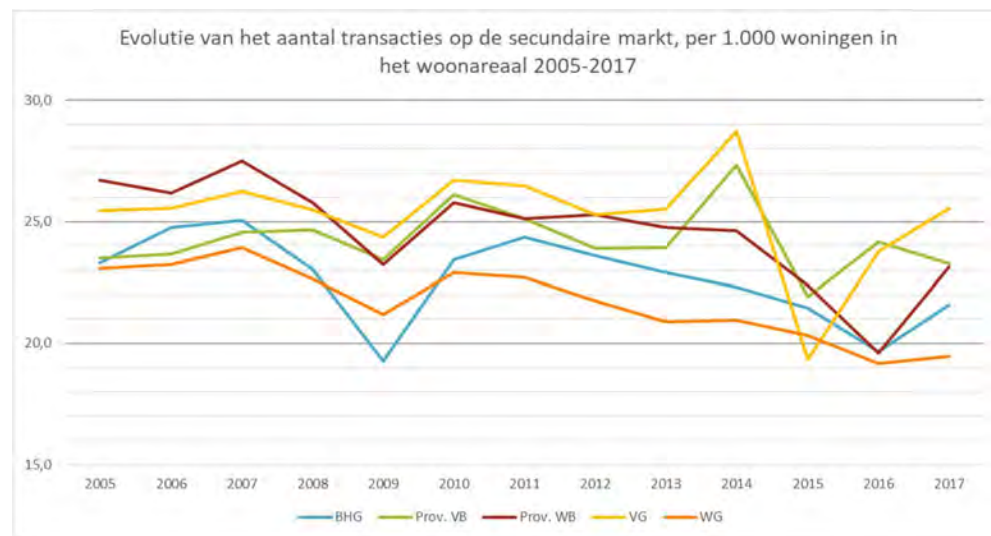




### 3 / Transacties op de secundaire markt

#### 3.1. Naar een heropleving van de Brusselse verkoopdynamiek?

Figuur 22: Evolutie aantal transacties op de secundaire markt, per 1.000 woningen, 2005-2017



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

Het aantal transacties op de secundaire markt<sup>15</sup> ten opzichte van het bestaand woningpatrimonium vertoont nog steeds een hoofdzakelijk dalende trend in de Belgische regio's waaronder het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De enige regio waarvoor het aantal transacties ten opzichte van het bestaande woningpatrimonium constant is gebleven is het Vlaams Gewest waarin het aandeel zowel in 2005 en 2017 25,5%o bedroeg. In alle andere

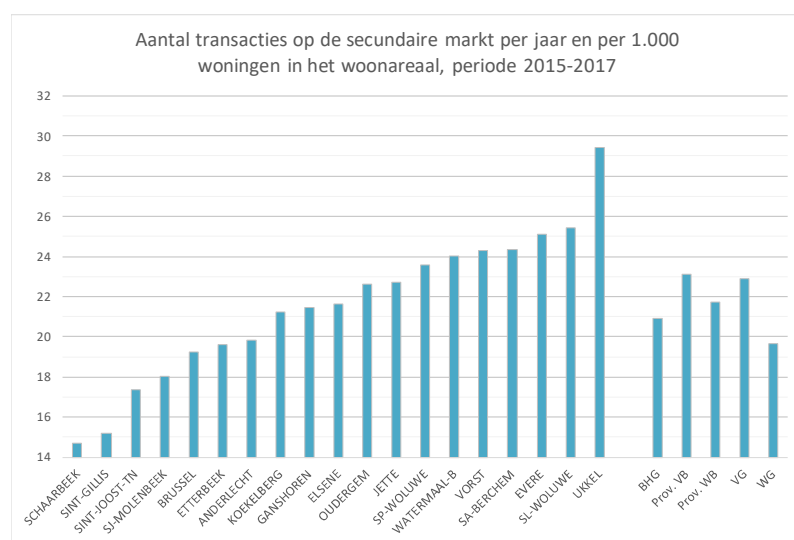
<sup>15</sup> Bij Statbel hebben vanaf het jaar 2017 de verwerkte vastgoedprijzen nog uitsluitend betrekking op de secundaire vastgoedmarkt, waar voorheen ook in beperkte mate de primaire markt in de statistieken verwerkt zat: "In de oude methodologie werden alle transacties die in de beknopte dataset van het Kadaster zaten opgenomen in de berekening. Hierin zat ook een deel nieuwbouw. Dankzij de uitgebreidere dataset waarover Statbel sinds 2016 beschikt en na gezamenlijke analyse met het Kadaster is duidelijk geworden dat niet alle effectieve nieuwbouw wordt opgenomen in de databank, en dat de gegevens met betrekking tot de nieuwbouw die wel is opgenomen niet steeds accuraat zijn. De databank van het Kadaster laat het dus niet toe om een correct beeld te scheppen over de totale verkoop van nieuwbouw. Daarom wordt in de nieuwe, geoptimaliseerde methodologie enkel rekening gehouden met de secundaire vastgoedmarkt (herverkoop) en worden alle transacties in verband met nieuwbouw weggefilterd."

besproken regio's is de tendens tussen 2005 en 2017 negatief met de sterkste afname in het Waals Gewest en de provincie Waals-Brabant met elk een afname van 3,6‰ tussen 2005 en 2017. De afname in het BHG bleef beperkt tot 1,7‰ in dezelfde periode. De provincie Vlaams-Brabant verloor amper 0,2‰.

Naast de algemene tendens, zien we ook enkele opmerkelijke sprongen. Zo kenden de Vlaamse regio's een sterke toename in 2014 om gevolgd te worden door een sterke terugval in 2015. Dit is waarschijnlijk te wijten aan fiscale wijzigingen betreffende de woonbonus. Nadien normaliseerden de waarden opnieuw. Voor de provincies Waals-Brabant en het Brusselse en Waalse Gewest zagen we een dip in 2016 om vervolgens opnieuw een positieve dynamiek te kennen in 2017. Wat betreft het Brusselse Gewest ligt wellicht de wijzigende fiscale wetgeving<sup>16</sup> aan de basis van deze evolutie.

De remonte in 2017 lijkt ook in absolute zin een keerpunt voor het Brusselse Gewest, dat qua aantal verkopen een vergelijkbaar verkoopvolume heeft als de provincie Vlaams-Brabant. Het aantal transacties in het Gewest kende reeds een continue daling sinds 2011 en in de periode 2015-2017 werden nog gemiddeld ongeveer 11 850 woningen verkocht op de secundaire markt, wat iets onder het langdurig jaarlijks gemiddelde sinds 2005 lag (12 455). Het valt af te wachten of deze positieve verkoopdynamiek zich in 2018 heeft verdergezet.

Figuur 23: Aantal transacties op de secundaire markt per 1 000 woningen, gemiddelde 2015-2017



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

Binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn er ook nu weer duidelijke verschillen tussen de gemeenten met betrekking tot het absolute aantal transacties op de secundaire markt. Slechts in drie gemeenten worden er jaarlijks gemiddeld meer dan 1.000 verkopen geregistreerd voor de periode 2015-2017. Brussel-Stad loopt logischerwijze op kop met gemiddeld 1.676 verkopen, gevolgd door Ukkel met gemiddeld 1.246 verkopen en Elsene met gemiddeld 1.050 verkopen in dezelfde periode.

Wanneer afgezet ten opzichte van het bestaand woningpatrimonium, zijn het Evere, Sint-Lambrechts-Woluwe en Ukkel die het hoogste aantal transacties op de secundaire markt noteren. Voor elk van deze gemeenten ligt de waarde boven de 25‰ en voor Ukkel wordt zelfs een waarde van bijna 30‰ opgetekend voor de periode 2015-2017. Deze gemeenten kenden ook in de vorige onderzoeksperiode (2013-2014) de meest positieve dynamiek. De gemeenten Jette en Sint-Pieters-Woluwe die toen ook hoog scoorden, vallen in deze onderzoeksperiode iets weg maar hebben nog steeds een hogere waarde dan het gewestelijk gemiddelde. Vorst en Sint-Agatha-Berchem houden goed stand en Watermaal-Bosvoorde kende in de betreffende periode een duidelijk hogere verkoopdynamiek.

Het aantal gemeenten met een waarde kleiner dan 20‰ is weliswaar toegenomen ten opzichte van de vorige onderzoeksperiode. In de periode 2013-2014 behoorden slechts vier gemeenten tot deze groep. Voor de periode 2015-2017 is dit aantal opgelopen tot zeven. De vier gemeenten met de laagste score zijn Schaarbeek (14,7‰!),

<sup>16</sup> Sinds 1 januari 2017 is het systeem van de woonbonus afgeschaft in het BHG en is dit vervangen door een groter abatement op de registratierechten voor eigenaars-bewoners. Tot en met een aankoop van 175.000 euro dienen eigenaars-bewoners geen registratierechten meer te betalen.

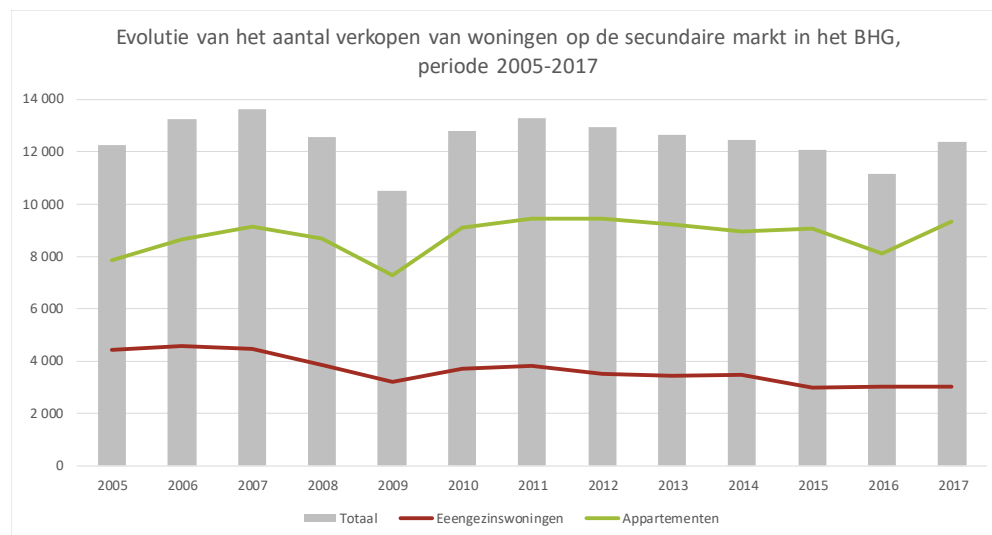


Sint-Gillis (15,2‰), Sint-Joost (17,3‰) en Molenbeek (18,0‰). Dit zijn dezelfde gemeenten als degene die tijdens de vorige onderzoeksperiode de laagste dynamiek kenden maar in een andere volgorde. Ook hier is dus een zekere continuïteit te detecteren. Ondanks het hoogste aantal verkopen in absolute termen, scoorde Brussel-Stad met een verkoopdynamiek van 19,3‰ eveneens opvallend slecht voor de periode 2015-2017. De reprise in verkoopdynamiek binnen het Gewest als geheel gaat dus voorbij aan bepaalde delen van Brussel. Wanneer wordt gekeken naar waar verhoudingsgewijs meer eigenaars-bewoners zijn binnen het BHG (zie luik 2 van de studie), komt men tot de vaststelling dat de gemeenten met in verhouding de meeste transacties ook deze zijn met het grootste aandeel eigenaars-bewoners (voornamelijk deze met het grondgebied geheel of gedeeltelijk in de tweede kroon gelegen). Opbrengsteigendommen worden klaarblijkelijk minder vaak doorverkocht dan de eigen woning.

*Ondanks een globaal genomen dalende trend in het aantal verkooptransacties, lijken de recente fiscale maatregelen te leiden tot een heropleving van de verkoopdynamiek binnen het Gewest. De reprise in verkoopdynamiek in Brussel als geheel gaat wel voorbij aan bepaalde delen van het Gewest, het zijn voornamelijk de gemeenten in de tweede kroon die relatief gezien een dynamische vastgoedmarkt hebben, daar waar ook de grootste aandelen eigenaars-bewoners woonachtig zijn. Brussel-Stad blijft in absolute cijfers wel koploper in het aantal verkopen, gevolgd door Ukkel en Elsene.*

### 3.2. De verkoop van eengezinswoningen neigend naar een nichemarkt

Figuur 24: Evolutie aantal verkopen van woningen op de secundaire markt in het BHG, 2005-2017



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

Het aantal verkopen op de secundaire koopwoningenmarkt schommelt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest reeds langere tijd rond de 12 000 verkopen per jaar. Recent was er echter een terugval in 2016 om nadien opnieuw te herstellen. Ondanks het totale aantal verkopen dat relatief stabiel blijft, zien we toch een duidelijke wijziging naar type verkochte woning. Zo neemt het aandeel appartementen in de verkochte woningen steeds toe.<sup>17</sup> Anno 2017 bedroeg het aandeel appartementen in de transacties op de secundaire markt 75,5%. Dit is het hoogste cijfer sinds 2005 toen het aandeel appartementen nog maar 63,8% bedroeg. Deze evolutie hangt vanzelfsprekend samen met de wijziging van de Brusselse woningvoorraad waarvan eerder sprake was.

De stijging van het aandeel appartementen in de verkopen gaat logischerwijs gepaard met een daling van het aandeel verkochte gewone woonhuizen. Het aandeel verkopen van gewone woonhuizen op de secundaire markt

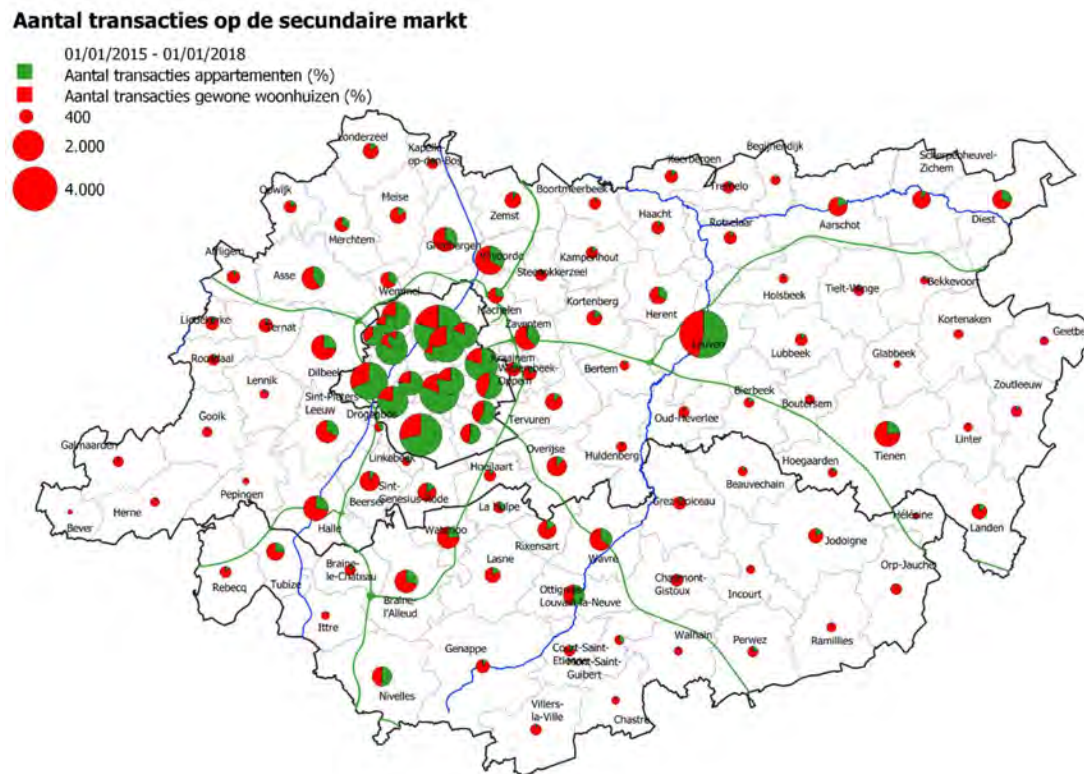
<sup>17</sup> nota: in de cijfers van de verkopen van appartementen wordt er enkel rekening gehouden met de wooneenheid van het appartement. De verkoop van een appartement krijgt met name een aparte code vanuit de administratie van het Kadaster. Garages, standplaats, kelders, diverse lokalen die apart verkocht worden hebben een andere code en die worden niet opgenomen in de berekening van de gemiddelde prijs per appartement. Wanneer in de verkoopakte alles (appartement + een garage en / of berging) als één geheel wordt verkocht, dan zal dit in de statistieken zitten als een appartement zonder dat geweten is of er een garage en / of berging samen met het appartement is verkocht. Opbrengsthuisen (zijnde gedefinieerd als de verkoop van volledige buildings) zijn niet inbegrepen in de statistiek van appartementen.





daalde tot een absoluut dieptepunt van 23,0% in 2017. Het aandeel van villa's in de vastgoedverkopen blijft verwaarloosbaar klein maar wel stabiel doorheen de tijd (1 à 2% van de verkopen). Het Brusselse Gewest staat op die manier in schril contrast tot de Brabantse provincies waar veruit de meeste gemeenten gekenmerkt worden door een groot aandeel verkochte eengezinswoningen op de secundaire markt.

Figuur 25: Aantal transacties op de secundaire woningmarkt, 2015-2017



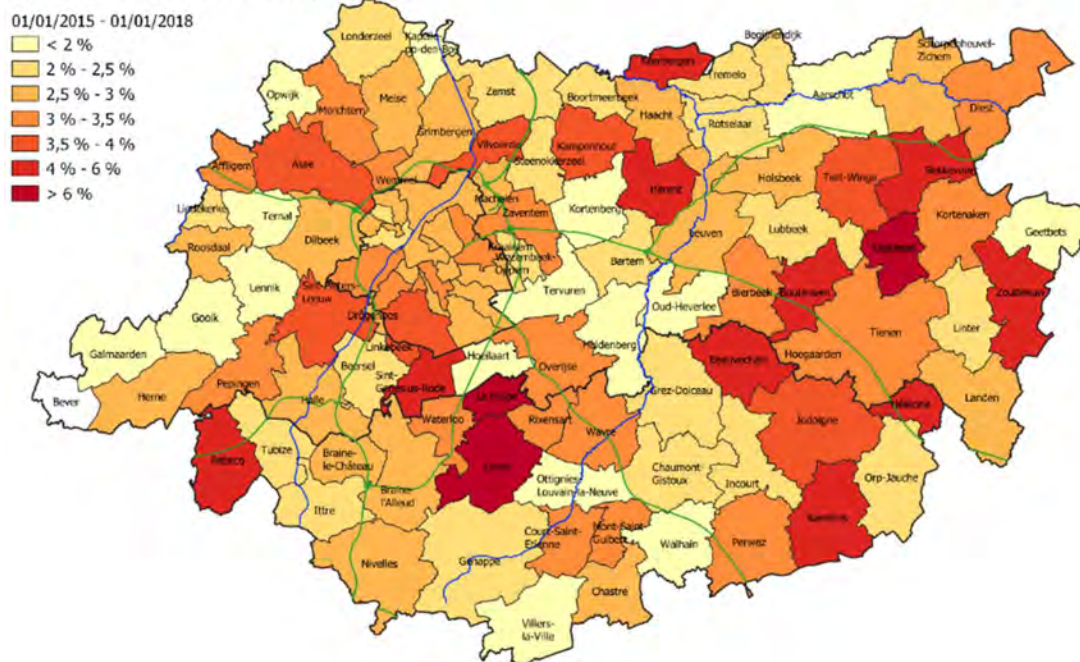
Bron: Data: Statbel, Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Buiten de Brusselse gemeenten zijn er maar drie andere steden met een aandeel appartementen van meer dan 50% in de verkochte woningen: Leuven (53,7%), Ottignies-Louvain-la-Neuve (53,5%) en Nijvel (53,5%). Met uitzondering van Watermaal-Bosvoorde (53,5%) liggen de percentages wel hoger in elk van de Brusselse gemeenten (tot 83,8% in Koekelberg). Ook enkele gemeenten uit de rand rond Brussel kennen een relatief hoog aandeel appartementen in de verkopen (30 tot 40%).



Figuur 26: Aandeel appartementen in de verkooptransacties ten opzichte van het totaal aantal appartementen in het bestaand woonpatrimonium, 2015-2017

**Aandeel verkochte appartementen (%)  
ten opzichte van het totaal aantal  
appartementen in het woonpatrimonium**

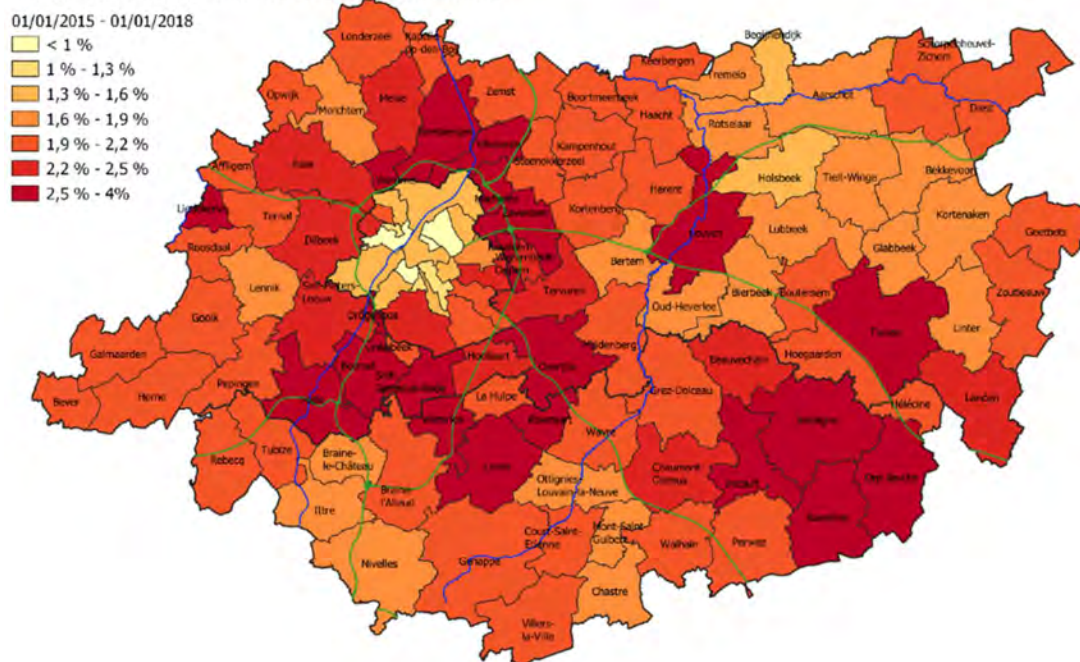


Bron: Data: Statbel, Kaart: Eigen verwerking IDEA Consult

Plaatsen we het aantal verkopen in verhouding tot het totale woonpatrimonium aan appartementen (relatieve cijfers), dan scoort het BHG wat betreft de verkoop van appartementen eerder gemiddeld met percentages tussen de 2 en 4%. De dynamiek is aanzienlijk hoger in het oosten van de Brabantse provincies en in de regio ten zuiden van het BHG. Daarnaast zijn er verspreid nog enkele andere gemeenten met hoge waarden. De absolute koplopers zijn Lasne en Terhulpen waar de waarden respectievelijk 11,1% en 10,6% bedragen. Deze gemeenten ten zuiden van Brussel kennen een zeer hoge dynamiek inzake de verkoop van appartementen op de secundaire markt. Dit wijst wellicht voor een deel op een vraagdruk binnen deze omgevingen, het aantal appartementen is er immers eerder beperkt.

Figuur 27: Aandeel eengezinswoningen in de verkooptransacties ten opzichte van het totaal aantal eengezinswoningen in het bestaand woonpatrimonium, 2015-2017

**Aandeel verkochte eengezinswoningen (%)  
ten opzichte van het totaal  
eengezinswoningen in het woonpatrimonium**



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

Waar het BHG een eerder gemiddelde dynamiek heeft betreffende de appartementen, is dit niet het geval voor de eengezinswoningen. De dynamiek ligt dan beduidend lager in grote delen van het Brusselse Gewest ten opzichte van de omliggende regio. Enkel twee gemeenten in het westen van het Gewest en - ondanks het hoge prijsniveau (zie verder) – ook de meeste gemeenten in het zuidoosten van het BHG kennen een relatief grotere dynamiek voor de verkoop van eengezinswoningen op de secundaire markt. Regio's met een hoge dynamiek zijn de ruime rand rond Brussel en het uiterste oosten van de provincie Waals-Brabant. Wellicht speelt de problematische betaalbaarheid van de eengezinswoningen ten aanzien van het beschikbaar inkomen in sommige Brusselse gemeenten hierin een determinerende rol (zie verder).

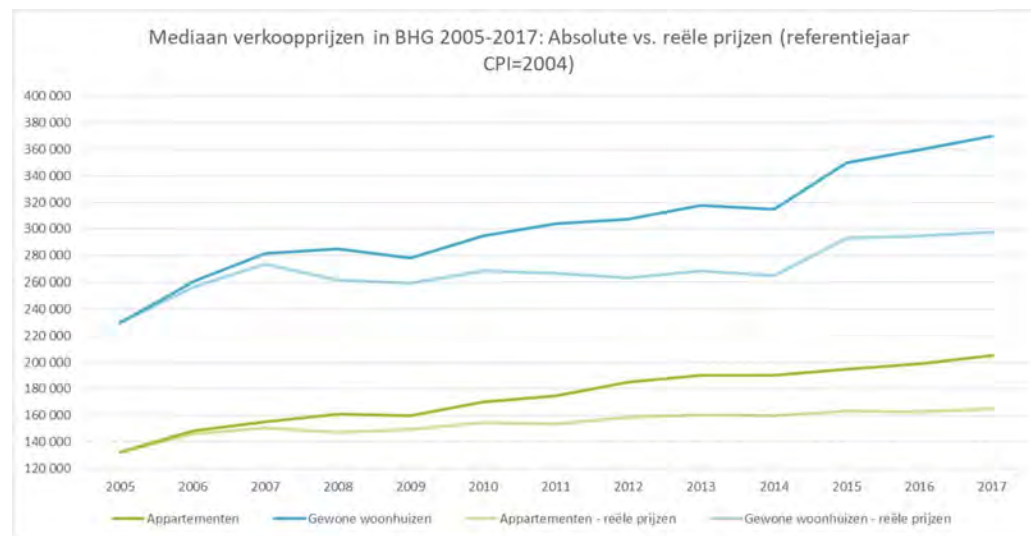
*Binnen de Brusselse vastgoedmarkt, neemt de verkopen van appartementen een steeds grotere plaats in, met als gevolg dat de markt van eengezinswoningen steeds verder naar een nichemarkt verglijdt. Deze situatie staat in sterk contrast tot de ruime rand van Brussel waar transacties van eengezinswoningen overheersen in de verkoopcijfers. Enkel in Leuven, Ottignies-Louvain-la-Neuve en Nijvel maken appartementen ook meer dan de helft van het aantal jaarlijkse verkopen uit. Verhoudingsgewijs tot het bestaande patrimonium, is Brussel een gemiddeld dynamische markt voor appartementen en eerder laagdynamisch voor de verkoop van eengezinswoningen. Enkel gemeenten in het zuidoosten en noordwesten van het Gewest kennen voor deze markt een relatief grotere dynamiek.*



## 4 / Verkooprijzen op de secundaire markt

### 4.1. Opnieuw stijgende verkooprijzen, voor gezinswoningen in het bijzonder

Figuur 28: Nominale tegenover reële mediaan verkooprijzen in het BHG, 2005-2017

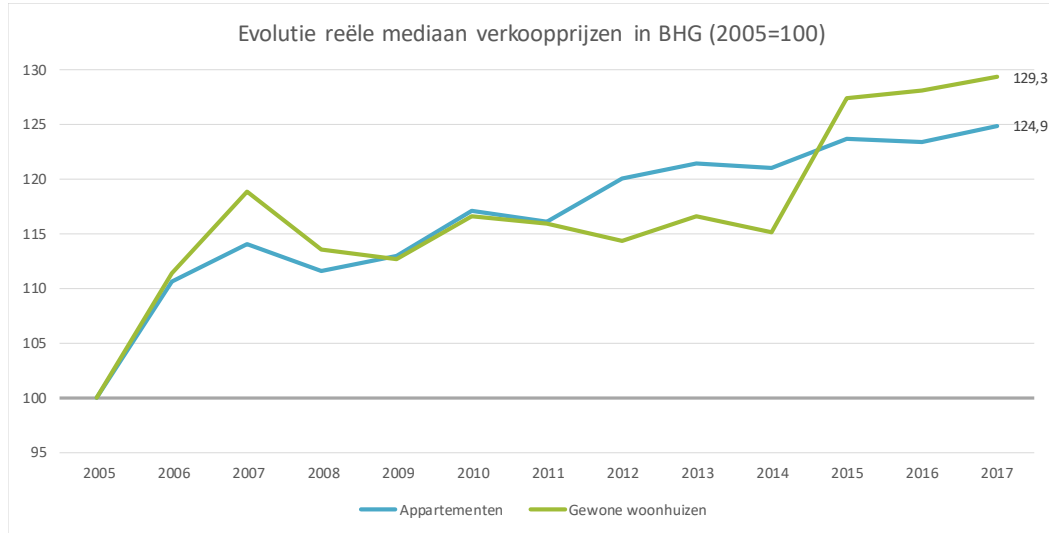


Bron: Data: Statbel, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

De hoge inflatie te België indachtig, lopen de reële en nominale verkooprijzen in het BHG steeds verder uiteen. De nominale mediaanprijs voor een appartement in het BHG bedroeg 205 000 euro in 2017. Dit is een nominale toename van 15 000 euro sinds 2014 (+ 7,9%). Voor een gewoon woonhuis bedroeg de nominale mediaanprijs 370 000 euro. De prijstoename is voor gewone woonhuizen opmerkelijk groter, 55 000 euro extra sinds 2014 (+ 17,5%).



Figuur 29: Evolutie reële verkoopprijzen in het BHG, 2005-2017

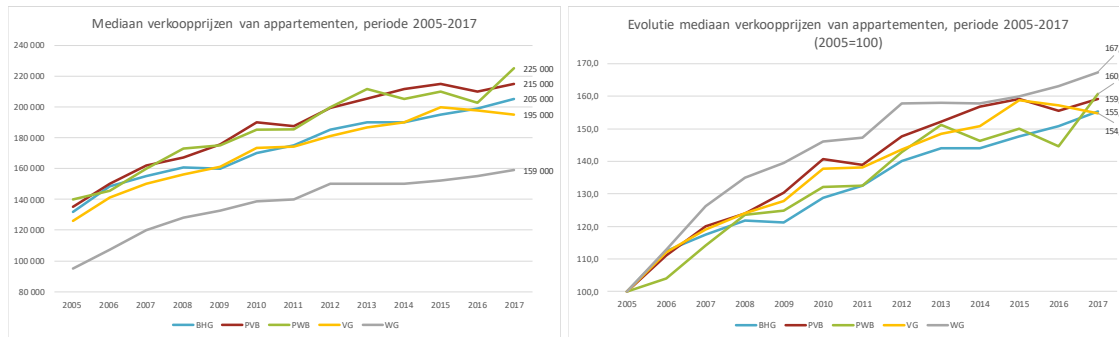


Bron: Data: Statbel, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

Wanneer we de inflatie in rekening brengen en de reële prijzen berekenen, dan zien we zowel voor gewone woonhuizen als appartementen nog steeds een toename van de mediaanprijs. De reële prijzen voor appartementen namen traag maar gestaag toe naar +25% t.o.v. 2005, dit in tegenstelling tot de reële prijzen voor gewone woonhuizen die een meer sprongsgewijze evolutie laten optekenen tot +29% t.o.v. 2005. Tot slot moet worden genoteerd dat de reële prijzen van de villa's na een terugval in 2012-2013 stabiliseren rond het niveau van 2005. Investeren in het dure Brusselse villasegment lijkt dus geen bijzonder interessante investering te zijn!

In vergelijking met 2014 valt vooral de opmerkelijke prijsstijging in reële termen van +12,3% voor gewone woonhuizen te noteren. Deze komt na een relatief lange periode van stagnatie, de reële prijzen bleven van 2007 tot 2014 immers relatief stabiel. Voor de appartementen zijn de recente prijstoenames in reële termen kleiner (+3,2% sinds 2014), maar zijn ze wel in lijn met de relatief continue toename in de laatste 10 jaar.

Figuur 30: Evolutie en geïndexeerde evolutie van de mediaan verkoopprijzen van appartementen in het BHG en omliggende regio's, 2005-2017



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

De evolutie van de mediaanprijzen (in absolute zin) voor appartementen in het BHG loopt in grote lijnen parallel aan de evolutie in de andere regio's. De prijzen in het BHG lopen bijna gelijk op met de prijzen voor het Vlaams Gewest, enkel in 2017 lopen de prijzen plots uiteen met een toename in het BHG en een afname in het Vlaams Gewest. De prijzen liggen nu opnieuw het hoogst in Waals-Brabant (in de vorige periode was Vlaams-Brabant het duurst) en het laagst in het Waals Gewest.

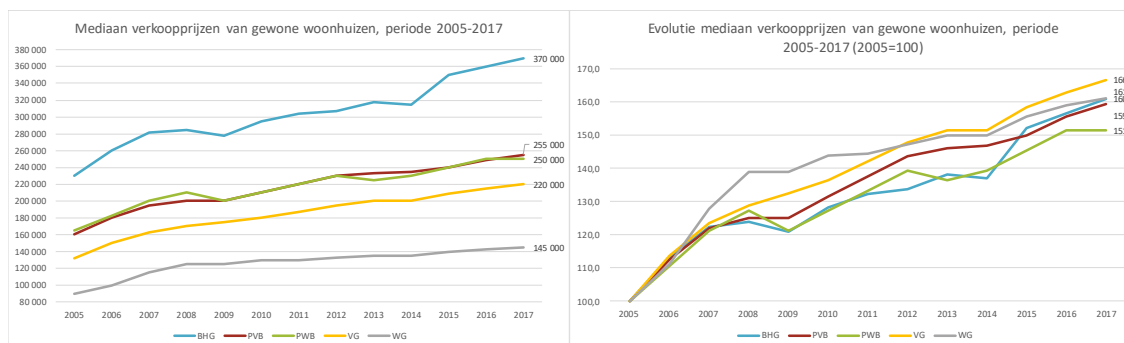
De prijzen in het Waals Gewest zijn relatief wel het sterkst gestegen in de periode sinds 2005, er is dus daar een zekere inhaalbeweging aan de gang. In alle betrokken gebieden zijn de nominale verkoopprijzen voor appartementen op iets meer dan 10 jaar tijd met meer dan de helft toegenomen. Door de recente prijsdaling, zijn





appartementen in het Vlaams Gewest het minst toegenomen in verkoopwaarde, maar het verschil met Brussel is verwaarloosbaar.

Figuur 31: Evolutie en geïndexeerde evolutie van de mediaan verkoopprijzen van gewone woonhuizen in het BHG en omliggende regio's, 2005-2017



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

De absolute evolutie van de mediaanprijzen voor gewone woonhuizen in het BHG liep lange tijd min of meer gelijk aan de andere regio's maar de recente opstoot in prijzen brengt hier verandering in. Deze sprong in mediaanprijzen in het Brusselse is niet of veel minder zichtbaar in de andere regio's. De mediaanprijzen voor gewone woonhuizen, die reeds beduidend hoger lagen in het BHG, wijken nu dus nog meer af van deze in de andere regio's. Het Waals Gewest heeft ook voor gewone woonhuizen merkkelijk lagere mediaanprijzen in vergelijking met de andere gewesten. In verhouding met de mediaanprijs voor gewone woonhuizen in andere Belgische grootsteden, blijft het prijsniveau in Brussel ook significant hoog.<sup>18</sup>

Tot en met 2014 waren de laagste cijfers inzake prijsevolutie te vinden in het BHG en de provincie Waals-Brabant. Door de recente plotse stijging van de mediaanprijzen vinden we anno 2017 het BHG terug in de middenmoot met gelijkaardige waarden als het Waals Gewest en de provincie Vlaams-Brabant. De sterkste geïndexeerde evolutie is ditmaal echter te vinden in het Vlaams Gewest. Net als voor de mediaan verkoopprijzen van appartementen, zijn deze voor gewone woonhuizen in de periode 2005-2017 ook met meer dan de helft toegenomen en dit in alle regio's. De stagnatie van de verkoopprijzen voor woonhuizen die was ingezet in de vorige periode en mogelijks wees op een door velen aangekondigde prijscorrectie van de Belgische woningmarkt, was dus maar van korte duur!

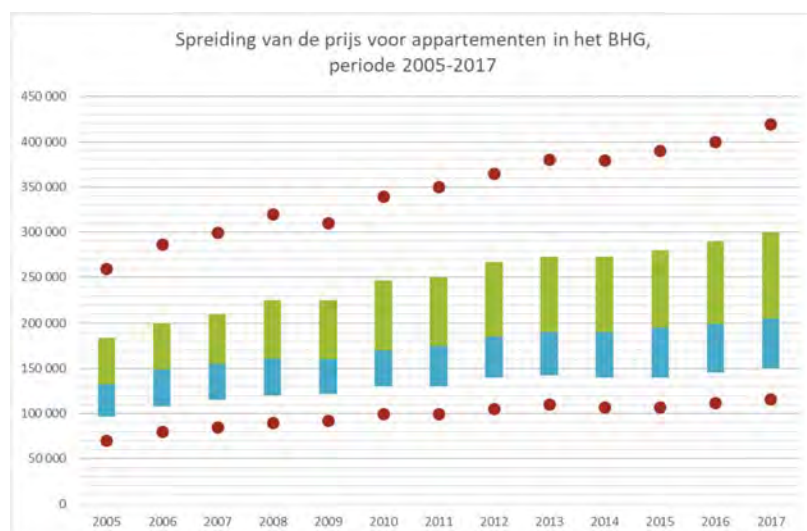
*De vele malen aangekondigde prijscorrectie op de Belgische residentiële vastgoedmarkt is ook in de periode 2015-2017 uitgebleven en dit zowel in nominale als reële termen. Voor het BHG kan op vlak van gewone woonhuizen zelfs gesproken worden van een sterk opwaartse trend na 2014, waardoor het prijsdifferential met de Brabantse provincies en de andere gewesten nog verder toenam. Op iets meer dan 10 jaar tijd, zijn zowel appartementen als gewone woonhuizen met ruim de helft in nominale waarde toegenomen in het Gewest, net als in de rest van België.*

<sup>18</sup> Het verschil met Antwerpen (235 000 euro) en Gent (250 500 euro) is nog het kleinst van de grootsteden. In realiteit zijn in Vlaanderen enkel de mediaanprijs te Kraainem en in het Waals Gewest deze te Lasne hoger dan de Brusselse mediaanprijs voor gewone woonhuizen!



## 4.2. De grootste prijsdruk in de goedkoopste prijssegmenten

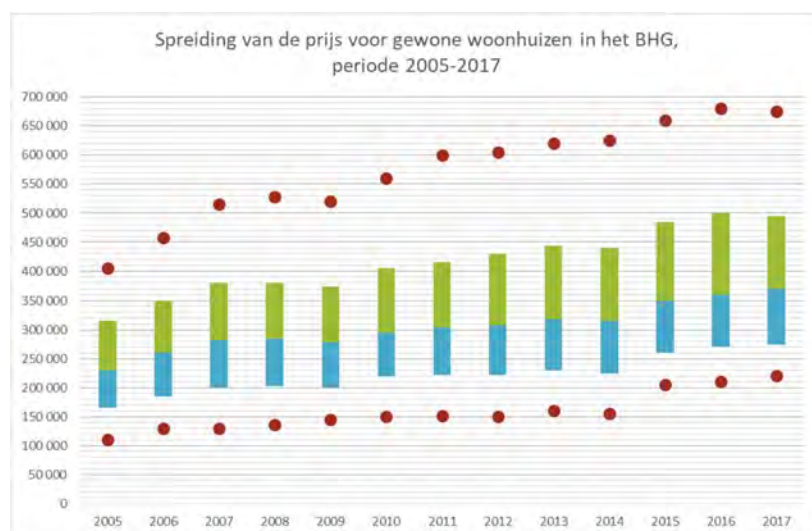
Figuur 32: Spreiding van de percentielprijzen van de verkoop van appartementen (P10, P25-P50-P75, P90) in het BHG, 2005-2017



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

De spreidingsmaten van de nominale referentieverkooprijzen tonen aan dat er sterke verschillen bestaan in het BHG tussen de verschillende segmenten van de appartementenmarkt. De vork waarbinnen 80% van de appartementen in het BHG verhandeld wordt, neemt ook jaarlijks toe. In 2017 lag de P90-prijs voor een appartement maar liefst 304 000 euro hoger dan de P10-prijs. Voor een P90-appartement betaalde men anno 2017 420 000 euro terwijl dit voor een P10-appartement slechts 116 000 was.<sup>19</sup> De sterkste groei komt te beurt aan het prijsverschil tussen de P75 referentieprijs en de mediaan, wat wijst op een groeiende segmentatie met een steeds duidelijkere 'renovatiemarkt'.

Figuur 33: Spreiding van de percentielprijzen van de verkoop van gewone woonhuizen (P10, P25-P50-P75, P90) in het BHG, 2005-2017



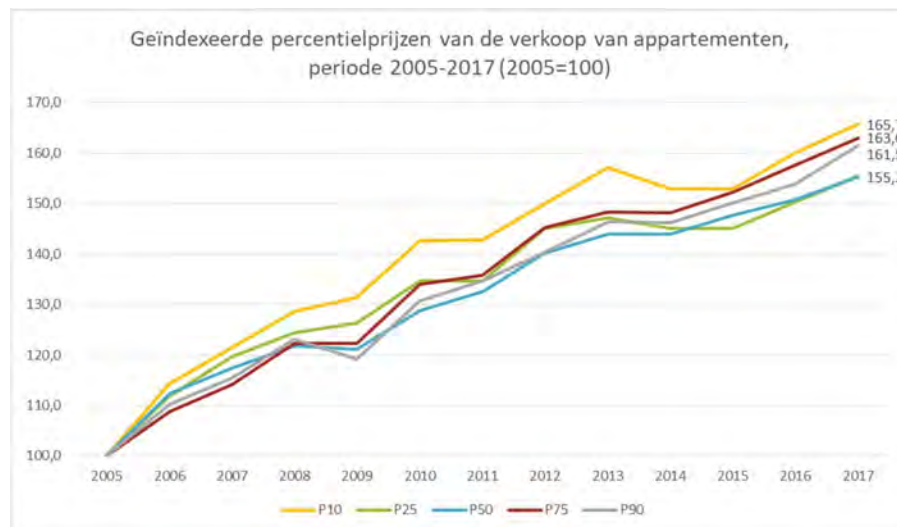
Bron: Data: Statbel, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

<sup>19</sup> Wellicht dekt deze prijs slechts de aankoop van een studio of te renoveren éénslaapkamer-appartement af in minder goed aangeschreven buurten.



Voor de gewone woonhuizen is er traditioneel een nog groter verschil in prijs tussen de verschillende segmenten van de vastgoedmarkt in het BHG. De P90-prijs voor een gewoonhuis lag in 2017 455 000 euro hoger dan de P10-prijs. In tegenstelling tot de appartementen neemt het verschil tussen beide segmenten wel niet meer toe, maar blijft het relatief stabiel sinds 2011. Voor een P90-woonhuis betaalde men in 2017 675 000 euro en 220 000 euro voor een P10-woonhuis.

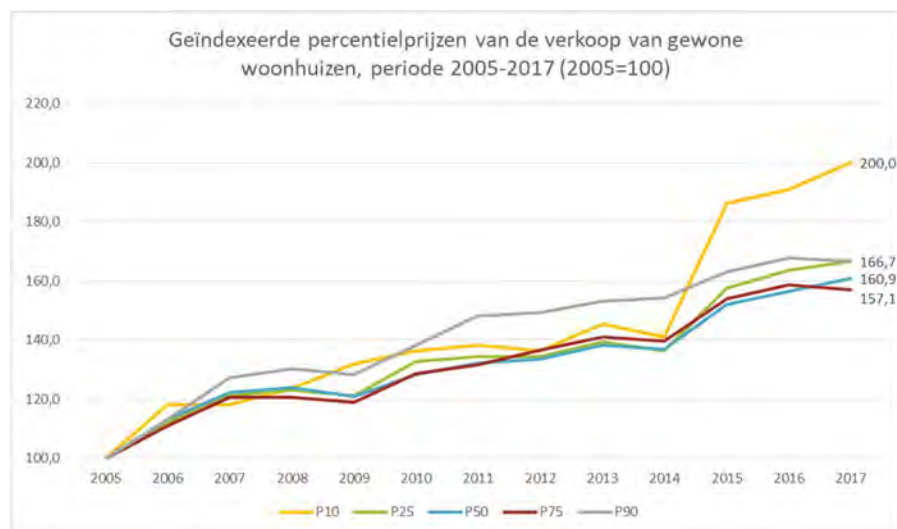
Figuur 34: Relatieve prijsstijgingen van de percentielprijzen (P10, P25-P50-P75, P90) van de verkoop van appartementen in het BHG, 2005-2017



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

De snelheid waarmee de percentielprijzen (en dus marktsegmenten) evolueren, verschilt. Voor de appartementen volgen de percentielprijzen een gelijkaardig patroon maar is de toename toch het grootst bij de P10-prijs. Sinds 2005 steeg deze prijs met 65,7%, wat wijst op een prijsdruk in dit meest betaalbare koopsegment van (te renoveren én / of compacte) appartementen. Opmerkelijk scoren ook de percentielen aan de andere kant van het spectrum (P75 en P90) hoog met evoluties in de periode 2005-2017 van respectievelijk +63,0% en +61,5%. Deze stijging wijst op een prijsdruk in het hoogste segment aan secundaire aanbod van appartementen, dat wellicht als een terugvaloptie fungeert voor kopers die zich in de "betere" delen van het Gewest geen eengezinswoning meer willen of kunnen veroorloven of als alternatief voor de aankoop van een nieuwbouwappartement.

Figuur 35: Relatieve prijsstijgingen van de percentielprijzen (P10, P25-P50-P75, P90) van de verkoop van gewone woonhuizen in het BHG, 2005-2017



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

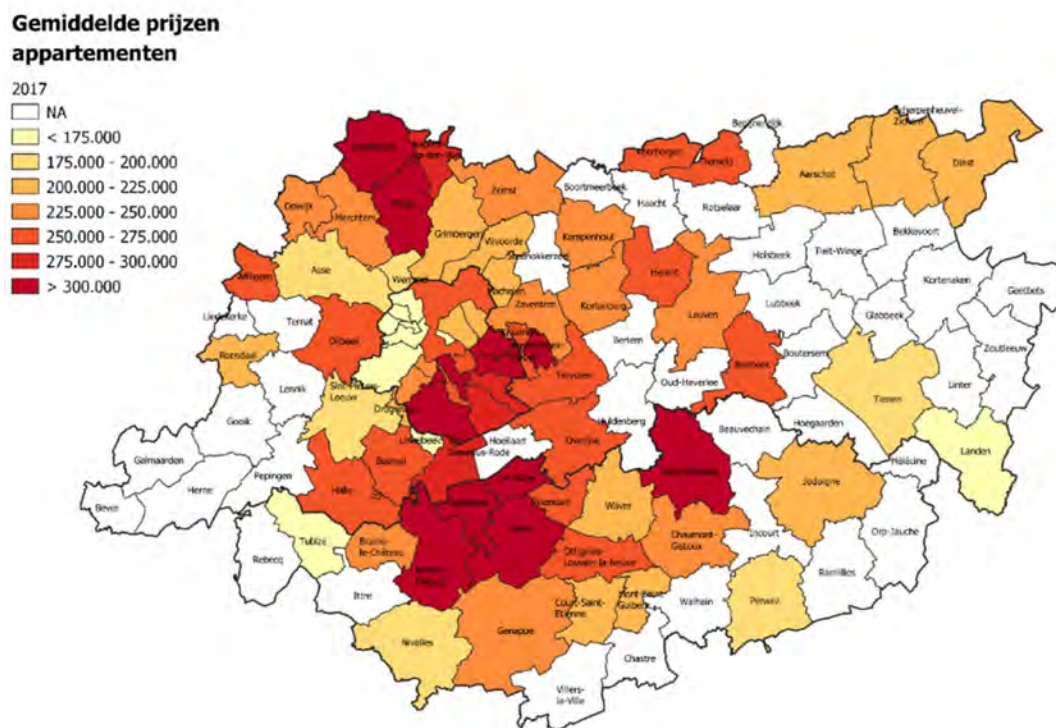
Het stabiel blijven of zelfs licht dalen van het prijsverschil tussen de P90-prijs en de P10-prijs bij de verkoop van gewone woonhuizen in het BHG is mede het gevolg van een opvallend sterke toename sinds 2014 van de P10-prijs, het instapsegment van zwaar te renoveren woonhuizen. Op 10 jaar tijd verdubbelde de waarde van deze referentieprijs. Het toont hoe sterk de vraagdruk is op het onderste marktsegment. Kandidaat-kopers die geen appartement wensen en die over voldoende middelen om een te renoveren woning te kopen, bieden er wellicht tegen elkaar op. Voorlopig lijkt wel een einde te zijn gekomen aan de steeds groter wordende prijs spreiding waarbij een hoger segment steeds verder afdreef van de P75.

*De prijsstijgingen in het Gewest laten zich het sterkst voelen in het instapsegment en dit zowel voor appartementen als voor gewone woonhuizen. Desondanks neemt het prijsdifferential tussen de marktsegmenten onderling niet af, voor appartementen neemt het integendeel nog verder toe want ook in het hoger prijssegment is er sprake van een prijsdruk, wellicht mede als gevolg van een overflow van kopers vanuit de huizenmarkt. Er is in beide markten sprake van een groeiende segmentatie met een steeds duidelijkere 'renovatiemarkt'.*

### 4.3. Het westen van het Gewest vooralsnog het meest betaalbaar

Op gewestelijk niveau, lagen de gemiddelde verkoopprijzen in 2017 nominaal op 245 766 euro voor een appartement en op 418 072 euro voor gewone woonhuizen. De significante verschillen met de mediaanprijzen wijzen op de aanwezigheid te Brussel van duurdere marktsegmenten. Binnen het BHG worden tussen de gemeenten onderling aanzienlijke verschillen genoteerd in de gemiddelde verkoopprijzen voor appartementen en gewoon woonhuizen.

Figuur 36: Gemiddelde verkoopprijs van appartementen, 2017



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

Bekijken we voor Brussel en omgeving het ruimtelijk patroon van de gemiddelde verkoopprijzen van appartementen,<sup>20</sup> dan komt de oost-west breuk binnen het Gewest duidelijker dan ooit naar voren. Enkel Sint-Joost in het oosten heeft nog een gemiddelde prijs onder de 200 000 euro, voor Schaarbeek is dit niet meer het geval. Dit staat in schril contrast met de westelijke zijde van het gewest waar alle gemeenten een gemiddelde prijs voor

<sup>20</sup> De gemeenten in het wit zijn deze waar er onvoldoende verkopen geregistreerd werden.

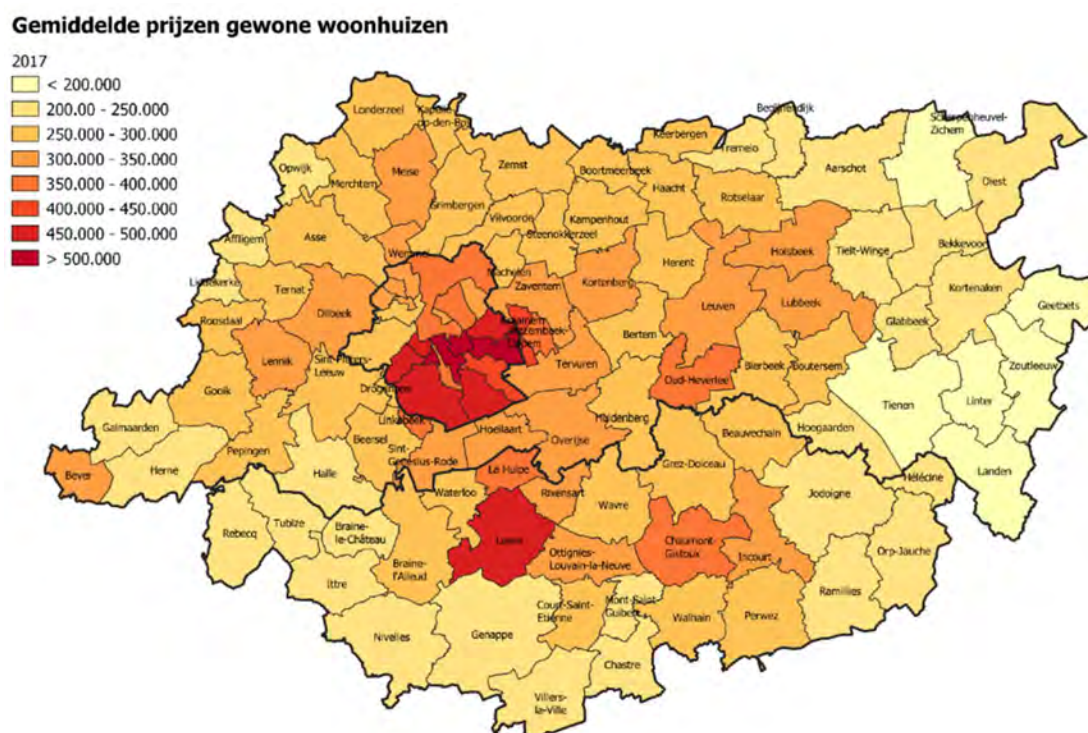
een appartement hebben onder deze kaap. De gemiddelde verkoopprijs van appartementen in de westelijke gemeente Sint-Agatha-Berchem is weliswaar bijna gelijk aan deze te Sint-Joost.

De hoogste gemiddelde verkoopprijs voor een appartement te Brussel vinden we, net als in de periode 2013-2014, in Sint-Pieters-Woluwe, zie ook kaart in bijlage. In 2017 betaalde men gemiddeld 346 573 euro voor een appartement in deze gemeente. Slechts vier Vlaamse gemeenten- waaronder het Brabantse Londerzeel- en twee Waalse gemeenten- Lasne en Terhulpen- zijn nog duurder. De Brusselse top drie wordt vervolledigd door de gemeenten Sint-Lambrechts-Woluwe (319 834 euro) en Ukkel (317 142 euro).

Rondom Brussel, komt net als in de voorbije periodes duidelijk de zogenaamde 'gouden driehoek' gaande van het zuidoosten van het Brussels Gewest en uitlopend tot Eigenbrakel en Grez-Doiceau naar voren als goed gevaloriseerde zone. Ten noorden van het Gewest is er verder sprake van een relatief dure appartementenmarkt rond Meise / Londerzeel en aan Keerbergen. Ten slotte ligt ook het Leuvense duidelijk goed in de markt inzake appartementen.

Aan de andere kant van het prijsenspectrum te Brussel, vinden we Molenbeek met een gemiddelde prijs voor een appartement van 164 889 euro, wat minder dan de helft is van de prijs te Sint-Pieters-Woluwe! Slechts vier Vlaamse gemeenten- waaronder randgemeente Linkebeek- zijn betaalbaarder op vlak van appartementen. De twee ander meest betaalbare Brusselse gemeenten op vlak van appartementen, zijn Koekelberg (166 000 euro) en Jette (166 271 euro). Ganshoren die anno 2014 nog onderaan de lijst stond, is duidelijk in waarde gestegen.

Figuur 37: Gemiddelde verkoopprijzen van gewone woonhuizen, 2017



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

Voor de gewone woonhuizen ligt de gemiddelde verkoopprijs opnieuw het hoogst in het zuidoosten van het Gewest, zie ook kaart in bijlage. Er zijn wel wat wijzigingen in de top drie van gemeenten met de hoogste gemiddelde verkoopprijs. Sint-Pieters-Woluwe, dat in 2014 nog de hoogste gemiddelde prijs vertoonde, vinden we nu, net als in 2016, terug op een derde plaats. De gemiddelde prijs bedroeg er in 2017 500 269 euro, een afname ten opzichte van 2014. De lijst wordt dit jaar, net als in 2015 en 2016, aangevoerd door Elsene met een gemiddelde verkoopprijs van maar liefst 690 387 euro. Hiermee torent de gemeente boven de andere gemeenten uit en staat het ook op



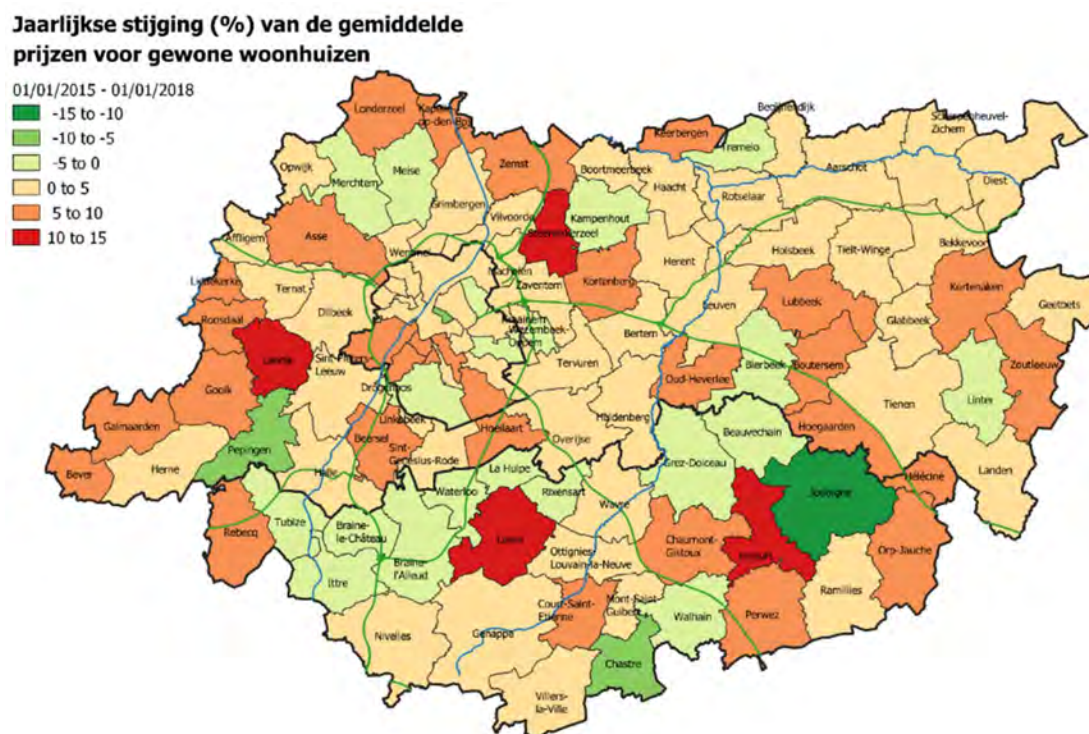
nummer één voor gans België.<sup>21</sup> Op een tweede plaats vinden we Etterbeek (nog op een vijfde plaats in 2014) met een gemiddelde verkoopprijs van 505 178 euro. Deze drie gemeenten zijn de enige met een gemiddelde verkoopprijs boven de 500 000 euro. Oudergem zakt ondanks een lichte prijsstojname iets weg in de rangschikking ten opzichte van een zevende plaats in 2014 (en 2016).

De gemiddelde verkoopprijs voor een gewoon woonhuis in Elsene ligt meer dan 400 000 euro hoger dan het prijsniveau in de goedkoopste Brusselse gemeente: Molenbeek (280 457 euro). Hiermee blijft het, net als in 2014, de Brusselse gemeente met de laagste prijzen. Dit moet gerelativeerd worden, slechts 11 Waalse gemeenten hebben een gemiddelde verkoopprijs die hoger ligt en de gemiddelde prijs nam er in de voorbije drie jaar toe met ongeveer 40 000 euro! De enige andere Brusselse gemeente met een gemiddelde verkoopprijs voor een gewoon woonhuis onder de 300 000 euro is Anderlecht (296 228 euro), net als in 2014 de op één na meest betaalbare Brusselse gemeente op vlak van gewone woonhuizen. Opvallend is de progressie van Koekelberg dat ondanks een prijsdaling de periode 2015-2017, in 2017 vóór blijft op Ganshoren en Sint-Agatha-Berchem en dat, net als in 2014, ook duurder is dan Evere en Sint-Joost.

Voorbij de gewestgrenzen, blijft een zekere oost-west verdeling zichtbaar met gemiddelde prijzen voor woonhuizen die in het zuiden en oosten van het BHG hoger zijn dan in het westen. Het is wel zo dat deze tweedeling veel minder uitgesproken is dan tijdens de vorige studie. In de onmiddellijke omgeving van het BHG zijn de hoogste gemiddelde waarden te vinden in de gemeenten Kraainem, Wezembeek-Oppeem en Linkebeek. Deze en andere Brusselse randgemeenten als Hoeilaart, Sint-Genesius-Rode en Tervuren horen bovendien bij de duurste Vlaamse gemeenten op vlak van gemiddelde verkoopprijzen voor gewone woonhuizen.

Bekijken we de regio iets ruimer dan valt vooral de hoge waarde van de gemiddelde verkoopprijs van Lasne op, de duurste Waalse gemeente. Dit is de enige gemeente in de top 10 van duurste Belgische gemeenten die niet in het Brusselse Gewest gelegen is. Dit geeft andermaal aan dat de gemiddelde verkoopprijzen voor gewone woonhuizen in het BHG aanzienlijk hoger liggen dan gemiddeld in de ruimere regio en in België in zijn geheel. De gemeenten met een lagere gemiddelde prijs voor een gewoon woonhuis in de omgeving van Brussel liggen allen in het uiterste oosten van de provincie Vlaams-Brabant.

Figuur 38: Jaarlijkse stijging (%) van de gemiddelde prijs voor gewone woonhuizen, 2015-2017



<sup>21</sup> Negen van de tien gemeenten met de hoogste gemiddelde verkoopprijs voor gewone woonhuizen in België, liggen trouwens in het Brusselse Gewest.

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

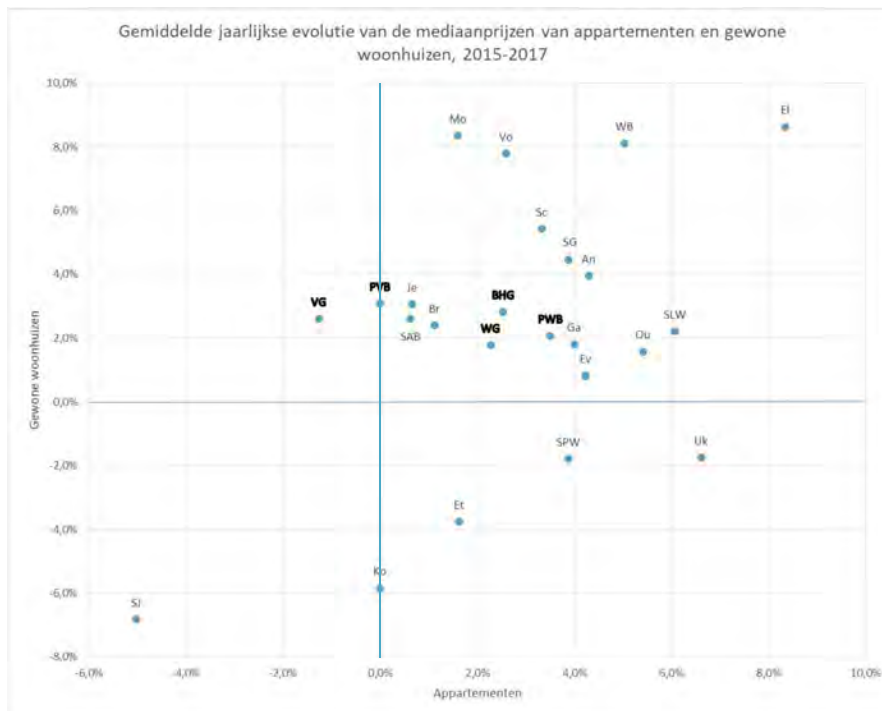
De evolutie van de gemiddelde verkoopprijs van gewone woonhuizen kent grote verschillen naargelang de gemeente. Binnen het BHG is de stijging het grootst in de gemeenten Vorst, Sint-Gillis en Elsene, maar ook in 'goedkope' Brusselse gemeente Anderlecht vertonen de prijzen een bovengemiddelde opwaartse trend. Er zijn echter ook enkele Brusselse gemeenten waar de gemiddelde prijs voor gewone woonhuizen afnam: Evere, Sint-Pieters-Woluwe, Ukkel en vooral Sint-Joost kenden een negatieve evolutie. In deze laatste gemeente daalden de prijzen tussen 01/01/2015 en 01/01/2018 met maar liefst 8,1%. Het valt te noteren dat de prijsevoluties van de gemiddelde prijs en van de mediaanprijs, zoals in het volgende hoofdstuk behandeld wordt, niet steeds overeenstemt.

Dit diffuus patroon zien we ook in de ruimere regio rond het BHG, sommige reeds dure gemeenten zien verdere prijsstijgingen en in andere eerder goedkopere gemeenten is sprake van een inhaalbeweging. Wel valt op dat bijna de helft van de gemeenten in Waals-Brabant de gemiddelde prijs van een gewoon woonhuis zag dalen of stagneren in de voorbije drie jaar. De gemeenten in de provincie Vlaams-Brabant daarentegen kenden, met uitzondering van 9 gemeenten (op een totaal van 65), een toename van de gemiddelde verkoopprijs.

*De gemiddelde prijsniveaus in het Brusselse zijn, met uitzondering van appartementen in het westelijk deel van het Gewest, in verhouding hoog. Een aantal Brusselse gemeenten horen bij de duurste vastgoedgemeenten van het land, vooral inzake woonhuizen. Enkel Molenbeek en Anderlecht bieden op dat vlak relatief gezien nog enig soelaas, maar gewone woonhuizen worden er duurder vermarkt dan in de overgrote meerderheid van de Waalse gemeenten. Ook in de onmiddellijke rand rond Brussel gelden in het algemeen hoge verkoopprijzen, er is duidelijk sprake van een uitdijende vlek, het meest in zuidoostelijke richting.*

#### 4.4. Een algemeen opwaartse prijsevolutie op de woningmarkt

Figuur 39: Evolutie mediaanprijs van appartementen en gewone woonhuizen voor de gemeenten van het BHG en voor de omliggende regio's, 2015-2017



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



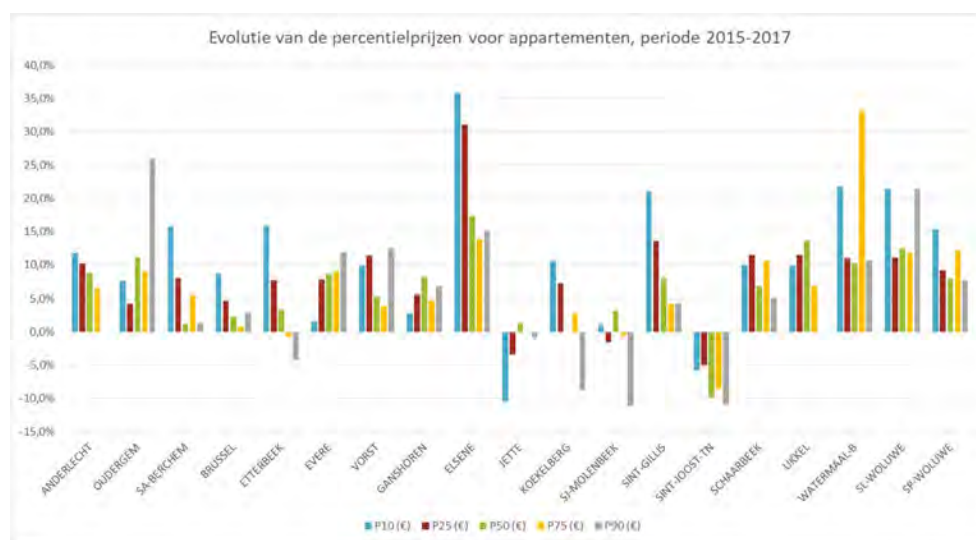
De evoluties inzake mediaanprijzen<sup>22</sup> voor de Brusselse gemeenten voor de periode 2015-2017, laten een patroon zien dat duidelijk afwijkt van de situatie in 2013-2014. Zo is de groep aan gemeenten en regio's die een positieve groei kenden van de mediaanprijzen van zowel appartementen als gewone woonhuizen veel groter. Ook was de vork veel groter voor de evolutie van de prijzen voor woonhuizen in de periode 2013-2014. Voor de evolutie van de prijzen voor appartementen zit de vork in dezelfde grootteorde.

Op regionaal niveau zien we een duidelijk verschil tussen de Vlaamse regio's en de Waalse en Brusselse. De prijzevolutie voor de gewone woonhuizen zit in dezelfde grootteorde maar de Vlaamse regio's kenden een nulgroei of zelfs een afname wat betreft de verkoopprijs van de appartementen. Binnen het Brusselse Gewest kende enkel de gemeente Sint-Joost een uitgesproken negatieve evolutie wat betreft de mediaan verkoopprijs van de appartementen. De gemeente is ook de enige die een negatieve evolutie kenden inzake de verkoopprijs van appartementen én gewone woonhuizen. De tegenhanger is Elsene, dat zowel voor appartementen als gewone woonhuizen een prijsstijging optekende van meer dan 8%.

Ondanks soms sterk positieve evoluties zoals te Anderlecht en Ganshoren, is er zeker nog geen sprake is van een inhaalbeweging van de westelijke gemeenten op vlak van verkoopprijzen van appartementen, het gros van de meeste gemeenten met de sterkste prijsstijgingen zijn deze gelegen in het zuidoosten van het Gewest.

Wat betreft woonhuizen, is het beeld enigszins anders. Buiten Koekelberg, werden prijsstijgingen genoteerd in alle gemeenten ten Westen van de Kanaalzone. In de oostelijke gemeenten, is het beeld genuanceerder. Twee van de drie gemeenten met de hoogste prijzen inzake gewone woonhuizen in 2017, kenden zelfs een prijsdaling in de periode 2015-2017.

Figuur 40: Evolutie van de percentieprijzen voor appartementen in het BHG, 2015-2017



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

De opsplitsing naar de verschillende percentielen voor appartementen, laat bij de meeste Brusselse gemeenten een positieve evolutie zien over de volledige breedte.<sup>23</sup> Slechts vijf gemeenten kenden een negatieve groei van de verkoopprijzen voor appartementen in minstens één segment: Etterbeek, Jette, Koekelberg, Molenbeek en Sint-Joost met deze laatste die een duidelijk negatieve evolutie kende voor elk percentiel. In elk van deze gemeenten deed de daling van de prijzen zich minstens voor bij het P90-percentiel met opvallend sterke dalingen in Molenbeek en Koekelberg. In Jette valt de sterke prijsdaling in het laagste prijssegment op.

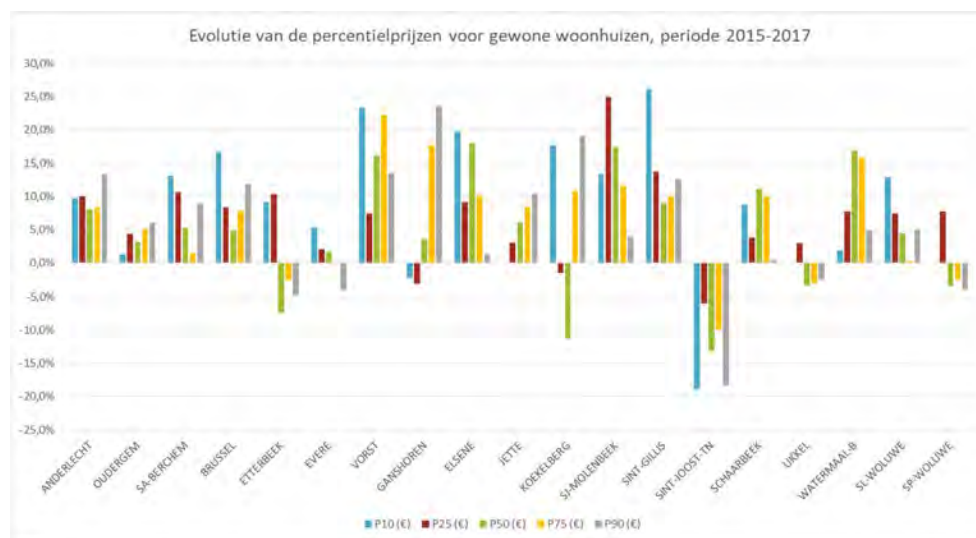
Er kan gesteld worden dat in de appartementenmarkt van de reeds dure gemeenten in het zuidoosten van het Gewest het onderste segment doorgaans sterk in waarde is toegenomen. In sommige van deze gemeenten laten zelfs de hogere prijssegmenten nog opmerkelijke prijstoenames optekenen. In de goedkopere gemeenten in het

<sup>22</sup> De mediaanprijzen zijn wellicht een betere maat om de realiteit op het terrein weer te geven dan de gemiddelde prijzen die kunnen worden beïnvloed door enkele uitzonderlijke verkopen.

<sup>23</sup> Vijf gemeenten kenden een zeer positieve evolutie (>20%) in minstens één van de segmenten van de appartementenmarkt: Oudergem (stijging van de P90-prijs met +26,0%), Elsene (stijging van de P10 met +35,9% en van de P25 met 31,0%), Sint-Gillis (stijging van de P10-prijs met +21.1%), Sint-Lambrechts-Woluwe (stijging van zowel de P10 als de P90-prijzen met +21.4%) en Watermaal-Bosvoorde (stijging van de P10-prijs met +21.7% en van de P75-prijs met +33,1%).

noorden en westen van het Gewest, zijn de evoluties minder uitgesproken, met voor sommige gemeenten als Evere, Ganshoren en Schaarbeek positieve evoluties in alle prijssegmenten, maar dus ook met soms opvallende prijsdalingen (zie boven).

Figuur 41: Evolutie van de prijzen voor gewone woonhuizen in de gemeenten van het BHG, 2015-2017



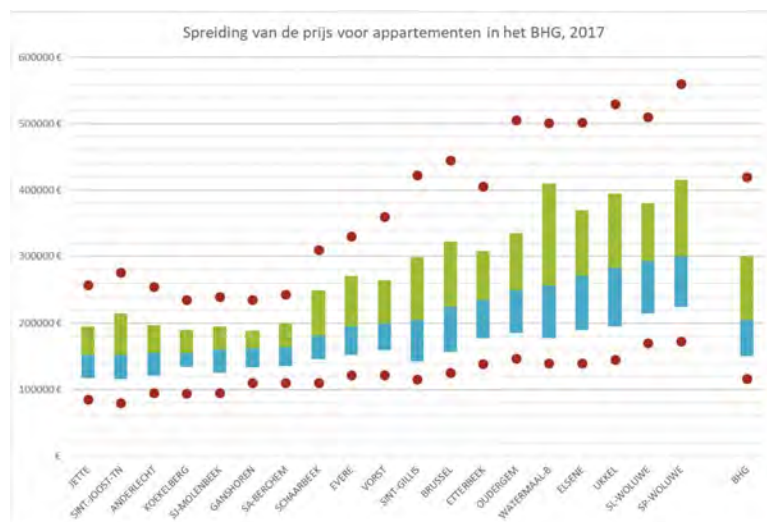
Bron: Data: Statbel, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

Ook voor de evolutie van de percentielprijzen voor de gewone woonhuizen, zien we over het algemeen een positieve evolutie in de Brusselse gemeenten, al ligt het aantal gemeenten met een negatieve evolutie in minstens één segment hoger dan bij appartementen (zeven gemeenten). Ook nu valt op dat het veelal de hogere prijsklassen zijn die een negatieve evolutie kenden. Er zijn minder segmenten met een uitgesproken positieve evolutie van de verkoopprijzen voor gewone woonhuizen dan voor appartementen.<sup>24</sup> Wederom is Sint-Joost de enige gemeente met een negatieve evolutie in elk segment.

Over het algemeen kan vastgesteld worden dat op de markt van gewone woonhuizen de prijzen in de minder dure gemeenten beginnen aan te trekken, met bijna overall positieve prijsevoluties en dit in de meeste prijssegmenten. Enkel Sint-Joost valt uit de boot met een zware prijscorrectie ten aanzien van 2015.

<sup>24</sup> Ditmaal kenden slechts vier gemeenten een segment met een groei van minstens 20%: Ganshoren (stijging van de P90-prijs met +23.6%), Molenbeek (stijging van de P25-prijs met +25%), Sint-Gillis (stijging van de P10-prijs met +26.2%), Vorst (stijgingen van de P10-prijs met +23.4% en van de P75-prijs met +22.2%).

Figuur 42: Spreiding van de percentielrijzen van de verkoop van appartementen (P10, P25-P50-P75, P90) in de gemeenten van het BHG, 2017

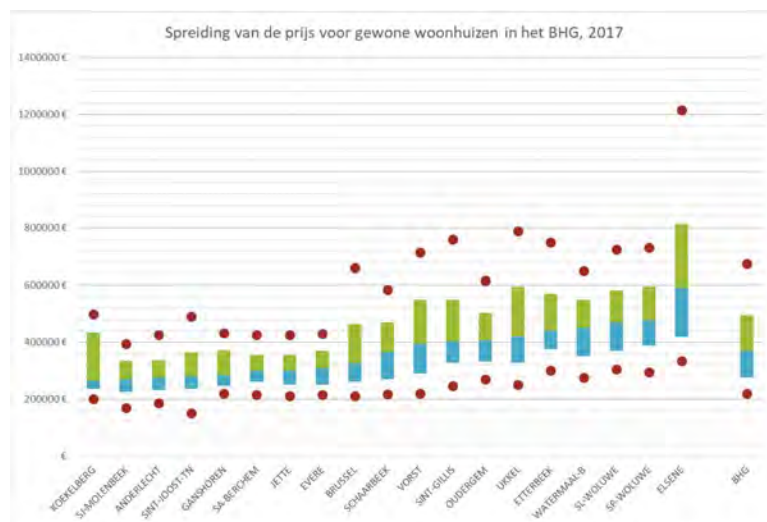


Bron: Data: Statbel, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

Bovenstaande prijsevoluties op de markt van de appartementen resulteren opnieuw in grote onderlinge verschillen in de mate van spreiding tussen de P10- en de P90-prijzen in de verschillende Brusselse gemeenten. Er is een groep gemeenten die relatief kleine verschillen vertonen tussen de duurste en de goedkoopste segmenten. Dit wijst op een relatief homogeen patrimonium en op het ontbreken van een exclusief marktsegment. Voorbeelden hiervan zijn de westelijke gemeenten Ganshoren, Sint-Agatha-Berchem, Molenbeek en Koekelberg. Voor geen enkel van deze gemeenten overstijgt het verschil tussen de P10- en P90-prijs de 150 000 euro. Deze groep aan gemeenten was ook tijdens vorige studies reeds die met de kleinste verschillen. Opmerkelijk is dat de zeven gemeenten met de kleinste spreiding in prijs ook meteen de gemeenten zijn met de laagste mediaan prijs.

Naarmate de mediaanprijs van de gemeente hoger is, stijgt ook de spreiding tussen de verschillende marktsegmenten van appartementen. Voor maar liefst 8 gemeenten is het verschil tussen de P10-prijs en de P90-prijs meer dan 300 000 euro. Dit is meer dan het dubbele van de spreiding in de gemeenten met de kleinste spreiding. In twee gemeenten loopt de spreiding zelfs op tot bijna 400 000 euro (Ukkel en Sint-Pieters-Woluwe). De grote spreiding toont aan dat in die gemeenten verschillende marktsegmenten naast elkaar voorkomen met soms grote en exclusieve appartementen. Het betreft in hoofdzaak de zuidelijke en oostelijke gemeenten.

Figuur 43: Spreiding van de percentielrijzen van de verkoop van gewone woonhuizen (P10, P25-P50-P75, P90) in de gemeenten van het BHG, 2017



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



Bij de gewone woonhuizen zien we een gelijkaardig fenomeen, waarbij het hoger segment in de zuidoostelijke gemeenten systematisch boven 600.000 euro uitkomt, terwijl deze behalve te Schaarbeek in de noordwestelijke kant van het gewest niet boven 500.000 euro uitstijgen. De grootste prijs spreiding zijn ook weer hier waar de markt het exclusiefst is met Elsene op kop. Watermaal-Bosvoorde en Oudergem laten een kleinere prijs spreiding noteren dan verwacht. Te Sint-Joost is ze dan weer hoger vanwege de zeer lage instapprijzen binnen het laagste segment.

Opnieuw is er een groep aan gemeenten waar de spreiding beperkt blijft tot 250 000 euro of minder. Naast de westelijke gemeenten, zijn dit ook Evere en Sint-Joost. De verkoopprijzen in een andere groep aan gemeenten worden gekenmerkt door een duidelijk hogere spreiding. In drie gemeenten loopt de spreiding op tot meer dan 500 000 euro, het betreft Sint-Gillis, Ukkel en Elsene (spreiding van 880 000 euro!). Ook hier zijn weinig wijzigingen ten opzichte van de situatie in 2014.

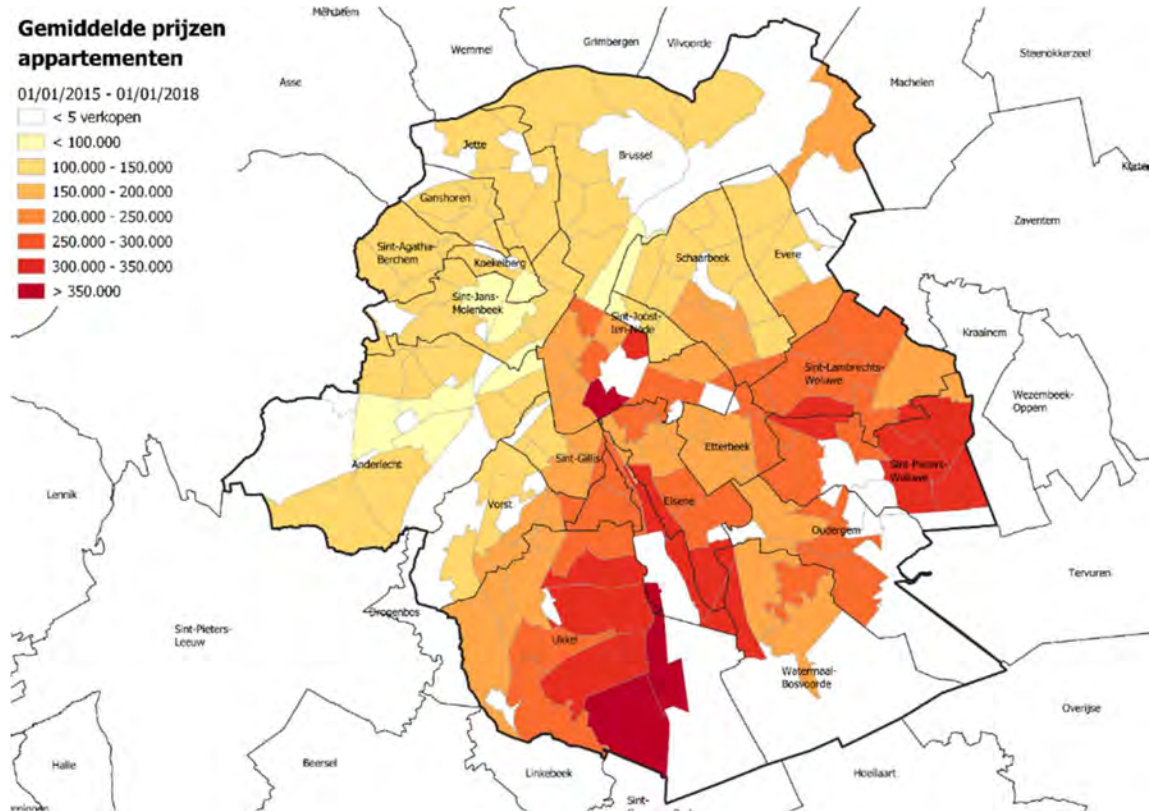
*De evoluties van de nominale mediaanprijzen zijn globaal gezien positief voor de meerderheid van de Brusselse gemeenten. Enkel de woningmarkt te Sint-Joost was getuige van een significante prijscorrectie, zowel op vlak van appartementen als van gewone woonhuizen. Terwijl op de appartementenmarkt de duurdere zuidoostelijke gemeenten duidelijk nog ruimte hebben voor verdere prijsstijgingen, vooral in het lagere prijssegment, is dit minder het geval op de markt van gewone woonhuizen. Enkele meer exclusieve gemeenten hebben op deze markt zelfs wat van hun pluimen verloren. In de meer betaalbare gemeenten, voornamelijk in het noordwesten van het Gewest gelegen, lijkt de markt van gewone woonhuizen daarentegen stilaan aan een inhaalbeweging toe, wat nog niet het geval is op de appartementenmarkt. De prijs spreidingen tussen de verschillende marktsegmenten zijn traditioneel het grootst in de duurdere (zuidoostelijke) gemeenten waar ook een exclusieve woningmarkt bestaat, in het betaalbare noordwesten is de vastgoedmarkt veel homogener.*

#### 4.5. Uitdeining van het zuidoostelijke kwadrant naar het noordoosten

De analyse van de verkoopprijzen op wijkniveau laat toe om de grote verschillen in verkoopprijzen binnen één gemeente in kaart te brengen alsook om aaneensluitende zones die over de gemeentegrenzen heen gaan te identificeren. Dergelijke geografische zoom verhelpt met andere woorden de uitmiddeling op gemeentelijk niveau. Vooral voor een uitgestrekte en gedifferentieerde gemeente als bijvoorbeeld Brussel Stad, zeggen gemeentelijke gemiddelden bitter weinig over de realiteit op het terrein. Omdat per jaar er voor vele wijken te weinig verkopen gebeuren om voldoende representatief te kunnen zijn, is ervoor geopteerd om met de gemiddelde prijs van de verkopen voor de periode 2015-2017 te werken. Sommige wijken kennen dan nog te weinig verkopen van een bepaald woningtype en zijn bijgevolg wit gelaten op onderstaande kaarten.



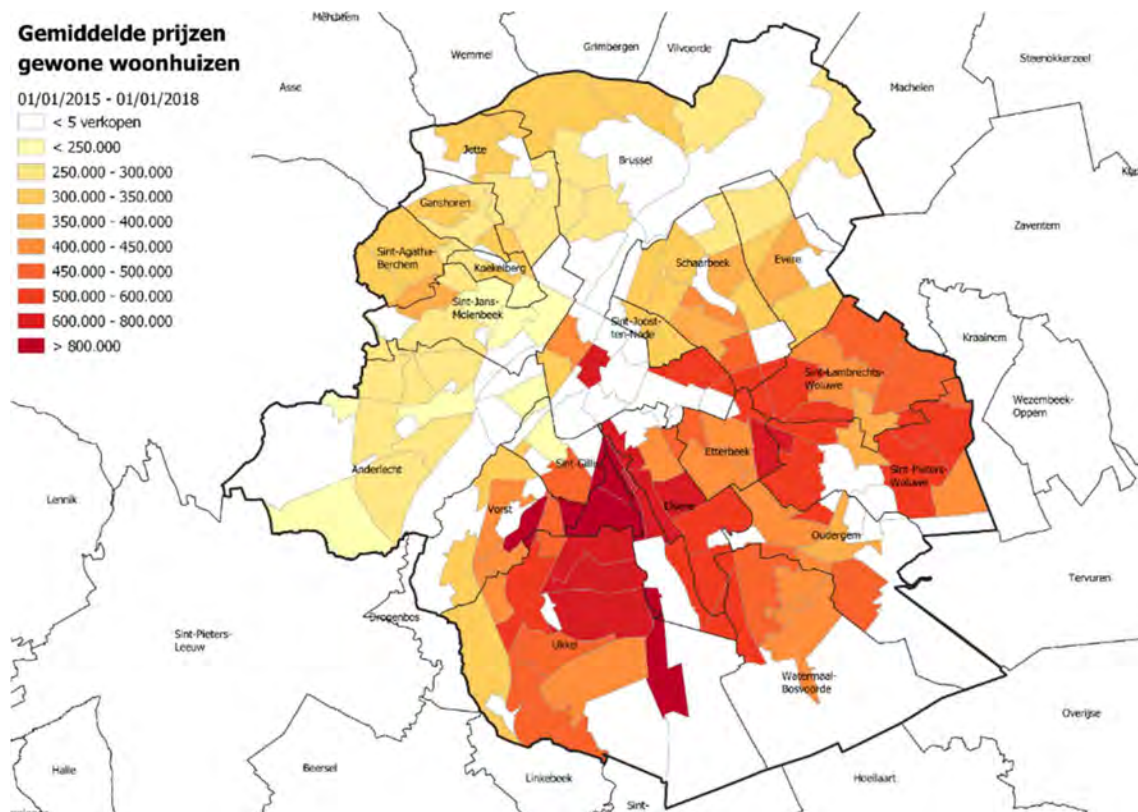
Figuur 44: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen op wijkniveau, 2015-2017



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



Figuur 45: Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen op wijkniveau, 2015-2017



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

De patronen van duurste verkopen in de zuidoostelijke zones van het Brusselse Gewest komen op bovenstaande kaarten duidelijk naar boven,<sup>25</sup> maar er valt te zien dat ook binnen sommige van deze gemeenten zich ook enkele gebieden met lagere prijzen bevinden. Dit is bijvoorbeeld het geval in laag Sint-Gillis en laag Vorst, waar de lageregelegen zones in de buurt van de noord-zuid spoorverbinding duidelijk minder goed gewaardeerd zijn.

Ook komt nog goed de scheiding binnen Schaarbeek tot uiting tussen het hogere deel van de gemeente dat aansluit op Sint-Lambrechts-Woluwe en Brussel-Stad en laag Schaarbeek. In het algemeen kan wel vastgesteld worden dat er een tendens is van uitbreiding van het zuidoostelijke duurdere kwadrant naar hoog Schaarbeek en Evere, mede omwille van de vernieuwde en nu beter ontsloten strategische polen van de luchthaven en van de NAVO-zetel.

Dat in de goedkopere gemeenten ook enkele duurdere omgevingen voor woningvastgoed te vinden zijn, kan op wijkniveau bijna niet geconstateerd worden. Uit de analyse op niveau van de statistische sectoren blijkt dat dit wel het geval is. Soms is dit te wijten aan een laag aantal verkopen in combinatie met één uitzonderlijke verkoopprijs in positieve zin. In andere gevallen is echt sprake van pockets van hoger gevaloriseerd vastgoed ten aanzien van de onmiddellijke omgeving. Dit is bijvoorbeeld het geval voor de verkoopprijzen van gewone woonhuizen langsheen de noordwestelijke gewestgrens in het algemeen en op de grens van Sint-Agatha-Berchem en Hoog-Molenbeek in het bijzonder.

<sup>25</sup> Er dient gezegd dat in de duurdere delen van het Gewest de appartementen vaak ook groter, beter onderhouden en beter afgewerkt zijn, wat vanzelfsprekend een positief effect heeft op de verkoopprijzen.

Figuur 46: Eenheidsprijzen nieuwbouwappartementen op niveau van wijken, 2017



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

De eenheidsprijzen voor nieuwbouwappartementen in 2017 vormen min of meer hetzelfde patroon als de verkoopprijzen van appartementen op de secundaire markt.<sup>26</sup> Wel zien we enkele pionierende zones verschijnen die afwijkend zijn, dit is bijvoorbeeld het geval voor Thurn & Taxis waar een hoger prijsniveau van toepassing is dan zou kunnen worden aangenomen op basis van de gangbare verkoopprijzen van bestaand vastgoed in de buurt.

*Het geografische patroon van de verkoopprijzen per wijk volgt min of meer dezelfde logica voor de markt van appartementen en van gewone woonhuizen, met het zuidoostelijk deel van Brussel inclusief de Vijfhoek als best gevaloriseerde zone binnen het Gewest. Een uitbreiding van deze zone naar het noordoosten (Schaarbeek en Evere) lijkt aan de orde te zijn. Dit uitdijend patroon wordt bevestigd door de spreiding van de eenheidsprijzen voor nieuwbouwappartementen.*

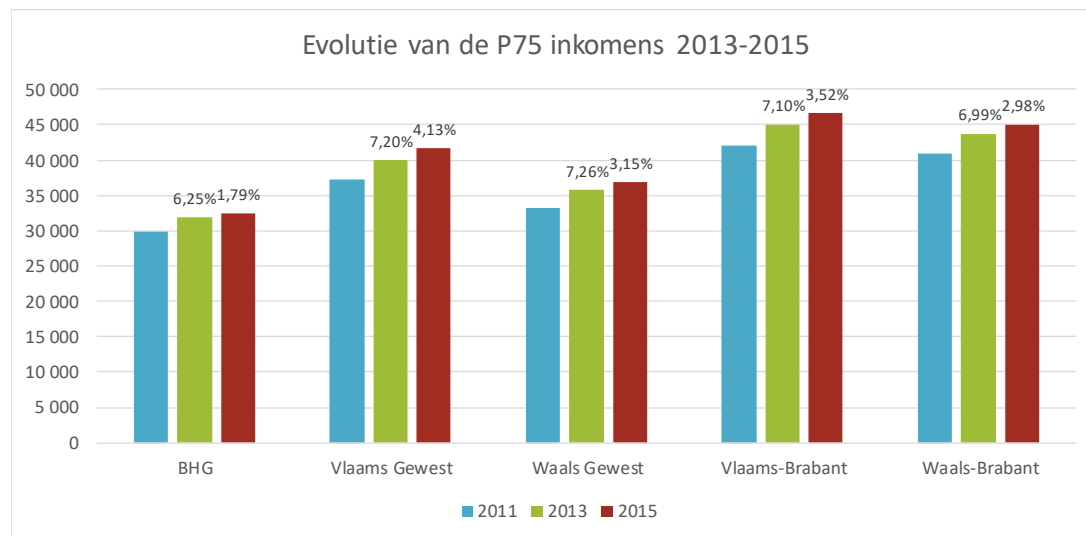
<sup>26</sup> Omdat niet in alle Brusselse wijken nieuwbouwprojecten te koop werden aangeboden op het moment van de inventarisatie van het nieuwbouwaanbod (midden 2017), is ervoor geopteerd om voor de wijken waar geen projecten waren, een eenheidsprijs te extrapoleren gebaseerd op de dichtstbijzijnde wijken waar wel nieuwbouwprojecten werden vermarkt en die qua socio-economisch profiel het beste erop aansluit. Bij deze bewerking zijn verkeerdelijk een aantal niet bewoonde wijken ingekleurd zoals Zoniënwoud of industrie-NATO.



## 5 / Betaalbaarheid

### 5.1. Een verdere verschraling van het inkomensniveau in delen van het Gewest

Figuur 47: evolutie van de P75-inkomens, 2011-2015

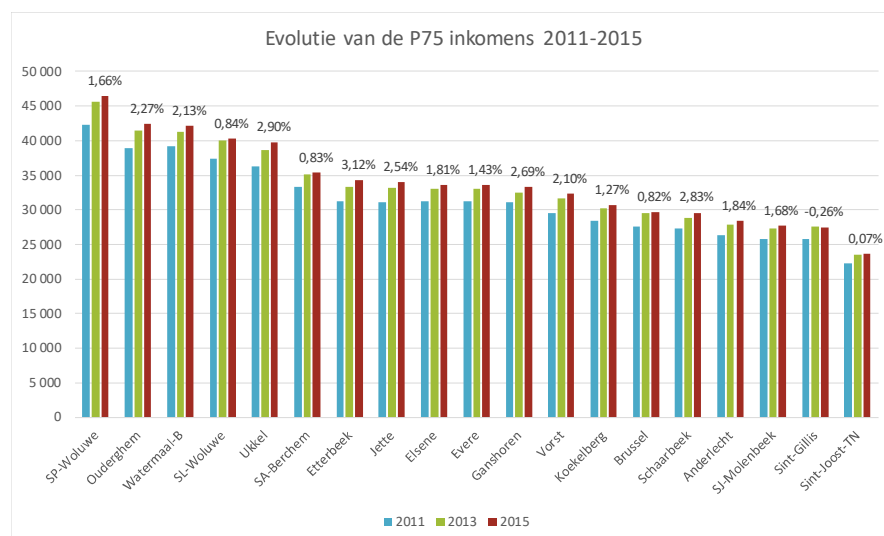


Bron: Data: Statbel, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

Zoals genoegzaam bekend, is het inkomen het laagst in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wanneer we de vergelijking maken met de andere gewesten en de Brabantse provincies. In 2015 bedroeg het P75-inkomen in het BHG 32 412 euro. Dit is ruim 4 000 euro lager dan in het Waals Gewest en ruim 9 000 euro minder dan in het Vlaams Gewest. Wanneer de vergelijking wordt gemaakt met Brabantse provincies dan is het verschil nog groter. Deze hebben een P75-inkomen van meer dan 45 000 euro. Bovendien groeide het inkomen in de periode 2013-2015 opnieuw trager in het BHG dan in de andere regio's. Dit maakt dat de inkomengap tussen het BHG en de rest van het land steeds groter wordt.



Figuur 48: Evolutie van het P75-inkomen in de Brusselse gemeenten, 2011-2015



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

In tegenstelling tot de vorige onderzoeksperiode is het P75-inkomen tussen 2013 en 2015 niet toegenomen in elke Brusselse gemeente, de gemeente Sint-Gillis kende als enige een lichte daling (-0,26%). Daarnaast is er wel een zekere bandbreedte betreffende de evolutie van de P75-inkomens tussen 2013 en 2015. Zo steeg het P75-inkomen het sterkst in Etterbeek (+ 3,12%), Ukkel (+2,90%) en Schaarbeek (+2,83%). Aan de westzijde van de stad scoren Anderlecht, Ganshoren en Jette ook bovengemiddeld.

De vork tussen de laagste en de hoogste inkomensstijging bedraagt 3,38%, een aanzienlijk verschil. Als we de gemiddelde evolutie bepalen voor de 9 gemeenten met het laagste P75-inkomen, dan zien we een gemiddelde toename van 1,45%. Herhalen we dezelfde oefening bij de 9 gemeenten met de hoogste P75-inkomens dan bedraagt dit gemiddelde 2,01%. Dit geeft aan dat algemeen gezien de verschillen tussen de 'rijkere' en 'armere' gemeenten zijn toegenomen tussen 2013 en 2015. Er zijn echter ook uitzonderingen: in Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Agatha-Berchem steeg het inkomen minder snel dan kon worden verwacht, in Ganshoren en Schaarbeek werden integendeel relatief grotere inkomensstijgingen genoteerd.

De hoogste inkomens per persoon worden zoals kon worden aangenomen genoteerd in het zuidoosten van het gewest met vier gemeenten met een welvaartsindex<sup>27</sup> van meer dan 100 (en dus boven het nationaal gemiddelde gelegen): Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Oudergem en Sint-Pieters-Woluwe. De laagste inkomens vinden we dan eerder in het centrum, westen en noorden van het gewest, met uitzondering van Sint-Agatha-Berchem, Ganshoren en Jette. De 'armste' gemeenten van Brussel, maar ook op nationaal niveau, zijn Molenbeek en Sint-Joost met een welvaartsindex van 58 en 49 respectievelijk. Voor beide gemeenten komt dit neer op een verdere afname van de welvaartsindex. Het gemiddelde inkomen per persoon in Sint-Joost is anno 2015 zelfs minder dan de helft van het nationale gemiddelde! Zeven van de 10 Belgische gemeenten met de laagste welvaartsindex, liggen in het BHG!<sup>28</sup>

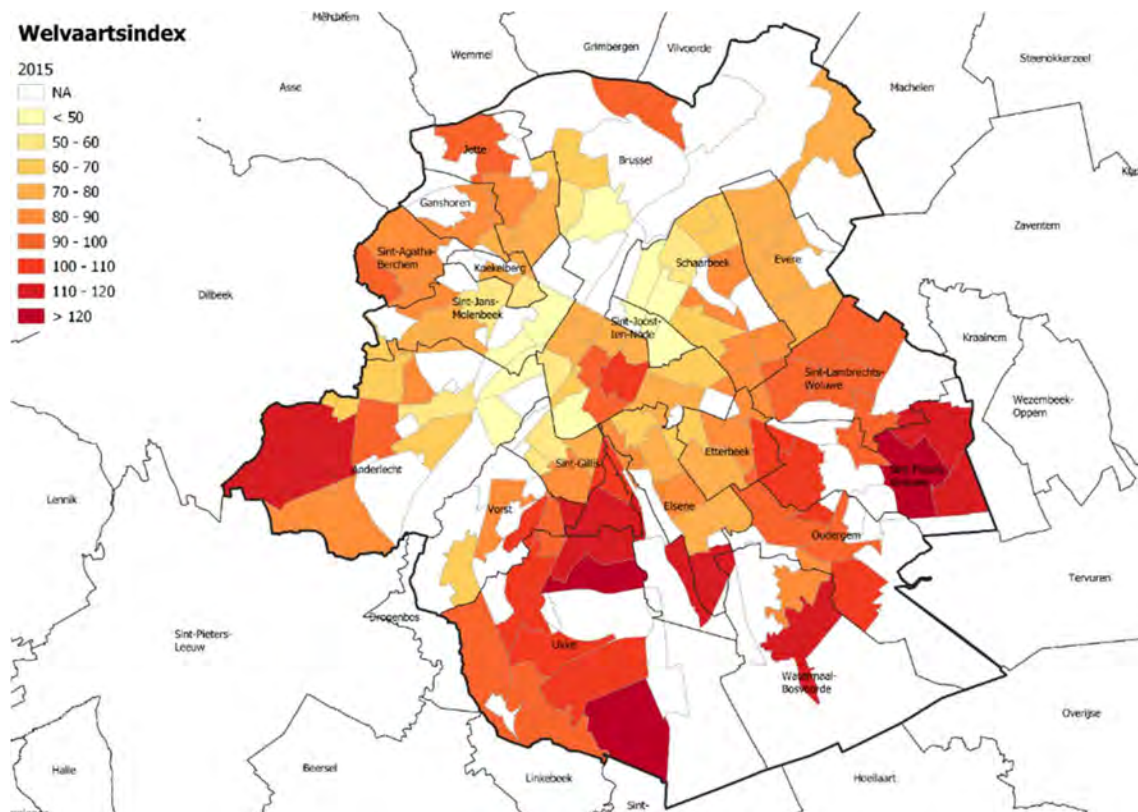
<sup>27</sup> Deze geeft aan hoe het gemiddelde inkomen per persoon van een gemeente zich situeert ten aanzien van het Belgische gemiddelde, zie ook glossarium.

<sup>28</sup> Naast Sint-Joost en Molenbeek, betreft het respectievelijk Anderlecht, Schaarbeek, Brussel-Stad, Sint-Gillis en Koekelberg.





Figuur 49: Welvaartsindex in het BHG op wijkniveau, 2015



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

Een analyse op een kleiner geografisch schaalniveau nuanceert, net als bij de voorgaande studies, enigszins de oost-west tweedeling op vlak van inkomens. Op bovenstaande kaart met welvaartsindex voor 2015 is te zien dat gemeenten en wijken gelegen in de 2de gordel vaak een hoge tot voor Brussel zeer hoge welvaartsindex vertonen.<sup>29</sup> Dit is het geval voor delen van Anderlecht, Brussel-Stad, Jette, Koekelberg en Molenbeek en voor de gemeenten Ganshoren en Sint-Agatha-Berchem in hun geheel. Omgekeerd zijn er aan de oostzijde nog relatief wat wijken met een relatief lager inkomensniveau, zoals te Sint-Joost, Schaarbeek (laag Schaarbeek), Etterbeek (Jourdan) Vorst (Saint-Denis – Neerstalle) en zelfs in Elsene (Matonge). In globa is er een sterke overeenkomst met het ruimtelijk patroon van de vastgoedverkooprijzen (zie vorig hoofdstuk).

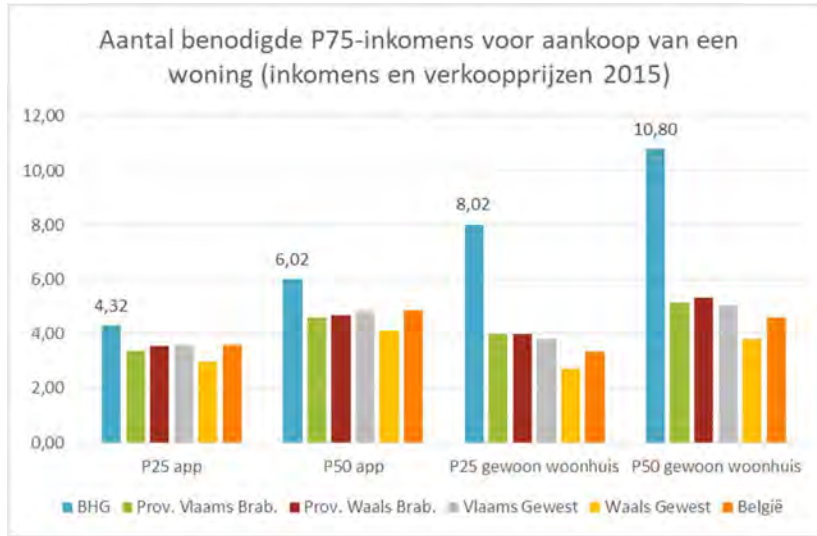
*De inkomensgap tussen Brussel en zijn hinterland en de rest van het land groeit jaarlijks verder aan. Binnen het Gewest bestaan er ook grote verschillen tussen de gemeenten onderling, waarbij algemeen gezien de kloof tussen arm en rijk eerder toe- dan afneemt. Een aantal Brusselse gemeenten horen bij de armste van het land. Een analyse op een fijner geografisch niveau toont vooral aan de noord- en westzijde een significant verschil in inkomensniveaus in de eerste en de tweede kroon, maar ook vandaag zijn er nog steeds minder goed bedeelde delen aan de oostzijde van de stad.*

<sup>29</sup> De welvaartindex wordt berekend op basis van het gemiddeld inkomen per inwoner. Het resultaat is voor sommige wijken niet weergegeven omwille van het gebrek aan beschikbare data om redenen van bescherming van de privacy.



## 5.2. Brusselse woonhuizen buitensporig duur

Figuur 50: Aantal benodigde P75-inkomens voor de aankoop van een appartement of woning, 2015



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

Een indicatie van de betaalbaarheid van een woning wordt bekomen door de aankoopprijs van een woning te delen door het jaarinkomen. Hoe hoger deze waarde, hoe slechter de betaalbaarheid.<sup>30</sup> Er wordt ervoor geopteerd om de betaalbaarheid van woningen in het lagere en dus betaalbaarder segment van de markt (P25 en P50) na te gaan en dit voor het P75 inkomensniveau.<sup>31</sup>

De betaalbaarheid van koopwoningen staat als gevolg van sterker stijgende prijzen dan inkomens logischerwijze steeds meer onder druk in het BHG en dit vooral op vlak van gewone woonhuizen. Voor de aankoop van een P50 woning zijn nu bijvoorbeeld meer dan tien jaarlijkse inkomens nodig, het dubbele van wat in de andere gewesten en de Brabantse provincies nodig is. Vergelijken we de Brusselse waarden met de situatie tijdens de vorige studie dan zien we dat de betaalbaarheid erop achteruit is gegaan met uitzondering van de aankoop van een appartement aan de P25-verkoopprijs. De aankoopcapaciteit voor gewone woonhuizen is er duidelijk nog meer op achteruit gegaan in vergelijking met die voor appartementen.

Figuur 51: Vergelijking betaalbaarheid tussen het BHG en andere Belgische grootsteden, 2015

2015	P25 app.	P50 app.	P25 woning	P50 woning
<b>BHG</b>	<b>4,32</b>	<b>6,02</b>	<b>8,02</b>	<b>10,80</b>
Antwerpen	3,67	4,85	4,99	6,46
Gent	4,47	6,02	4,50	6,06
Charleroi	3,97	5,18	3,11	4,32
Bergen	1,91	2,95	2,03	2,90
Luik	3,14	4,27	3,24	4,37

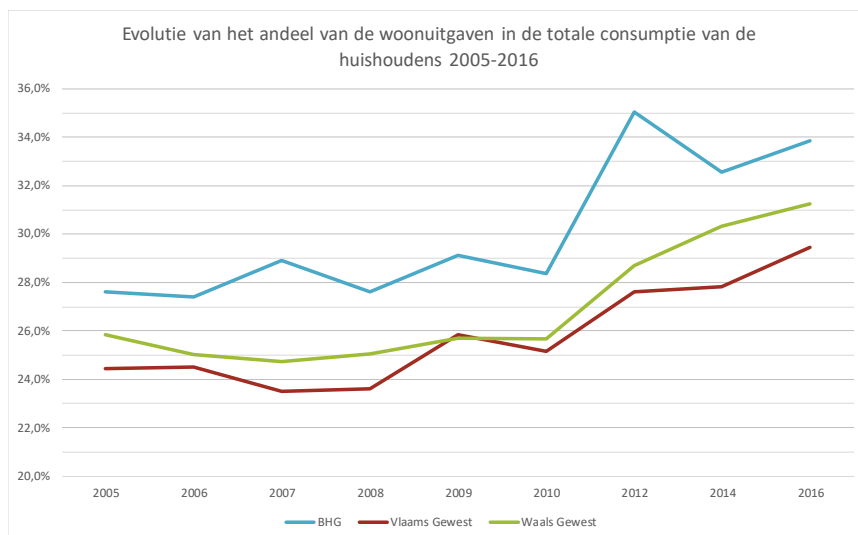
Bron: Data: Statbel, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

<sup>30</sup> Hoewel het aantal benodigde inkomens voor de aankoop van een woning ook in andere studies gebruikt wordt als indicator voor betaalbaarheid, moet dit kritisch geïnterpreteerd worden. Er wordt immers geen rekening met de situatie op de markt voor hypothecaire leningen, de situatie op de huurmarkt, eventueel vermogen dat kopers of potentiële kopers kunnen inzetten voor aankoop van een woning, de grootte en de kwaliteit van de woning in kwestie... Het aantal inkomens benodigd voor aankoop van een woning is dus maar één indicator. Omwille van de goede beschikbaarheid aan recente gegevens op niveau van gemeente, vormt ze wel een handig instrument om een zicht te krijgen op de evolutie van de betaalbaarheid van woningen.

<sup>31</sup> Er wordt gewerkt met het 75<sup>ste</sup> percentiel van de inkomens vanuit de veronderstelling dat er reeds een zeker inkomensniveau nodig om in aanmerking te komen voor een hypothecaire lening.

In verhouding met de waarden in enkele andere Belgische grootsteden, blijft het aantal benodigde P75-inkomens voor de aankoop van een gewoon woonhuis in het BHG opmerkelijk hoog liggen. Op vlak van appartementen is het verschil veel kleiner en komen de cijfers te Gent nu overeen met deze van Brussel.

Figuur 52: Evolutie aandeel van de woonuitgaven in de totale consumptie van huishoudens, 2005-2016

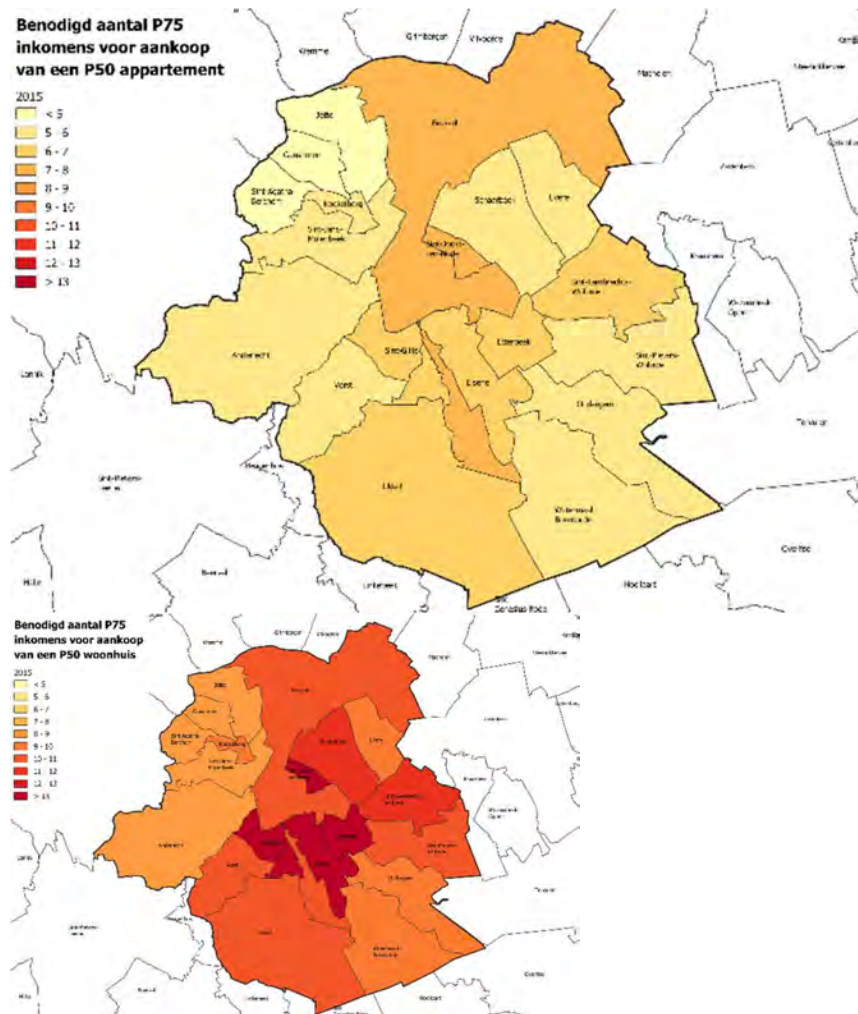


Bron: Data: Statbel, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

De meer gespannen verhouding tussen inkomens en woningprijzen in het BHG weerspiegelt zich in een hoger aandeel van de woonuitgaven in de consumptie van de Brusselse huishoudens in verhouding tot de andere Belgische gewesten. Na een kleine daling in de periode 2012-2014, is de woonquote in Brussel opnieuw gestegen en bedraagt nu gemiddeld 34%. Doorgaans wordt een maximum gesteld voor woonuitgaven van een derde van de totale uitgaven. In het Waals Gewest ligt dit op 31,2% en in het Vlaams Gewest op 29,5%.



Figuur 53: Benodigd aantal P75-jaarinkomens voor de aankoop van een P50 appartement en woonhuis, 2015

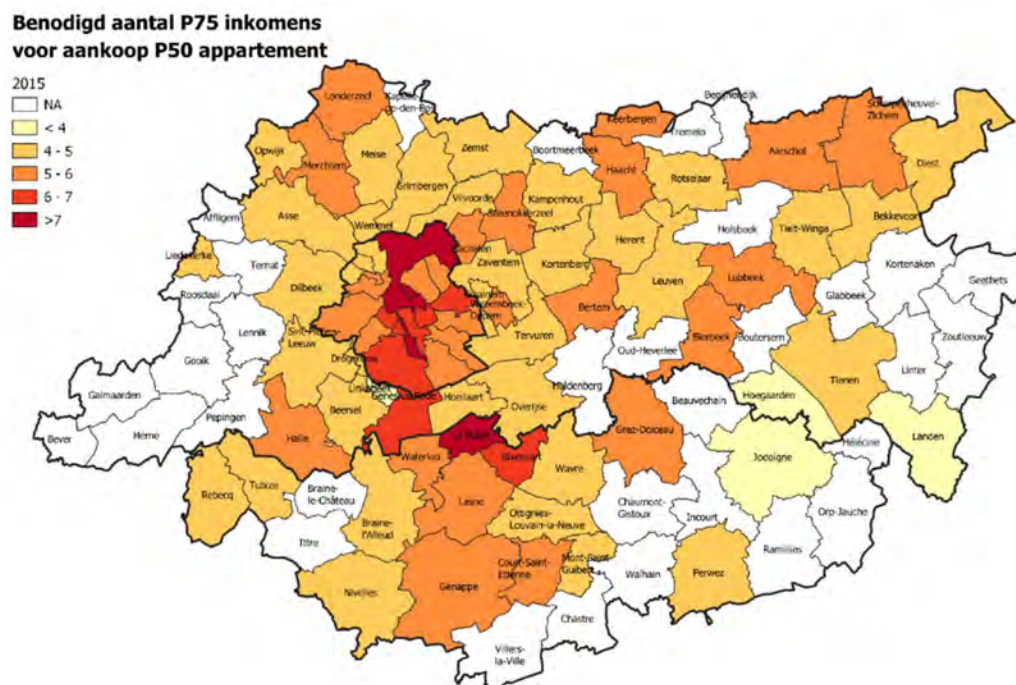


Bron: Data: Statbel, Kaart: eigen verwerking IDEA Consult.

Wanneer voor iedere Brusselse gemeente de oefening herhaald wordt om het 75<sup>ste</sup> percentiel inkomen af te zetten tegen de woningprijzen, komen er de onderlinge verschillen in betaalbaarheid tussen de gemeenten naar boven. De betaalbaarheid van een P50-appartement is het slechtst in Brussel-Stad en Sint-Joost waar meer dan 7 P75-jaarinkomens nodig zijn voor de aankoop. Voor Sint-Joost is dit een duidelijke achteruitgang van de betaalbaarheid. Brussel was reeds bij de vorige studie de gemeente met de slechtste betaalbaarheid. De gemeenten met de beste betaalbaarheid zijn te vinden in het noordoosten van het Gewest: Sint-Agatha-Berchem, Ganshoren en Jette. Hier zijn het iets hoger inkomensniveau meer in lijn met de verkoopprijzen. Het benodigd aantal P75-jaarinkomens schommelt er rond de 4,5, een gemiddelde waarde in vergelijking met de rest van België.

Wat betreft de betaalbaarheid gewone woonhuizen is de situatie duidelijk het slechtst in Elsene waar bijna 15 P75-jaarinkomens nodig om de P75-verkoopprijs af te dekken. Ook in de gemeenten Etterbeek, Sint-Joost en Sint-Gillis zijn meer dan 13 P75-jaarinkomens nodig. Voor gewone woonhuizen is de betaalbaarheid eveneens het beste in de gemeenten Jette, Ganshoren en Sint-Agatha-Berchem. Het aantal P75-jaarinkomens nodig om de P75-verkoopprijs van een gewoon woonhuis af te dekken, ligt er echter nog steeds boven de 8. Dit is duidelijk meer dan gemiddeld in de andere regio's van België. Bij uitbreiding, is de betaalbaarheid van gewone woonhuizen minder problematisch in gans het westelijk deel van het Gewest.

Figuur 54: Benodigd aantal P75-jaarinkomens voor de aankoop van een P50-appartement, 2015

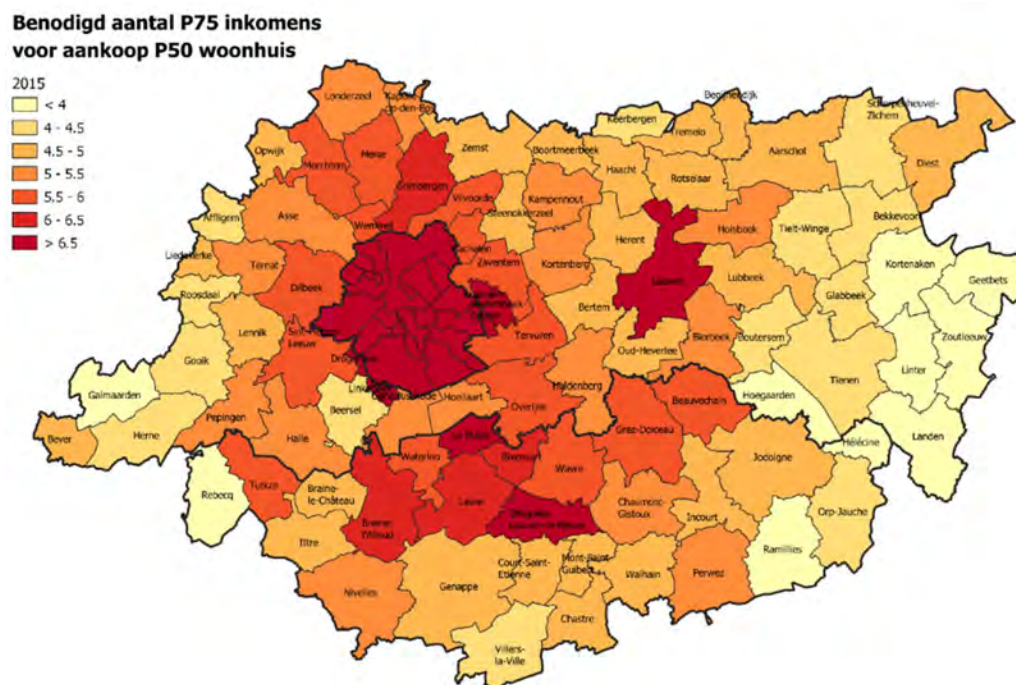


Bron: Data: Statbel, Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Op ruimere schaal valt op dat de betaalbaarheid van een P50-appartement eveneens problematisch is nogal wat Brabantse gemeenten en vooral in enkele gemeenten ten zuidoosten van het BHG (Terhulpen, Rixensart en Sint-Genesius-Rode). Met een P50-verkoopprijs die overeenstemt met 7,5 P75-jaarinkomens, was de betaalbaarheid in Terhulpen in 2015 zelfs slechter dan in eender welke Brusselse gemeente. Het meest betaalbaar ten aanzien van het lokale inkomensniveau, zijn een aantal gemeenten in het oosten van beide Brabanten (Jodoigne, Hoegaarden, Landen).



Figuur 55: Benodigd aantal P75-inkomens voor de aankoop van een P50-woning, 2015



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

Op vlak van de betaalbaarheid van gewone woonhuizen, was de situatie voor 2015 duidelijk het meest problematisch in het BHG. In geen enkele Brabantse gemeente ligt het aantal benodigde P75-jaarinkomens nodig om de mediaan verkoopprijs van een gewoon woonhuis af te dekken, hoger dan in een Brusselse gemeente. De gemeenten met de slechtste betaalbaarheid in de Brabantse provincies zijn te vinden in de rand rond Brussel (voornamelijk in Linkebeek, Terhulpen, Wezenbeek-Oppem, Kraainem en Dogenbos), in de 'gouden driehoek' tussen het zuidoosten van Brussel en Eigenbrakel en Perwez en in Leuven.

*De betaalbaarheid van koopwoningen in Brussel staat jaar na jaar meer onder druk doordat de inkomens trager stijgen dan de vastgoedprijzen. Dit is vooral het geval op de markt van gewone woonhuizen, waar nu meer dan 10 P75 inkomens noodzakelijk zijn om een mediaan verkoopprijs af te dekken. Dit is dubbel zoveel als in de andere gewesten en de Brabantse provincies, en ook ver boven de cijfers van Antwerpen of Gent. Voor appartementen is het verschil minder groot en is Gent nu net zo min betaalbaar als Brussel. De moeilijkere betaalbaarheid van de koopwoningmarkt heeft zonder twijfel een negatieve impact op de woonquote van de Brusselse huishoudens.*

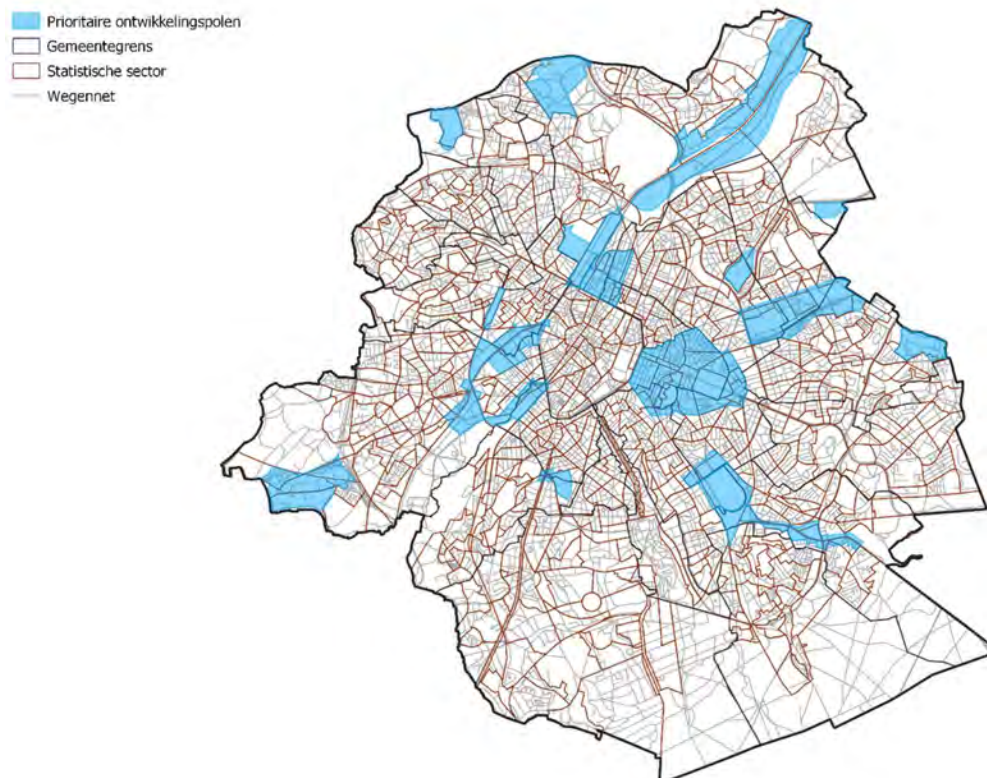




## 6 / De ontwikkelingspolen

### 6.1. Inleiding

Figuur 56: Geografische afbakening van de ontwikkelingspolen en -sites



Bron: GDOP, Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Op 12 juli 2018 keurde de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het 'Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling' goed (kortweg GPDO). In dit plan werden op drie verschillende niveaus (grootstedelijk en gewestelijk, intercommunaal en lokaal) polen gedefinieerd voor territoriale ontwikkelingen. Deze ontwikkelingspolen met een uitzonderlijk potentieel krijgen een prioritaire en massale interventie van de overheid. Het Kanaalgebied als pool

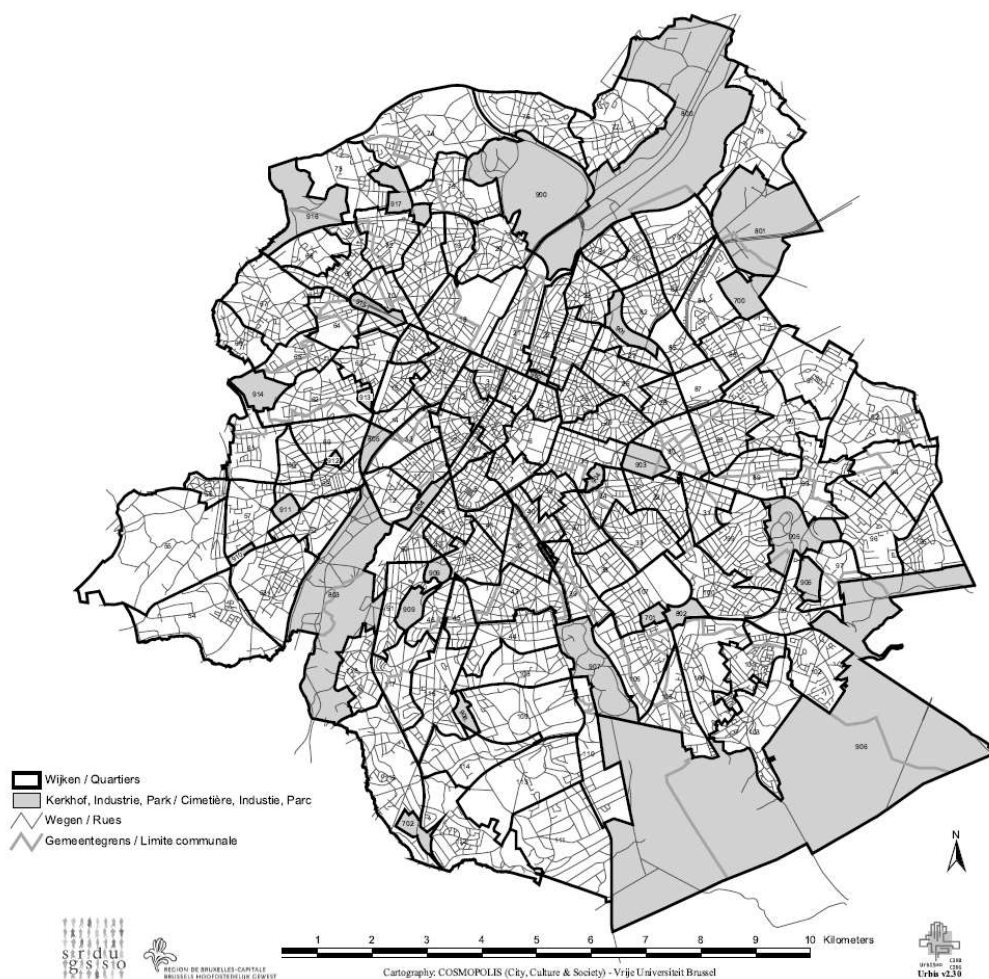
op grootstedelijk en gewestelijk niveau en de 12 andere prioritaire ontwikkelingspolen die bepaald werden in het gewestplan worden in het kader van deze opdracht extra belicht.

Zoals in de methodologie reeds gemeld, wordt het Kanaalgebied in deze studie opgenomen door middel van de verschillende "ontwikkelingsites" (van noord naar zuid: Schaarbeek-Vorming, Thurn & Taxis, Birmingham-Heyvaert en Biestebroekdok) zodat meer continuïteit verkregen wordt met het vorige Observatorium van de verkoop van residentieel vastgoed en om de uitmiddeling van de resultaten voor het zeer omvangrijke Kanaalgebied te vermijden. De ontwikkelingspool "universiteitscampussen" wordt in het kader van deze oefening opgesplitst in de verschillende campussen omwille van het feit dat deze zeer divers gelegen zijn. De geografische afbakening van de weerhouden polen is weergegeven op bovenstaande kaart.

De beschrijving van de koopwoningmarktdynamiek voor de zones in en rond de ontwikkelingspolen<sup>32</sup> die in bijlage gevoegd is van dit rapport, volgt ongeveer dezelfde logica als de analyses op gewestelijk gemeentelijk niveau: er wordt eerst ingegaan op een aantal socio-economische en patrimoniale dimensies die de wijken karakteriseren en de plaatselijke woningmarktdynamiek sterk beïnvloeden. Daarbij worden steeds de gemeentelijke en gewestelijke gemiddelden als referenties opgegeven. Aansluitend worden de resultaten van deze analyses in verband gebracht met de cijfers op vlak van transacties en verkoopprijzen.

Als analyse-unit wordt de wijk- zoals in de wijkmonitoring gedefinieerd- gehanteerd. In het algemeen geven de analyses van de wijken een vrij actueel beeld van de ontwikkelingspolen, de meest recent beschikbare databronnen zijn hiertoe gebruikt.

Figuur 57: Wijkindeling van de wijkmonitoring



Bron: Wijkmonitoring

<sup>32</sup> De term ontwikkelingspolen zal vanaf hier worden gebruikt om ook de ontwikkelingsites binnen de Kanaalzone te duiden.

In onderstaande tabel worden de verschillende ontwikkelingspolen gelinkt aan de wijken van de wijkmonitoring. De hierbij gehanteerde systematiek is de volgende:<sup>33</sup>

1. voor ontwikkelingspolen die overlappen met wijken uit de wijkmonitoring werd elke wijk die ook maar deels binnen de perimeter van de ontwikkelingspool weerhouden.
2. wijken die onmiddellijk grenzen aan de ontwikkelingspolen werden eveneens weerhouden.

De nummers verwijzen naar de desbetreffende wijken uit de wijkmonitoring (zie bijlage).

Ontwikkelingspolen	Wijken
1. Schaarbeek-Vorming	21 Noordwijk, 76 Mutsaard, 77 Heembeek, 78 Haren, 79 Vrede, 80 Helmet, 81 Schaarbeek Station
2. Thurn & Taxis (- Becodok)	3 Begijnhof - Diksmuide, 16 Historisch Molenbeek, 18 Havenwijk, 19 Oud Laken West, 20 Oud Laken Oost, 21 Noordwijk
3. Weststation	14 Hertogin, 15 Weststation, 17 Koekelberg, 63 Karreveld
4. Reyers	27 Josaphat, 28 Plasky, 85 Josaphat Station, 86 Paduwa, 87 Reyers, 88 Georges Henri, 90 Roodebeek - Sterrebeelden, 91 Gulledele
5. Zuidwijk	9 Stalingrad, 11 Kuregem Bara, 12 Kuregem Veeartsenij, 48 Hallepoort
6. Heizelvlakte – NEO	74 Heizel, 75 Houba, 76 Mutsaard
7. Josaphat	82 Terdelt, 83 Conscience, 84 Leopold III-laan, 85 Josaphat Station
8. Delta - Vorstlaan	98 Oudergem Centrum, 100 Waversesteenweg – Sint-Juliaan, 101 Drie Linden, 102 Transvaal, 104 Watermaal Centrum, 105 Dries, 106 Boondaal, 107 Universiteitswijk
9. Kazernes van Elsene en Etterbeek	33 Jacht, 38 Hospitaal Etterbeek - Elsene, 107 Universiteitswijk
10. Gevangenis van Sint-Gillis en Vorst	43 Brugmann - Lepoutre, 45 Molière - Longchamp, 46 Hoogte 100, 47 Hoog Sint-Gillis
11. Leopold III - NAVO	84 Leopold III-laan
12. Biestebroekdok	12 Kuregem Veeartsenij, 52 Veeweide - Aurore, 58 Anderlecht Centrum - Wayez
13. Birminghamzone - Heyvaertwijk	2 Dansaert, 10 Anneessens, 11 Kuregem Bara, 13 Kuregem Dauw, 14 Hertogin, 16 Historisch Molenbeek, 59 Scheut, 62 Machtens
14. Europese Wijk	25 Sint-Joost Centrum, 26 Dailly, 28 Plasky, 29 Squares, 30 Tervurense Poort, 31 Sint-Michiel, 32 Sint-Pieter, 34 Jourdan, 35 Europawijk, 36 Matonge, 37 Flagey - Malibrans
15. Noordwijk	3 Begijnhof - Diksmuide, 4 Martelaars, 18 Havenwijk, 21 Noordwijk, 22 Brabantwijk
16a. Laarbeekcampus	73 Heymbosch - AZ-Jette
16b. Woluwecampus	92 Kapelleveld
16c. Erasmuscampus	54 Vogelenzang - Erasmus, 55 Neerpede
16d. Pleincampus	33 Jacht, 38 Hospitaal Etterbeek-Elsene, 100 Waversteenweg - Sint-Juliaan, 107 Universiteitswijk

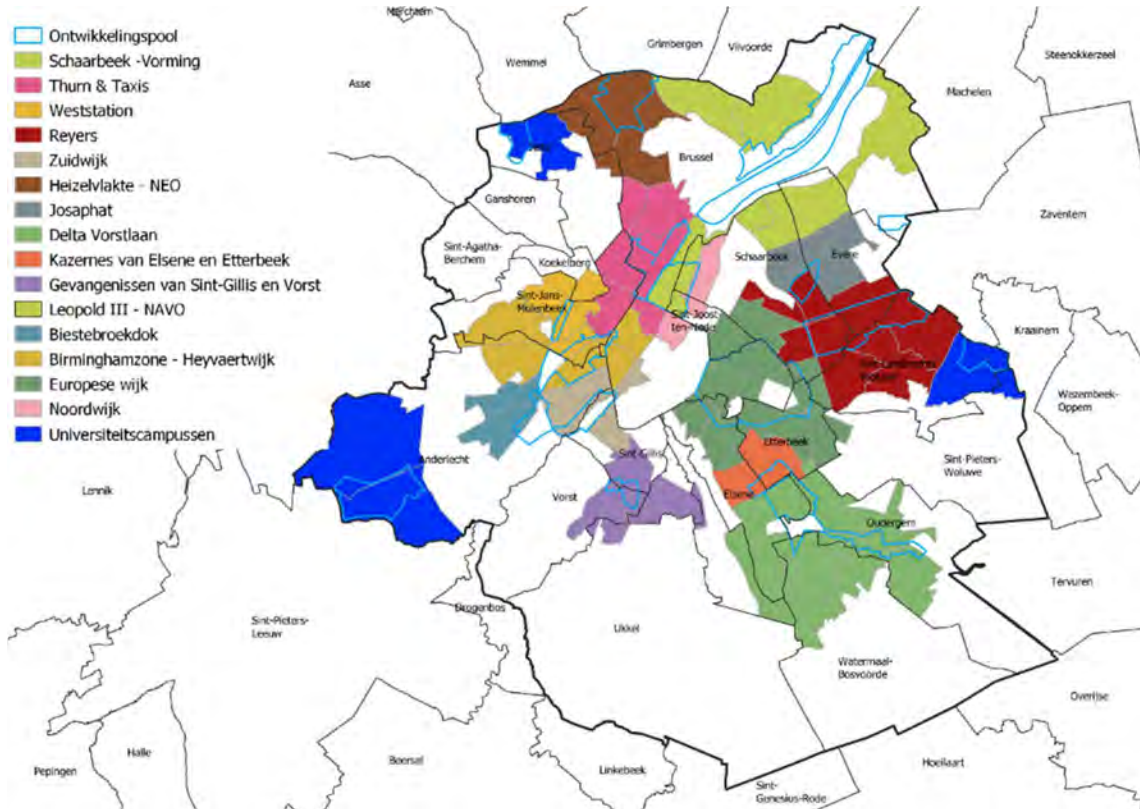
Op onderstaande kaart is te zien hoe deze wijken zich verhouden tot de perimeters van de respectievelijke ontwikkelingspolen (in het blauw aangeduid). Sommige wijken behoren tot meerdere ontwikkelingspolen. Dit is niet zichtbaar op de kaart maar valt wel af te leiden uit bovenstaande tabel.

<sup>33</sup> Door de gevolgde systematiek, zijn voor een aantal ontwikkelingspolen de weerhouden wijken iets gewijzigd ten aanzien van de voorgaande studie. Er zijn met name wijken bijgevoegd voor de ontwikkelingspolen Schaarbeek-Vorming, Thurn & Taxis, Reyers en Kazernes van Elsene en Etterbeek.





Figuur 58: weerhouden wijken per prioritaire ontwikkelingspool



Bron: Kaart: eigen verwerking IDEA Consult

Om redenen van beknoptheid is de beschrijving en bespreking van de verschillende ontwikkelingspolen in bijlage bij dit rapport gevoegd. In de onderstaande paragrafen wordt enkel ingegaan op een aantal gekruiste analyses die de verschillende ontwikkelingspolen op elkaar betrekken.

## 6.2. Analyse ontwikkelingspolen

Van de verschillende parameters die op wijkniveau geanalyseerd is, is een gemiddelde waarde begroot per ontwikkelingspool. Deze waarden zijn opgenomen in onderstaande tabellen en geven weer dat de zones in en rond de ontwikkelingspolen zeer verschillende profielen hebben. Voor het geheel van parameters worden immers soms sterk uiteenlopende waarden genoteerd, de uitdagingen zijn dus niet dezelfde voor de respectievelijke ontwikkelingspolen. Een aantal van de zones in en om de ontwikkelingspolen hebben wel een vergelijkbaar profiel. Dit is bijvoorbeeld het geval voor de zones rond Thurn & Taxis, Weststation, Zuidwijk, Biestebroekdok, Birminghamzone -Heyvaertwijk en Noordwijk, die alle gekenmerkt worden door in verhouding een hoge bevolkingsdichtheid, een jonge gemiddelde leeftijd, een grote gezinssamenstelling, een lager inkomensniveau, een doorgaans bovengemiddeld aandeel aan sociale huisvesting en eerder betaalbare vastgoedprijzen. Ook de volgende zones vertonen gelijkenissen op verschillende punten:

- ▶ Heizelvlakte – Neo en Josaphat;
- ▶ Kazernes van Elsene en Etterbeek, het aansluitende Pleincampus en Europese wijk;
- ▶ Leopold III-NAVO en Erasmuscampus;
- ▶ Reyers en Delta – Vorstlaan.

De onderlinge verschillen komen vanzelfsprekend ook tot uiting in de vastgoedynamiek en verkoopprijzen in en rondom de ontwikkelingspolen. Het aantal verkopen is bijvoorbeeld zeer laag in aantal in de omgevingen van de

Woluwe- en Erasmuscampussen en daarentegen zeer hoog in de omgeving van de Laarbeekcampus.<sup>34</sup> De gemiddelde verkoopprijzen voor appartementen verdubbelt tussen Biestebroekdok en Gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst, deze voor gewone woonhuizen verdrievoudigen tussen de Erasmuscampus en weeral Gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst! Iets minder dan de helft van de zones rondom ontwikkelingspolen vertonen voor de periode 2015-2017 voor Brussel bovengemiddelde verkoopprijzen. Niet toevallig betreft dit de polen die gelegen zijn in het zuidoostelijke kwadrant van het Gewest. De gap met de verkoopprijzen in en rond de overige ontwikkelingspolen is groot, vooral wat betreft verkoopprijzen van gewone woonhuizen.

---

<sup>34</sup> We hebben geen verklaring voor deze hoge geregistreerde verkoopdynamiek rond het universitair ziekenhuis van Jette.





Figuur 59: Factsheet van de wijken in en rond de ontwikkelingspolen<sup>35</sup>

	Bevolking 2016	Bevolkingsdichtheid (inw/km <sup>2</sup> ) 2016	Gemiddelde leeftijd 2016	Gemiddelde grootte huishouden 2016	Gemiddeld inkomen per aangifte (€) 2015	Welvaartsindex 2015	Aandeel sociale woningen (%) 2016
<b>Ontwikkelingspolen</b>							
1. Schaarbeek-Vorming	82 624	9 374,41	35,90	2,43	26 882,18	75,10	10,09
2. Thurn & Taxis	86 117	15 315,76	<b>32,65</b>	2,53	20 149,83	<b>49,97</b>	9,45
3. Weststation	38 226	19 202,68	32,90	<b>2,63</b>	21 171,89	54,32	17,52
4. Reyers	74 514	9 725,90	39,73	2,09	31 389,04	91,22	8,39
5. Zuidwijk	39 857	<b>19 625,39</b>	33,77	2,23	<b>18 884,84</b>	53,21	9,05
6. Heizelvlakte – NEO	46 687	8 808,75	38,47	2,23	27 340,44	79,70	14,07
7. Josaphat	30 710	10 230,66	39,19	2,23	27 150,44	76,73	16,69
8. Delta - Vorstlaan	73 855	7 487,96	40,49	1,99	<b>32 879,43</b>	98,11	14,71
9. Kazernes van Elsene en Etterbeek	39 399	13 286,73	36,29	<b>1,85</b>	26 066,12	76,79	8,73
10. Gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst	49 893	16 343,04	38,46	1,87	30 752,42	96,62	3,24
11. Leopold III - NAVO	8 162	6 811,32	41,24	2,16	27 601,76	76,20	21,13
12. Biestebroekdok	40 042	17 406,84	34,92	2,28	20 996,05	58,18	9,76
13. Birminghamzone - Heyvaertwijk	97 539	17 463,65	34,60	2,39	22 158,44	59,00	6,11
14. Europese Wijk	<b>126 626</b>	16 104,13	36,25	1,93	26 310,06	72,45	<b>2,40</b>
15. Noordwijk	62 754	13 759,52	33,10	2,38	20 616,10	54,00	8,49
16a. Laarbeekcampus	9 498	7 192,73	40,04	2,22	31 429,52	<b>100,07</b>	-
16b. Woluwecampus	5 499	2 902,98	39,61	1,89	-	-	<b>36,73</b>
16c. Erasmuscampus	<b>2 948</b>	<b>465,76</b>	<b>46,45</b>	2,04	27 655,75	92,52	27,15
16d. Pleincampus	56 267	12 971,86	36,96	1,91	28 012,94	82,59	6,12
<b>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b>	<b>1 187 890,00</b>	<b>7 360,72</b>	<b>37,35</b>	<b>2,15</b>	<b>28 350,44</b>	<b>78,15</b>	<b>7,26</b>

Bron: Data: Statbel, BISA, Kadaster

<sup>35</sup> In de tabellen wordt de vork van de berekende waarden aangeduid in geel (onderste waarde) en groen (bovenste waarde). Met uitzondering van het inkomen (laatst beschikbare jaar is inkomens 2015), werden voor de overige parameters 2016 weerhouden om de consistentie te waarborgen, zelfs al zijn er intussen voor een aantal parameters meer recente cijfers beschikbaar.



Figuur 60: Factsheet van de wijken in en rond de ontwikkelingspolen

Ontwikkelingspolen	Gemiddelde prijs appartement (€) 2015-2017	Gemiddelde prijs gew. woonhuis (€) 2015-2017	Gemiddelde prijs appartement (€) prijzen 2017	Gemiddelde prijs gew. woonhuis (€) prijzen 2017	Gem. jaarlijks aantal verkopen appartement 2015-2017	Gem. jaarlijks aantal verkopen gew. woonhuis 2015-2017	Aantal verkopen per 1.000 inwoners (app.) 2015-2017	Aantal verkopen per 1.000 inwoners (huis) 2015-2017
1. Schaarbeek-Vorming	€ 165 397	€ 288 271	€ 168 304	€ 293 865	452	156	5,47	1,89
2. Thurn & Taxis	€ 180 784	€ 263 631	€ 183 896	€ 267 975	288	50	3,34	0,58
3. Weststation	€ 142 320	€ 230 806	€ 144 863	€ 233 963	177	33	4,63	0,85
4. Reyers	€ 229 491	€ 446 572	€ 233 595	€ 455 477	686	134	9,21	1,79
5. Zuidwijk	€ 186 606	€ 226 603	€ 190 311	€ 229 593	139	18	3,49	<b>0,44</b>
6. Heizelvlakte – NEO	€ 160 317	€ 310 085	€ 163 144	€ 316 117	298	78	6,38	1,67
7. Josaphat	€ 172 441	€ 366 724	€ 175 725	€ 374 226	235	52	7,65	1,69
8. Delta - Vorstlaan	<b>€ 273 763</b>	€ 450 877	<b>€ 278 774</b>	€ 459 443	508	<b>214</b>	6,88	2,90
9. Kazernes van Elsene en Etterbeek	€ 252 416	€ 517 065	€ 256 891	€ 525 596	251	45	6,36	1,15
10. Gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst	€ 260 911	<b>€ 742 264</b>	€ 266 056	<b>€ 758 854</b>	448	71	8,99	1,43
11. Leopold III - NAVO	€ 185 914	€ 383 237	€ 189 511	€ 234 853	75	10	9,19	1,18
12. Biestebroekdok	<b>€ 136 079</b>	€ 262 391	<b>€ 138 555</b>	€ 266 549	187	37	4,66	0,92
13. Birminghamzone - Heyvaertwijk	€ 174 804	€ 269 685	€ 178 079	€ 274 453	483	76	4,95	0,78
14. Europese Wijk	€ 232 799	€ 483 308	€ 236 901	€ 492 191	<b>930</b>	171	7,34	1,35
15. Noordwijk	€ 184 937	€ 308 555	€ 188 088	€ 314 925	244	30	3,89	0,48
16a. Laarbeekcampus	€ 165 407	€ 312 080	€ 168 496	€ 318 819	98	11	<b>10,28</b>	1,19
16b. Woluwecampus	€ 239 359	€ 465 728	€ 242 523	€ 473 335	21	<b>9</b>	3,76	1,64
16c. Erasmuscampus	€ 164 929	<b>€ 209 704</b>	€ 164 929	<b>€ 218 286</b>	<b>9</b>	10	<b>3,17</b>	<b>3,51</b>
16d. Pleincampus	€ 251 100	€ 464 241	€ 255 674	€ 472 762	356	98	6,32	1,75
<b>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b>	<b>€ 237 061</b>	<b>€ 411 928</b>	<b>€ 241 559</b>	<b>€ 419 882</b>	<b>8 851</b>	<b>2 837</b>	<b>7,45</b>	<b>2,39</b>

Bron: Data: Statbel, BISA, Kadaster



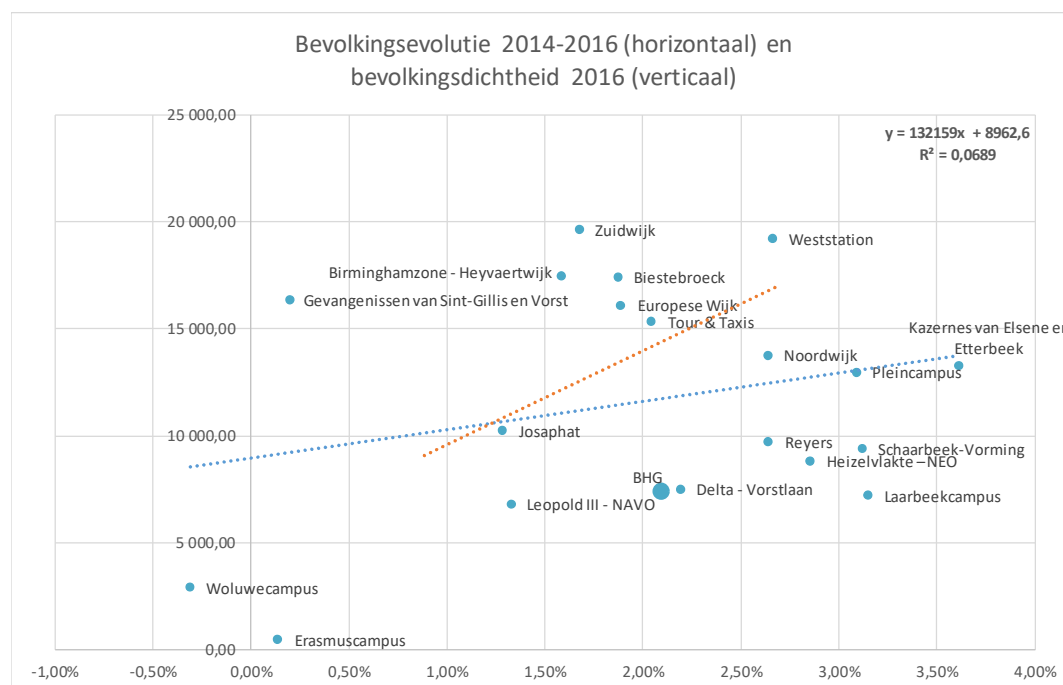
Om de resultaten van de verschillende bestudeerde parameters van de ontwikkelingspolen beter te kunnen situeren, zijn, net als bij de vorige studie, een aantal gekruiste analyses verricht op de gemiddelden. Onderstaande tabellen geven een inzicht in de volgende vraagstellingen:

1. Zijn het de ontwikkelingspolen die reeds dense wijken bevatten of eraan grenzen die het sterkst groeien of net niet?
2. Zijn het de ontwikkelingspolen waarvan de wijken het snelst groeien (en waar dus een grote 'vraag' naar is) ook deze waar de woningprijzen het sterkst toenemen?
3. Zijn het de wijken waar de prijzen het betaalbaarst zijn die waar in verhouding de meeste verkooptransacties verricht worden?
4. Wat is binnen de wijken van of rond ontwikkelingspolen de relatie tussen huidige verkoopprijzen en het huidig inkomensniveau?
5. Welke relatie is er tussen de evolutie van de inkomens binnen de wijken rond ontwikkelingspolen en de evolutie van het prijsniveau van woningen?

Voor elk van de analyses werd ook ter vergelijking de regressie zoals in het Observatorium voor de periode 2013-2014 opgenomen (in gele stippellijn). Op deze manier kan de vergelijking tussen de twee verschillende edities gemaakt worden. We wijzen er hierbij wel op dat het aantal ontwikkelingspolen gewijzigd is tussen de verschillende edities, alsook de geselecteerde wijken voor sommige ontwikkelingspolen. Ook zijn het aantal waarnemingen beperkt, zodat de correlatie tussen de verschillende waarden eerder als indicatief dient te worden beschouwd.

## 6.2.1 Verhouding tussen bevolkingsdichtheid en bevolkingsgroei

Figuur 61: Verhouding bevolkingsevolutie 2014-2016 en gemiddelde bevolkingsdichtheid 2016

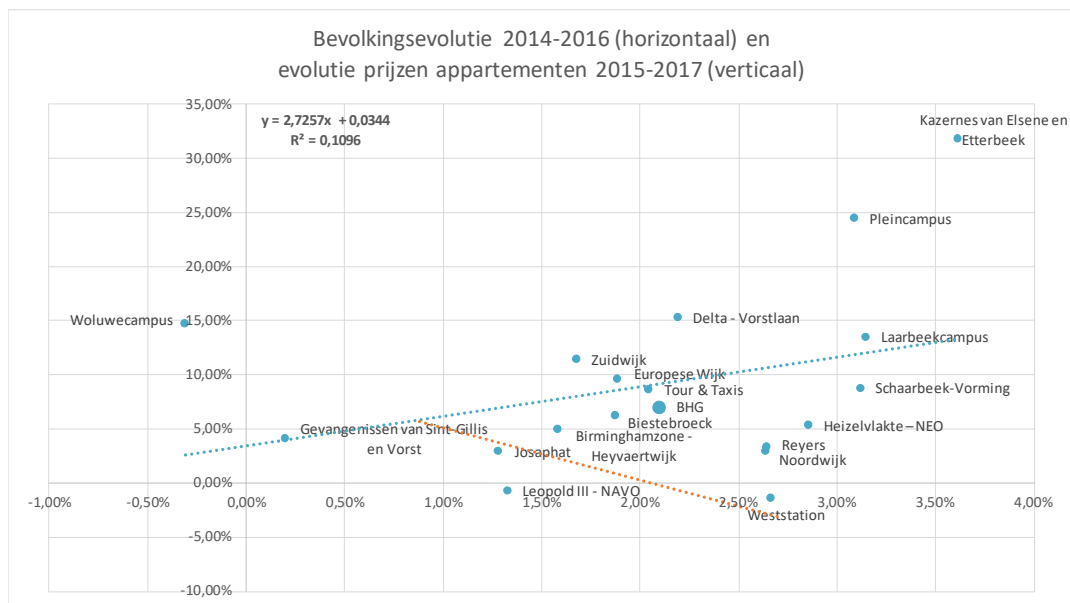


Bron: Data: BISA, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

De lineaire relatie tussen bevolkingsdichtheid en bevolkingsgroei is veel minder duidelijk zichtbaar in vergelijking met de vorige periode 2010-2013. Het zijn in het algemeen nog steeds de reeds denses bewoonde zones die in de voorbije jaren de grootste bevolkingsgroei hebben gekend. Maar, ook een aantal polen met een voor Brussel eerder bescheiden bevolkingsdichtheid zoals Laarbeekcampus, Delta – Vorstlaan, Heizelvlakte - NEO noteren bovengemiddelde bevolkingsstijgingen. Deze resultaten bevestigen de voorzichtige 'overspill' van de bevolkingsgroei naar de tweede kroon die reeds in hoofdstuk 1 werd opgemerkt.

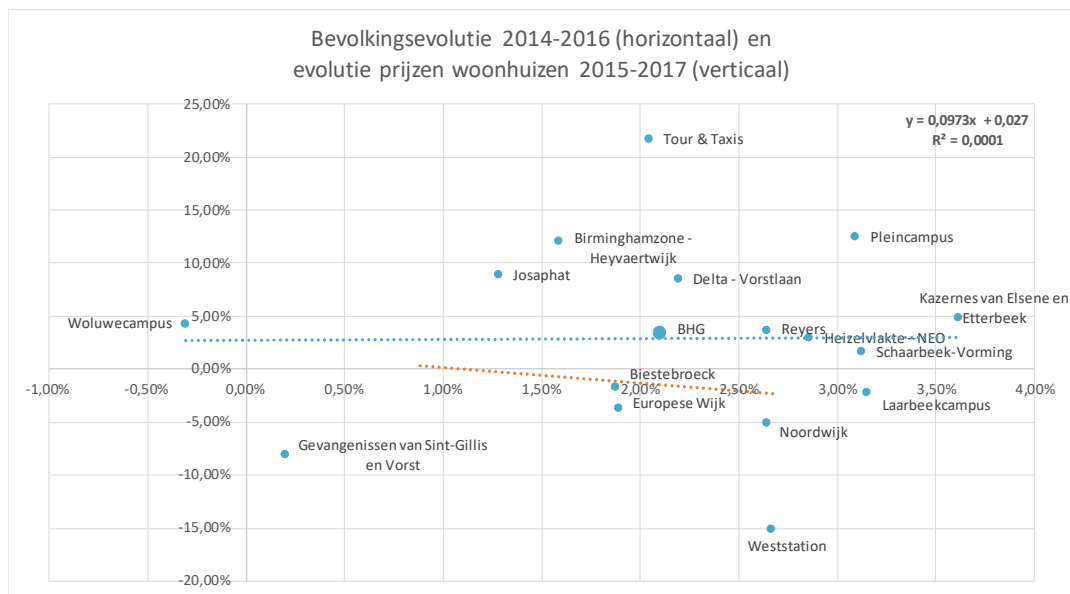
## 6.2.2 Verhouding bevolkingsevolutie en evolutie woningprijzen

Figuur 62: Verhouding bevolkingsevolutie 2014-2016 en evolutie verkoopprijzen appartementen 2015-2017<sup>36</sup>



Bron: Data: BISA, Kadaster, Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 63: Verhouding bevolkingsevolutie 2014-2016 en evolutie verkoopprijzen gewone woonhuizen 2015-2017<sup>37</sup>



Bron: Data: BISA, Kadaster Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

De verhouding tussen bevolkingsgroei en evolutie van de prijzen voor appartementen toont voor de periode 2014-2016 een omgekeerd verband in vergelijking met de vorige oefening: hoe sterker de bevolkingsgroei, hoe groter de prijsstijgingen voor appartementen. Er zijn weliswaar een aantal uitzonderingen op de regel: in Woluwecampus

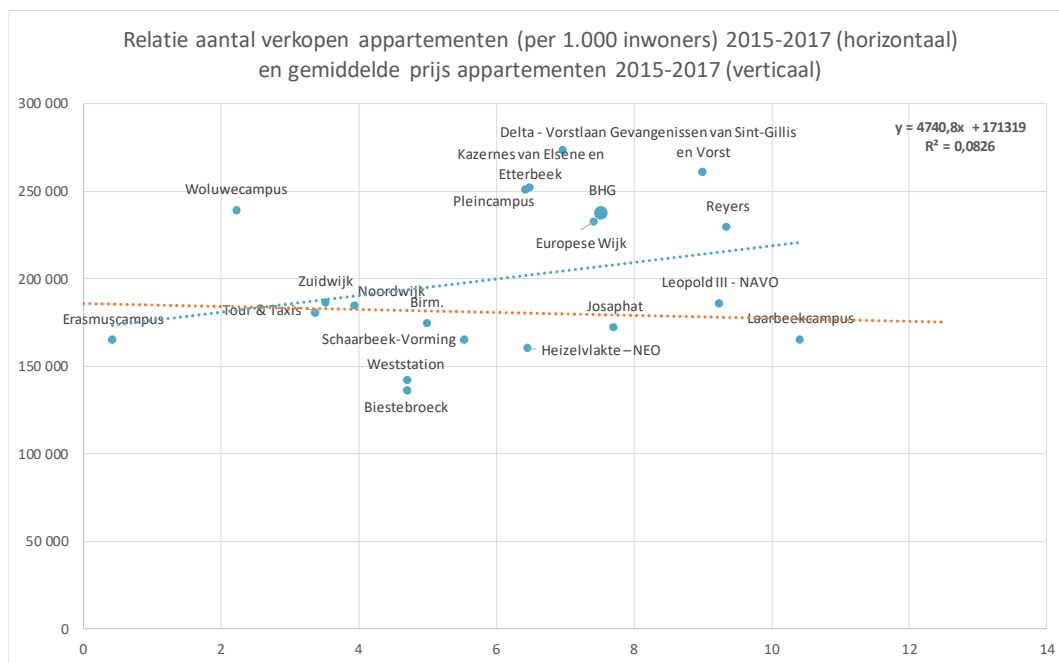
<sup>36</sup> Erasmuscampus ontbreekt in deze grafiek want er zijn te weinig data voor transacties.

<sup>37</sup> Erasmuscampus, Zuidwijk en Leopold III – NAVO ontbreken in deze grafiek want er zijn te weinig data voor transacties.

is er een bevolkingsafname én een significante toename van de prijzen van appartementen en in Leopold III-NAVO en Weststation namen de verkoopprijzen van appartementen eerder af ondanks de groei van de bevolking. Bij de gewone woonhuizen is er geen sprake van een correlatie tussen de bevolkingsevolutie en de evolutie van de prijs. Ook tijdens de vorige studie was er slechts zeer beperkt een correlatie.

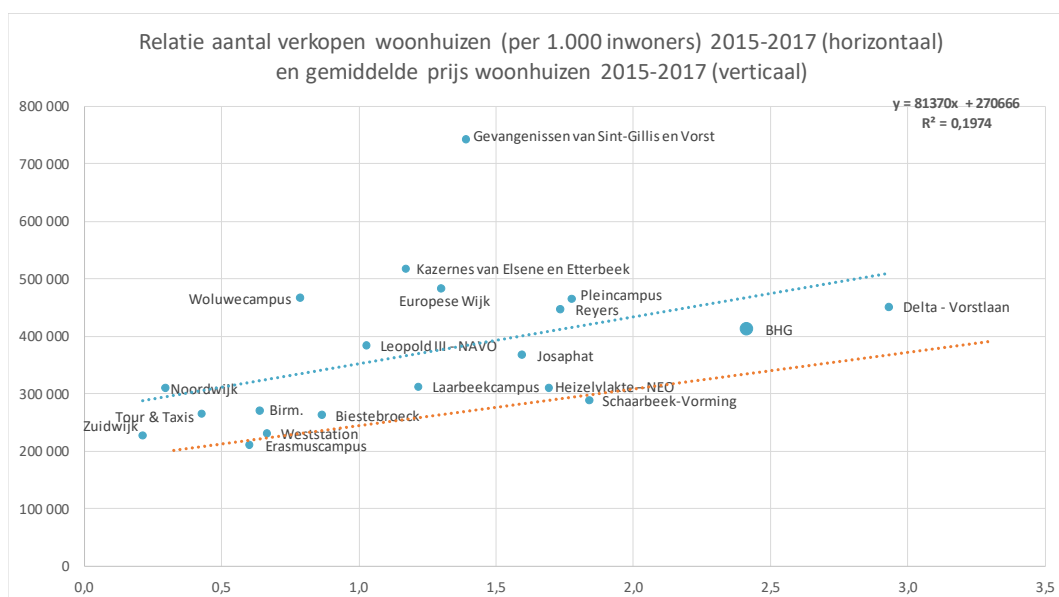
### 6.2.3 Verhouding tussen verkooptynamiek en verkoopprijzen

Figuur 64: Verhouding aantal verkopen en gemiddelde verkoopprijs van appartementen, 2015-2017



Bron: Data: BISA, Kadaster; Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

Figuur 65: Verhouding aantal verkopen en gemiddelde verkoopprijs van gewone woonhuizen, 2015-2017



Bron: Data: BISA, Kadaster; Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

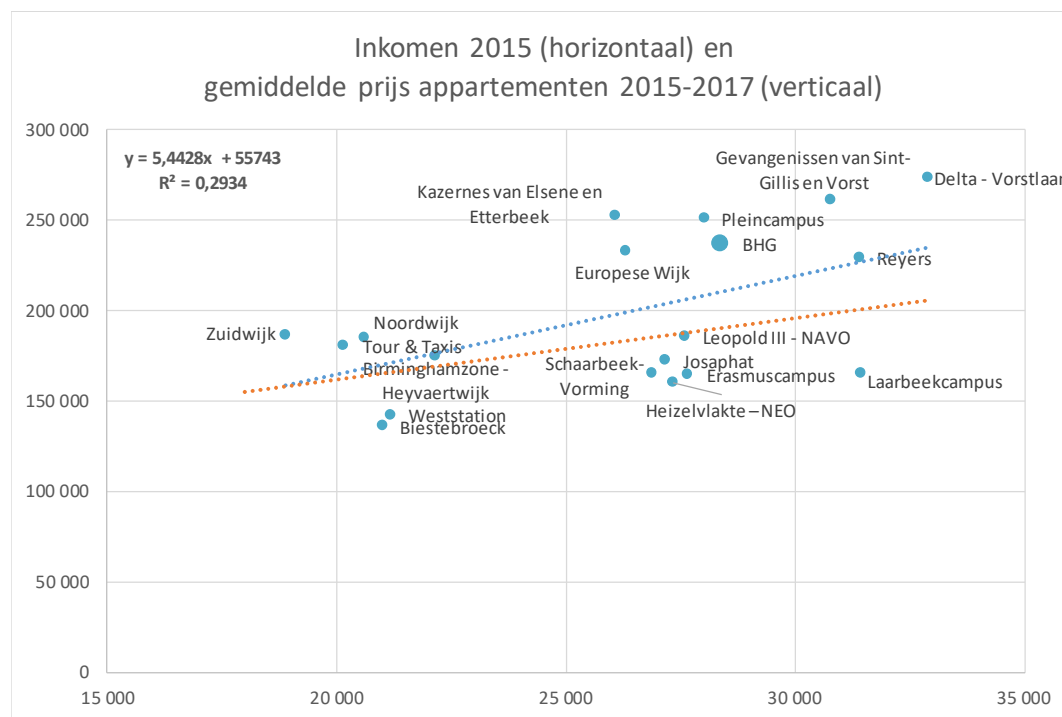




Er is, in tegenstelling tot de vorige studie, ditmaal wel een correlatie tussen de hoogte van de verkoopprijzen voor appartementen in en rond de ontwikkelingspolen en het aantal verkopen van appartementen. Het aantal verkopen is hoger in die wijken waar de prijzen hoger liggen. Voor de verkoopdynamiek van woonhuizen wordt deze gedeeltelijke correlatie ook bevestigd. In duurdere wijken wisselt woningvastgoed dus vaker van eigenaar.

## 6.2.4 Verhouding tussen inkomensniveau en verkoopprijzen

Figuur 66: Verhouding inkomensniveau 2015 en evolutie gemiddelde verkoopprijzen appartementen 2015-2017 <sup>38</sup>

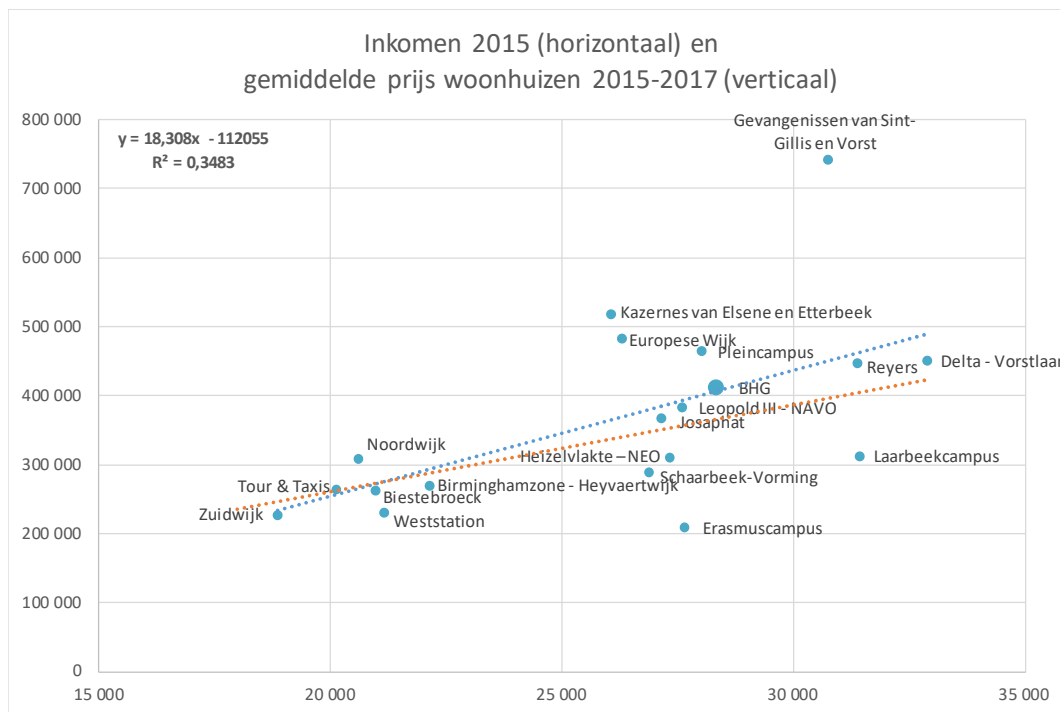


Bron: Data: BISA, Kadaster Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

<sup>38</sup> Woluwecampus zijn in deze grafieken niet opgenomen wegens onvoldoende gegevens.



Figuur 67: Verhouding inkomensniveau 2015 en evolutie gemiddelde verkoopprijzen woonhuizen 2015-2017



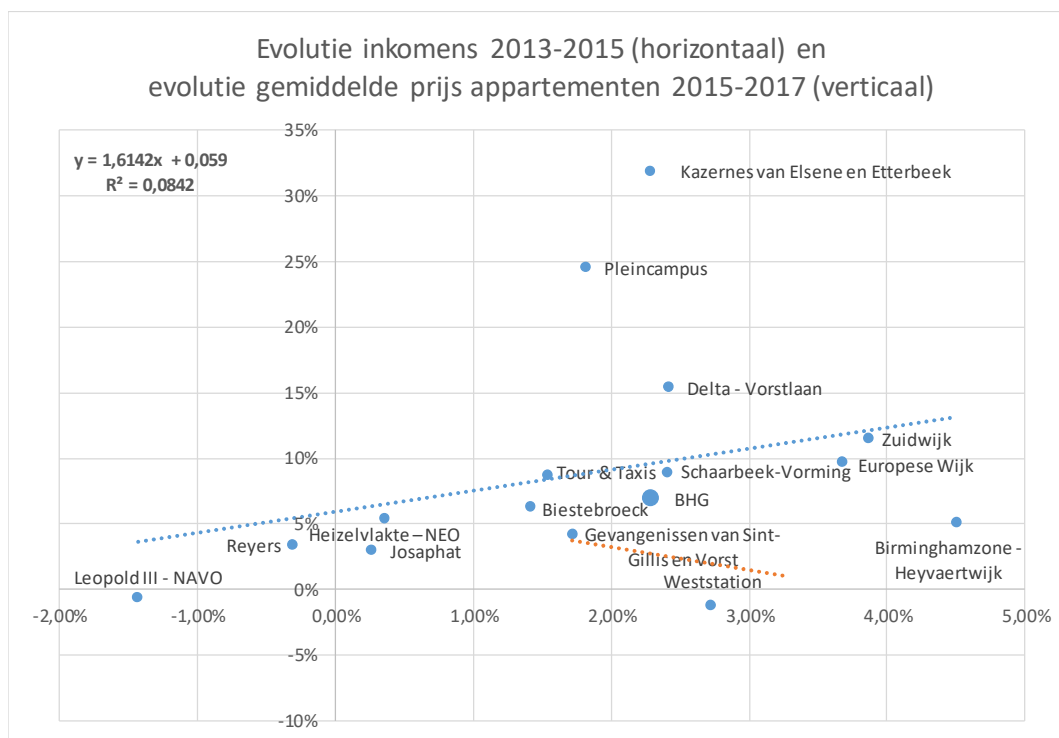
Bron: Data: BISA, Kadaster Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

Zoals te verwachten was er in de periode 2014-2016 opnieuw duidelijke correlatie tussen het inkomensniveau in en rond de ontwikkelingspolen en de verkoopprijzen van vastgoed: de ontwikkelingspolen waarvan de wijken hoge verkoopprijzen noteren, zijn ook deze waar het gemiddelde inkomen het hoogst is. Net als in de vorige editie van het Observatorium is het vastgoed in een aantal ontwikkelingspolen in verhouding tot het inkomensniveau betaalbaarder dan andere. Dit is met name het geval voor de meeste ontwikkelingspolen in het noordwesten van het Gewest. Deze resultaten zijn in lijn met de analyses van het hoofdstuk betaalbaarheid waarin al tot uiting kwam dat de betaalbaarheid beter was in de westelijke en noordoostelijke kwadranten van het Gewest.



## 6.2.5 Verhouding tussen evoluties inkomens en verkoopprijzen

Figuur 68: Verhouding evoluties gemiddeld inkomen 2013-2015 en gemiddelde verkoopprijzen appartementen 2015-2017<sup>39</sup>

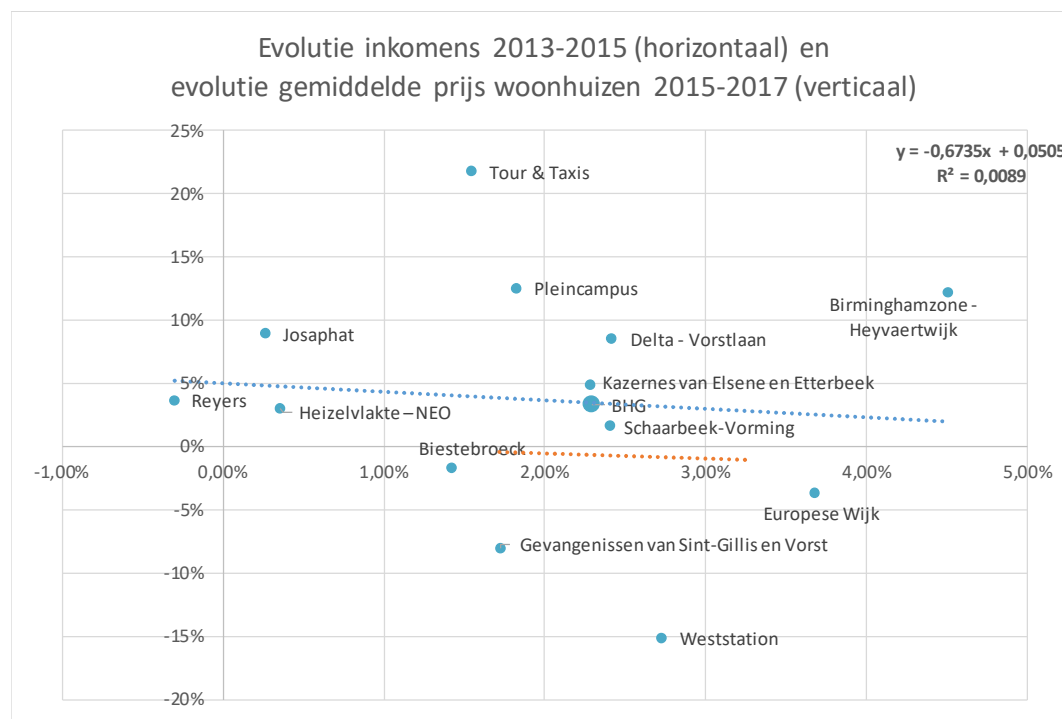


Bron: Data: BISA, Kadaster Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

<sup>39</sup> Laarbeekcampus, Erasmuscampus en Woluwecampus zijn in deze grafiek niet mee opgenomen wegens onvoldoende gegevens. Noordwijk is vanwege een zeer negatieve evolutie op vlak van inkomen als 'outlier' eveneens weggelaten.



Figuur 69: Verhouding evoluties gemiddeld inkomen 2013-2015 en gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen 2015-2017<sup>40</sup>



Bron: Data: BISA, Kadaster Grafiek: eigen verwerking IDEA Consult

De positieve evolutie van gemiddelde inkomens in en rond de ontwikkelingspolen in de periode 2013-2015 ziet zich in beperkte vertaald in een hogere verkoopprijs bij de verkoop van appartementen in de periode 2015-2017, wat in de vorige editie van het Observatorium niet het geval was. Op de markt van gewone woonhuizen is er geen sprake van een kentering ten aanzien van de vorige periode, er is hier eerder sprake van een licht negatieve correlatie: een hoger inkomensniveau ziet zich niet onmiddellijk vertaald in hogere verkoopprijzen.

### 6.2.6 Conclusies

De ontwikkelingspolen kennen zeer verschillende uitdagingen van pool tot pool. Zo zijn de vastgoedprijzen in de omgeving van de noordelijke en westelijke ontwikkelingspolen in 2015-2017 nog betaalbaar naar Brusselse normen, wat niet kan gezegd worden van de ontwikkelingspolen die in het zuidoostelijke kwadrant van het Gewest gelegen zijn. Een aantal van de zones in en om de polen hebben wel vergelijkbare profielen.

Dit is bijvoorbeeld het geval voor de zones rond de ontwikkelingspolen in het Kanaalgebied, maar ook voor Heizelvlakte – Neo en Josaphat; Kazernes van Elsene en Etterbeek, het aansluitende Pleincampus en Europese wijk; Leopold III-NAVO en Erasmuscampus; Reyers en Delta – Vorstlaan.

Gekruiste analyses van een aantal parameters tonen verder aan dat:

- ▶ het nog steeds eerder de ontwikkelingspolen die reeds het meest dicht bevolkt zijn, die de sterkste bevolkingsgroei kennen;
- ▶ ontwikkelingspolen waar de "vraag" het grootst is (deze waar de bevolkingsgroei het sterkst is), een opwaartse prijsevolutie door hebben gemaakt voor appartementen, maar niet voor gewone woonhuizen;
- ▶ in verhouding meer vastgoedverkopen worden geregistreerd in ontwikkelingspolen die in of rond duurdere woonomgevingen gelegen zijn;

<sup>40</sup> Zuidwijk, Leopold III, Laarbeekcampus, Erasmuscampus en Woluwecampus zijn in deze grafiek niet mee opgenomen wegens onvoldoende gegevens. Noordwijk is vanwege een zeer negatieve evolutie op vlak van inkomen als 'outlier' eveneens weggelaten.



- ▶ de ontwikkelingspolen waar hoge gemiddelde verkoopprijzen geregistreerd worden, ook deze zijn waar het gemiddelde inkomen het hoogst is;
- ▶ een positieve evolutie van gemiddelde inkomens in en rond de ontwikkelingspolen in de periode 2015-2017 toch samen ging met hogere verkoopprijzen van appartementen, niet voor gewone woonhuizen.









## 7 / Algemene conclusies

Uit het geheel van analyses die verricht zijn van de dynamiek op de koopwoningmarkt en van de context waarbinnen deze zich afspeelt, kunnen vijftien belangrijke conclusies worden getrokken.

### 1. Een voorzichtige 'overspill' naar de tweede kroon en naar de rand

De Brusselse bevolking en bevolkingsdichtheid neemt steeds verder toe, zij het in mindere mate dan voorheen. In het algemeen kan ook een zekere overheveling van de groeidynamiek worden vastgesteld tussen de meer centraal gelegen Brusselse gemeenten naar de gemeenten uit de tweede kroon en naar de Brusselse (noord)rand. De groei aan inwoners in het Gewest vertaalt zich echter niet in een recht evenredige groei aan huishoudens, een rechtstreeks gevolg van de stijgende huishoudgrootte. Naar de toekomst toe, zou de bevolkingsgroei verder aanhouden, maar aan een lager tempo dan voorheen het geval geweest is.

### 2. Een endogene én internationale groeidynamiek

De aantrekking van het Gewest op buitenlandse personen blijft groot, maar is in de voorbije jaren sterk afgezwakt, met een rechtstreeks gevolg voor de bevolkingsgroei. De stabiele negatieve migratiedynamiek met betrekking tot de andere Belgische gemeenten indachtig, lijkt de bevolkingsgroei van het Gewest meer dan ooit bepaald te worden door de natuurlijke aangroei. Brussel blijft desondanks verder internationaliseren, in een aantal gemeenten komt de kaap van 50% buitenlanders stilaan in het zicht. Het aandeel buitenlanders afkomstig uit de EU28 weegt hierin het meeste door.

### 3. Een kentering in de verjonging van Brussel

Na een periode van sterke verjonging, lijkt stilaan een kentering te zijn gekomen in de verdere verjonging van de Brusselse bevolking. Ondanks de recente toename in de gemiddelde leeftijd, blijft Brussel voorsnog een uitermate jonge leeftjdsstructuur kennen met meer dan de helft van de bevolking onder 40 jaar. Van vergrijzing is in het Gewest voorsnog weinig sprake. De groei van het aantal jongere inwoners zou in de nabije toekomst wel stilaan de duimen moeten leggen voor een sterkere toename van de groep 50-plussers. De bevolkingsamenstelling en -evolucie van Brussel staat in sterk contrast met de andere Belgische regio's en steden. Antwerpen heeft het meest vergelijkbare profiel. Binnen het Gewest, lijkt er een verevening gaande tussen de gemeenten onderling, waarbij oudere gemeenten eerder verjongen en jonge gemeenten eerder verouderen.

### 4. Een standvastige groei aan woningen, enkele gemeenten komen tekort

Het aantal wooneenheden binnen het BHG neemt verder toe aan een standvastig ritme. Slechts een klein aandeel daarvan betreft sociale huurwoningen. De groei betreft voor het merendeel bijkomende appartementen, dit woningtype ziet zijn aandeel jaar na jaar toenemen ten nadele van het aandeel rijwoningen. Brussel-Stad blijft de motor van de groei aan woningen, in het algemeen is de groei beperkter in het zuidoosten van het Gewest en de aansluitende randgemeenten. Het aantal bijkomende woningen is significant groter dan de toename aan huishoudens, waardoor strikt genomen wordt voldaan aan de vraag. Omdat de bevolkingsgroei voor een groot deel het gevolg is van natuurlijke aangroei, blijft de woonnood in Brussel dus al bij al onder controle. Slechts in enkele gemeenten is er een duidelijk tekort aan woningen.

## **5. Een verder uitdeinende 'verappartementisering'**

Appartementen zijn in het aantal bijkomende woningen het best vertegenwoordigd, in Brussel maar ook in grote delen van de Brabantse provincies. Tegelijk daalt het aantal rijwoningen in grote delen van het Gewest en de Brusselse rand. De 'verappartementisering' van de woningvoorraad in Brussel en een deel van het Brusselse hinterland, vordert dan ook gestaag, net als in grote delen van Vlaanderen. Dit fenomeen hangt nauw samen met de wijzigende demografische context en wellicht ook voor een deel met betaalbaarheid en woonwensen. De vervanging of opdeling van rijwoningen door appartementen lijkt wel minder snel te vorderen dan voorheen het geval was in Brussel.

## **6. De tweede kroon geactiveerd in een vertragende nieuwbouwmakkt**

De dynamiek op de nieuwbouwmakkt in het Brusselse Gewest zakt verder weg. Nieuwbouw te Brussel heeft in tegenstelling tot Antwerpen en Gent duidelijk een dalend aandeel in de creatie van bijkomende woningen. In 2017 was er wel sprake van een significante herneming van de vergunningsdynamiek voor nieuwbouw binnen het Gewest. Brussel-Stad blijft de gemeente met in absolute waarden het hoogste aantal nieuwbouwvergunningen, in relatieve termen kennen Oudergem en Sint-Agatha-Berchem een belangrijke nieuwbouwdynamiek. Het aandeel voor eengezinswoningen maakt ongeveer 7% van de vergunningen uit, in sommige gemeenten met nog ruimere grondreserves in de tweede kroon, ligt dit weliswaar hoger.

## **7. Naar een heropleving van de Brusselse verkoopdynamiek?**

Ondanks een globaal genomen dalende trend in het aantal verkooptransacties, lijken de recente fiscale maatregelen te leiden tot een heropleving van de verkoopdynamiek binnen het Gewest. De reprise in verkoopdynamiek in Brussel als geheel gaat wel voorbij aan bepaalde delen van het Gewest, het zijn voornamelijk de gemeenten in de tweede kroon die relatief gezien een dynamische vastgoedmarkt hebben, daar waar ook de grootste aandelen eigenaarsbewoners woonachtig zijn. Brussel-Stad blijft in absolute cijfers wel koploper in het aantal verkopen, gevolgd door Ukkel en Elsene.

## **8. De verkoop van eengezinswoningen neigend naar een nichemarkt**

Binnen de Brusselse vastgoedmarkt, neemt de verkopen van appartementen een steeds grotere plaats in, met als gevolg dat de markt van eengezinswoningen steeds verder naar een nichemarkt verglijdt. Deze situatie staat in sterk contrast tot de ruime rand van Brussel, waar transacties van eengezinswoningen overheersen in de verkoopcijfers. Enkel in Leuven, Ottignies-Louvain-la-Neuve en Nijvel maken appartementen ook meer dan de helft van het aantal jaarlijkse verkopen uit. Verhoudingsgewijs tot het bestaande patrimonium, is Brussel een gemiddeld dynamische markt voor appartementen en eerder laagdynamisch voor de verkoop van eengezinswoningen. Enkel gemeenten in het zuidoosten en noordwesten van het Gewest kennen voor deze markt een relatief grotere dynamiek.

## **9. Opnieuw stijgende verkoopprijzen, voor gezinswoningen in het bijzonder**

De vele malen aangekondigde prijscorrectie op de Belgische residentiële vastgoedmarkt is ook in de periode 2015-2017 uitgebleven en dit zowel in nominale als reële termen. Voor het BHG kan op vlak van gewone woonhuizen zelfs gesproken worden van een sterk opwaartse trend na 2014, waardoor het prijsdifferential met de Brabantse provincies en de andere gewesten nog verder toenam. Op iets meer dan 10 jaar tijd, zijn zowel appartementen als gewone woonhuizen met ruim de helft in nominale waarde toegenomen in het Gewest, net als in de rest van België.

## **10. De grootste prijsdruk in de goedkoopste prijssegmenten**

De prijsstijgingen in het Gewest laten zich het sterkst voelen in de instapsegment en dit zowel voor appartementen als voor gewone woonhuizen. Desondanks neemt het prijsdifferential tussen de marktsegmenten onderling niet af, voor appartementen neemt het integendeel nog verder toe want ook in het hoger prijssegment is er sprake van een prijsdruk, wellicht mede als gevolg van een overflow van kopers vanuit de huizenmarkt. Er is in beide markten sprake van een groeiende segmentatie met een steeds duidelijkere "renovatiemarkt".

## **11. Het westen van het Gewest voornamelijk het meest betaalbaar**

De gemiddelde prijsniveaus in het Brusselse zijn, met uitzondering van appartementen in het westelijk deel van het Gewest, in verhouding hoog. Een aantal Brusselse gemeenten horen bij de duurste vastgoedgebieden van het land, vooral inzake woonhuizen. Enkel Molenbeek en Anderlecht bieden op dat vlak relatief gezien nog enig soelaas maar gewone woonhuizen worden er duurder vermarkt dan in de overgrote meerderheid van de Waalse gemeenten. Ook in de onmiddellijke rand rond Brussel gelden in het algemeen hoge verkoopprijzen, er is duidelijk sprake van een uitdijende vlek, het meest in zuidoostelijke richting.



## 12. Een algemeen opwaartse prijsevolutie op de woningmarkt

De evoluties van de nominale mediaanprijzen zijn globaal gezien positief voor de meerderheid van de Brusselse gemeenten. Enkel de woningmarkt te Sint-Joost was getuige van een significante prijscorrectie, zowel op vlak van appartementen als van gewone woonhuizen. Terwijl op de appartementenmarkt de duurder zuidoostelijke gemeenten duidelijk nog ruimte hebben voor verdere prijstoenames, vooral in het lagere prijssegment, is dit minder het geval op de markt van gewone woonhuizen. Enkele meer exclusieve gemeenten hebben op deze markt zelfs wat van hun pluimen verloren. In de meer betaalbare gemeenten, voornamelijk in het noordwesten van het Gewest gelegen, lijkt de markt van gewone woonhuizen daarentegen stilaan aan een inhaalbeweging toe, wat nog niet het geval is op de appartementenmarkt. De prijsverspreidingen tussen de verschillende marktsegmenten zijn traditioneel het grootst in de duurder (zuidoostelijke) gemeenten waar ook een exclusieve woningmarkt bestaat, in het betaalbaardere noordwesten is de vastgoedmarkt veel homogener.

## 13. Uitdeining van het zuidoostelijke kwadrant naar het noordoosten

Het geografische patroon van de verkoopprijzen per wijk volgt min of meer dezelfde logica voor de markt van appartementen en van gewone woonhuizen, met het zuidoostelijk deel van Brussel inclusief de Vijfhoek als best gevaloriseerde zone binnen het Gewest. Een uitbreiding van deze zone naar het noordoosten (Schaarbeek en Evere) lijkt aan de orde te zijn. Dit uitdeinend patroon wordt bevestigd door de spreiding van de eenheidsprijzen voor nieuwbouwapartementen.

## 14. Een verdere verschraling van het inkomensniveau in delen van het Gewest

De inkomengap tussen Brussel en zijn hinterland en de rest van het land groeit jaarlijks verder aan. Binnen het Gewest bestaan er ook grote verschillen tussen de gemeenten onderling, waarbij algemeen gezien de kloof tussen arm en rijk eerder toe- dan afneemt. Een aantal Brusselse gemeenten horen bij de armste van het land. Een analyse op een fijner geografisch niveau toont vooral aan de noord- en westzijde een significant verschil in inkomen tussen gebieden in de eerste en de tweede kroon, maar ook vandaag zijn er nog steeds minder goed bedeelde delen aan de oostzijde van de stad.

## 15. Brusselse woonhuizen buitensporig duur

De betaalbaarheid van koopwoningen in Brussel staat jaar na jaar meer onder druk doordat de inkomens trager stijgen dan de vastgoedprijzen. Dit is vooral het geval op de markt van gewone woonhuizen, waar nu meer dan 10 P75 inkomens noodzakelijk zijn om een mediaan verkoopprijs af te dekken. Dit is dubbel zoveel als in de andere gewesten en de Brabantse provincies, en ook ver boven de cijfers van Antwerpen of Gent. Voor appartementen is het verschil minder groot en is Gent nu net zo min betaalbaar als Brussel. De moeilijkere betaalbaarheid van de koopwoningmarkt heeft zonder twijfel een negatieve impact op de woonquote van de Brusselse huishoudens.

Wat betreft de **12 ontwikkelingspolen**, hangen de beschreven evoluties toch een evoluerend beeld op van de gebieden rond de ontwikkelingspolen, waarbij minder dens bewoonde gebieden ook stilaan een deel van de bevolkingstoename lijken op te vangen, verkoopprijzen van appartementen in groeizones toch in stijgende lijn lijken te gaan en het de zones zijn met de hoogste prijsniveaus waar de grootste vastgoeddynamiek laten optekenen. Zoals te verwachten, blijft de directe link tussen inkomensniveau en vastgoedprijzen overeind en beide evolueren ook parallel, althans is dit het geval voor de appartementenmarkt. De markt van gewone woonhuizen lijkt minder vatbaar voor een vergroting van de aankoopcapaciteit of reageert trager. In bijlage wordt voor elke ontwikkelingspool meer in detail ingegaan in de lokale vastgoeddynamieken.

We herhalen ook ditmaal dat voor fijner onderzoek omtrent de Brusselse koopwoningmarkt in het algemeen en de verdere evolutie van de ontwikkelingspolen in het bijzonder, het van grote nut zou zijn te kunnen beschikken over een eigen gewestelijke databank van de verkopen, welke idealiter zou toelaten gegevens over kopers, verkopers, type en grootte van het vastgoed en verkoopprijzen met elkaar te kruisen. Voor een deel is dit kunnen gebeuren in het tweede deel van deze studie vertrekkende van de data afkomstig van het Woningfonds.







## DEEL 2

Geografische analyses van de woningen bewoond door eigenaars en van de steunmaatregelen voor toegang tot eigendom





## 1 / Geografische analyse van de woningen bewoond door eigenaars

### 1.1. Inleiding

In het eerste deel van de studie werd een beeld geschetst van de koopwoningmarkt in het BHG en van de contextuele factoren die deze mee beïnvloeden.

In dit hoofdstuk wordt verder onderzoek verricht naar dat deel van de woningen die bewoond worden door hun eigenaar. Hierbij wordt in eerste instantie in beeld gebracht, waar de mensen wonen die eigenaar zijn van hun woning. In tweede instantie wordt bekeken of er een relatie is met de socio-economische structuur van Brussel (bv. zijn er meer woningen bewoond door de eigenaar in wijken met een gemiddeld hoger inkomen). Onder woning wordt hierbij verstaan: 'gebouw of gebouwgedeelte dat gebruikt of bestemd is om bewoond te worden', het betreft met andere woorden zowel grondgebonden woningen als appartementen.

### 1.2. Aanpak

De 'lijst van woningen die in aanmerking komen voor een BeHome-premie' werd gebruikt als bron voor het in beeld brengen van de 'woningen die bewoond worden door de eigenaar'. Immers om in aanmerking te komen voor een BeHome-premie, moet een woning bewoond zijn door de eigenaar. Bij Brussel Fiscaliteit koppelen ze daarvoor gegevens van het kadaster aan gegevens uit het bevolkingsregister om zo tot een lijst te komen van woningen die bewoond worden door (minstens 1) eigenaar.

De BeHome-premie betreft een korting op de onroerende voorheffing van een woning. Er wordt slechts één premie per woning toegekend, ongeacht het aantal eigenaars per woning. De eigenaars dienen dit onderling te verdelen. Vanaf één (van de) eigenaar(s) in de woning woont, wordt de premie toegekend.

De 'lijst van woningen die in aanmerking komen voor een BeHome-premie' werd aangeleverd door Brussel Fiscaliteit voor de jaren 2016, 2017 en 2018. Hierbij omvatte de brondata informatie die het mogelijk maakte de woningen te lokaliseren op wijkniveau (en zelfs op statistische sectorniveau), (code statistische sector per woning), zodat hiervan kaarten gegenereerd kunnen worden. Verder werd telkens per woning die in aanmerking kwam voor een BeHome-premie aangegeven of deze mannelijke en/of vrouwelijke eigenaars had en om welke woonvorm het ging (appartement, studio, eengezinswoning).

De brondata omvat een lijst met woningen, en geen lijst met bewoners, omdat de BeHome-premie gekoppeld is aan de woning en niet aan de persoon. Op basis van deze brondata kan dus geen lijst met absolute aantallen eigenaars-bewoners in beeld worden gebracht. Deze nota omvat dan ook een geografische en socio-economische analyse van een deel van het woningenbestand van Brussel, namelijk die woningen die bewoond worden door de

eigenaar. Er zal dan ook verder in de nota telkens gesproken worden over het aandeel woningen bewoond door de eigenaar, dit is immers niet helemaal gelijk aan het aantal eigenaar-bewoners. Maar voor het voeren van een geografische analyse van het relatieve aandeel aan eigenaars-bewoners te Brussel, geven de data over woningen bewoond door de eigenaar wel een zeer goede indicatie.

### 1.3. Basiscijfers Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Op basis van de brondata blijken er in totaal 216.795 woningen bewoond door de eigenaar in 2017 (01.01.2017) in het BHG. Het totaal aantal private huishoudens in dat jaar bedroeg 545.145 <sup>41</sup>. Van het totaal aantal huishoudens in het BHG, is er in 2017 dus 39,77% die woonachtig is in een woning waarvan ze eigenaar is. Dit aandeel is eerder vergelijkbaar met het aandeel in een stad als Antwerpen (43,5% in 2017),<sup>42</sup> dan met het algemeen Vlaams of Waals gemiddelde.

In 2011 bedroeg het aandeel woningen bewoond door de eigenaar in het BHG 38,81%. De grootteorde van het aandeel woningen bewoond door de eigenaar is dus relatief gelijk gebleven sinds de laatste cijfers (2011). Het aandeel werd toen echter berekend op basis van doorrekeningen van brondata uit de Socio-economische enquête uit 2001 en werd ook vergeleken met het totaal aantal woningen met bekend bewoningsstatuut, in plaats van tegenover het aantal huishoudens.

Van alle woningen bewoond door een eigenaar, betreft het in 59,46% van de gevallen een appartement.

---

<sup>41</sup> meest recente jaar waarvan data beschikbaar zijn

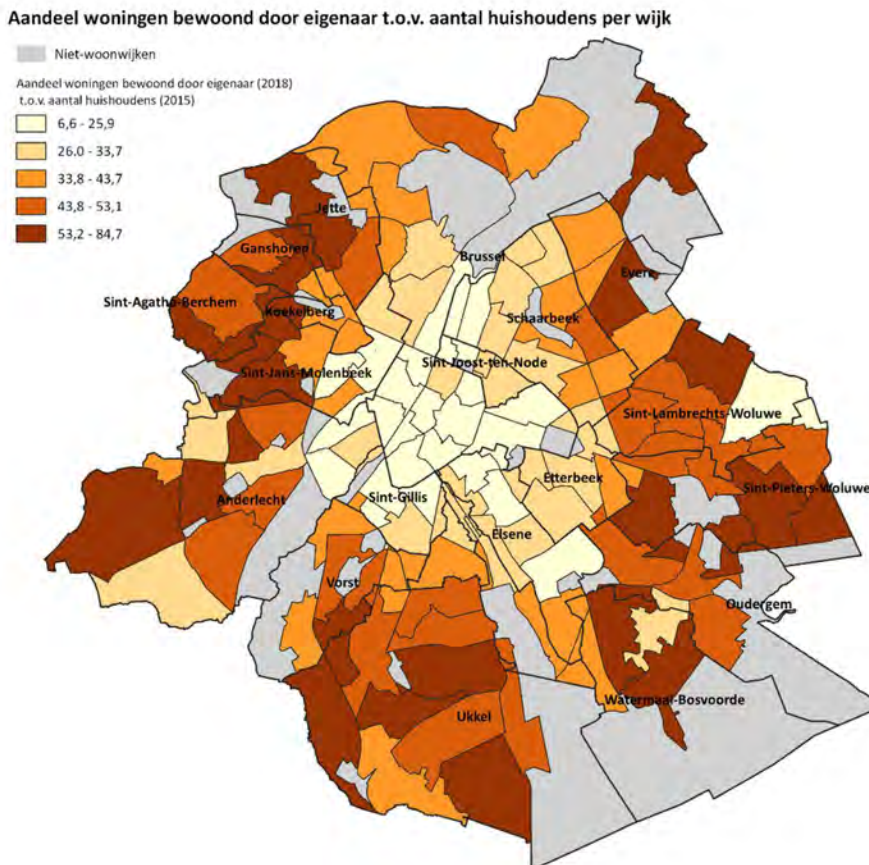
<sup>42</sup> Teneinde dit cijfer te bepalen, is het Kadaster als bron gebruikt, zie <https://stadincijfers.antwerpen.be/>



## 1.4. Geografische analyse van de woningen bewoond door eigenaar

In dit onderdeel is het vooral van belang te kijken of er verschillen zijn in het aandeel woningen dat bewoond wordt door de eigenaar tussen de verschillende delen van het BHG.

Figuur 70: Ruimtelijke spreiding aandeel woningen bewoond door eigenaar t.o.v. aantal huishoudens per wijk in 2018



Bron: Data: Brussel Fiscaliteit, BISA, Kaart: eigen verwerking Antea Group

Het aandeel woningen bewoond door eigenaar vertoont duidelijk een concentrisch patroon. Het centrum van het BHG en het gros van de eerste kroon daarrond, kent een lager aandeel dan gebieden in de tweede kroon. Aangezien het centrale deel van Brussel bovendien een hoog absoluut aantal woningen kent, zal ook het absolute aantal huurwoningen hier hoog zijn.

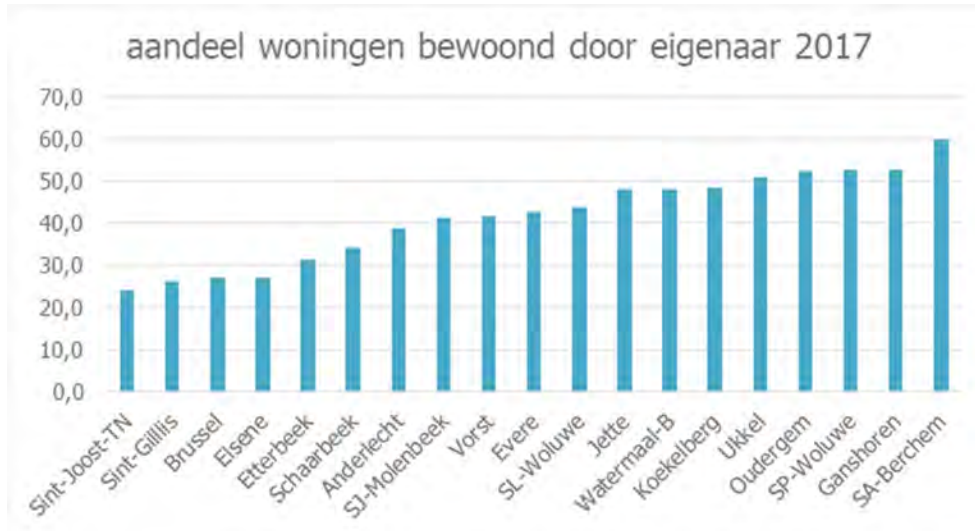
De wijken met de laagste aandelen (rond 10%) situeren zich allen in Brussel-Stad:

- ▶ wijk 'Marollen' - stad Brussel (7%); 'Europawijk' - stad Brussel en Elsene (9%), wijk 'Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw' - stad Brussel (10%); wijk 'Grote Markt' - stad Brussel. (11%).

De wijk 'Neerpede' in Anderlecht heeft het hoogste aandeel woningen bewoond door eigenaar (85%), ca.15% hoger dan de wijk met het tweede hoogste aandeel, 'Potaarde' in Sint-Agatha-Berchem (69,55%). Nadien lopen de aandelen geleidelijk af (zie ook grafiek in bijlage).

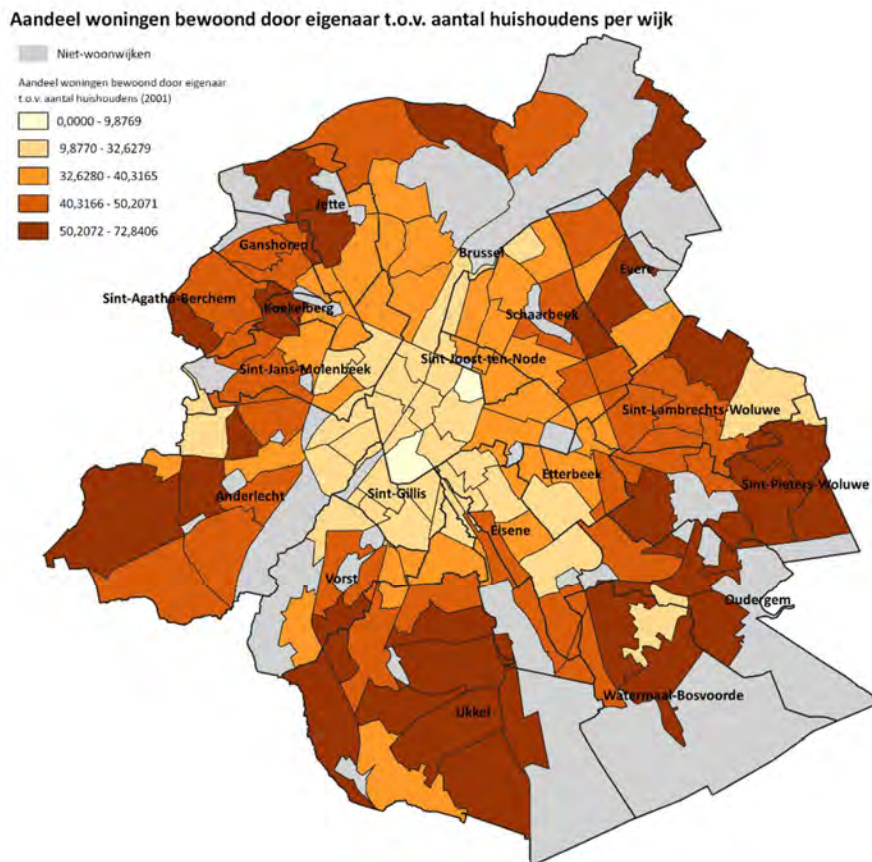
Hoewel de wijken met de laagste aandelen woningen bewoond door eigenaars zich in Brussel-Stad bevinden, is het gemiddeld aandeel van Brussel (op gemeenteniveau) niet het laagste aandeel van alle gemeenten. Dit heeft te maken met het feit dat het grondgebied van Brussel ook eerder periferische wijken omvat, met hogere aandelen (bv. Haren en Mutsaart met 53%; Heembeek met 43%). Op gemeenteniveau hebben de kleine centraal gelegen gemeenten Sint-Joost en Sint-Gillis de laagste aandelen met respectievelijk 24,3% en 26,3% woningen bewoond door eigenaars.

Figuur 71: Aandeel woningen bewoond door eigenaar per gemeente, 2017



Bron: Data: Brussel Financiën Grafiek: eigen verwerking Antea Group

Figuur 72: Ruimtelijke spreiding aandeel woningen bewoond door eigenaar in 2001

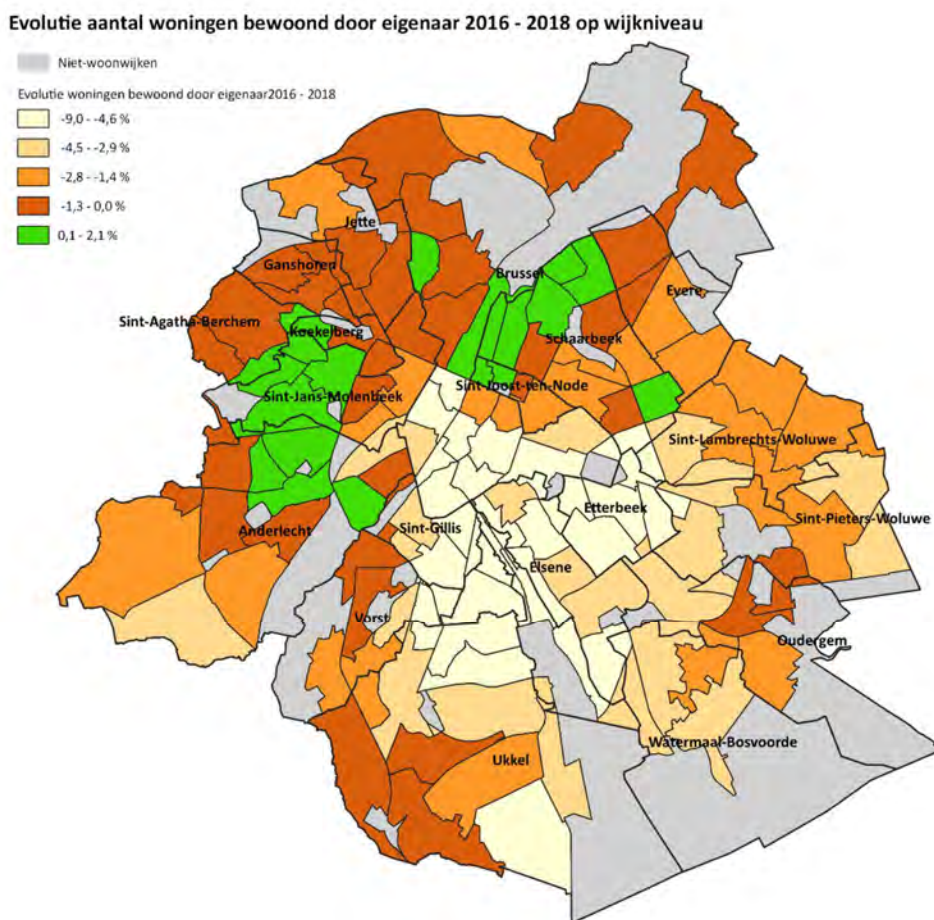


Bron: Data: Wijkmonitoring / BISA, Kaart: eigen verwerking Antea Group



Bovenstaande kaart, die de spreiding van het aandeel woningen bewoond door eigenaar op niveau van de wijken weergeeft, is opgesteld vanaf gegevens afkomstig van de socio-economische enquête van 2001. Het concentrisch patroon was toen ook reeds duidelijk aanwezig.

Figuur 73: Evolutie woningen bewoond door eigenaar per wijk 2016-2018



Bron: Data: Brussel Fiscaliteit, Kaart: eigen verwerking Antea Group

In grote delen van het BHG is het aantal woningen bewoond door de eigenaar licht gedaald in de voorbije jaren. Dit fenomeen is het sterkst in het zuidoosten van het Gewest en in delen van de vijfhoek, gebieden waar de woningprijzen ook het hoogst zijn. De woningprijs kan mede een rol spelen in de mate waarin bewoners ook bewoners eigenaars zijn of kunnen worden.

In bepaalde wijken van het BHG is er echter ook een lichte stijging opgetreden. Hier kan mogelijks de inzet van steunmaatregelen een rol hebben gespeeld (zie volgend hoofdstuk), alsmede een meer betaalbaar prijsniveau. Dit is het geval voor onder meer aaneensluitende clusters in het westen (gaande van Anderlecht tot Koekelberg over Nieuw-Molenbeek) en noorden (van de Noordwijk tot Station van Schaerbeek) van het Gewest.



## 1.5. Spreiding aantal woningen bewoond door eigenaar – socio-economisch profiel wijken

### 1.5.1 Inleiding

Uit vorig hoofdstuk bleek dat de ruimtelijk spreiding van het aandeel woningen bewoond door eigenaar duidelijk een concentrisch patroon vertoont in het BHG met de hoogste waarden in de gemeenten uit de tweede kroon. Nu wordt in dit hoofdstuk verder bekeken op welke manier de socio-economische structuur van Brussel verband kan houden met deze concentrische structuur. Met andere woorden welke parameters staan in bepaalde wijken in relatie tot het aandeel woningen bewoond door eigenaar en op welke wijze. Enkele parameters waarvan verwacht kan worden dat ze in relatie staan tot het voorkomen van meer woningen bewoond door eigenaar zijn:

- ▶ inkomen: voor het eigenaarschap is, met name in Brussel, en bij uitzondering van andere financiële bronnen of overerving, een zeker inkomen vereist;
- ▶ leeftijd: voor de aanschaf van een woonst is, met name in Brussel, een minimum aantal werkjaren waarin financiële mogelijkheden opgebouwd worden, vereist.<sup>43</sup>

Deze parameters hebben waarschijnlijk niet allen een één op één relatie met het voorkomen van het aandeel woningen bewoond door eigenaar omdat het juist de combinatie van parameters is die het ruimtelijk voorkomen ervan mee bepalen.

In deel 1 van dit rapport werd het socio-economisch profiel van de inwoners van het BHG reeds nader bekeken, en daaruit bleek reeds dat verschillende socio-economische parameters samenhangen (bv. inkomen, bevolkingsdichtheid).

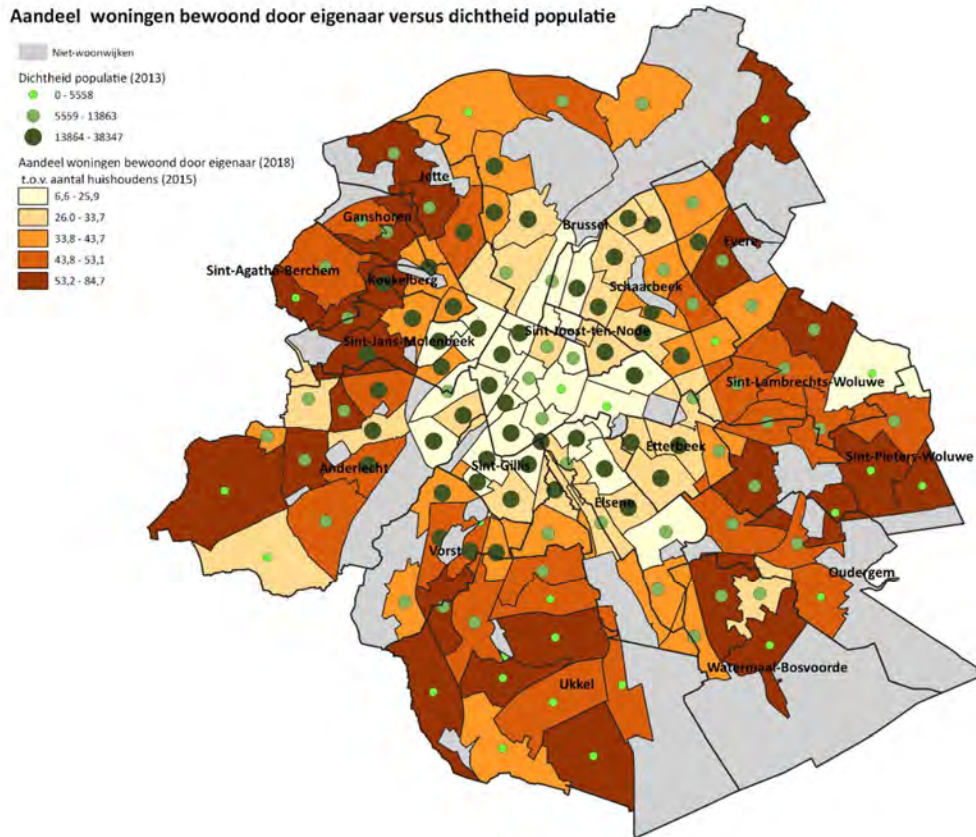
---

<sup>43</sup> Banken vragen bijvoorbeeld steevast om een minimale eigen inbreng als randvoorwaarde bij het toekennen van een hypothecair krediet.



## 1.5.2 Kaarten

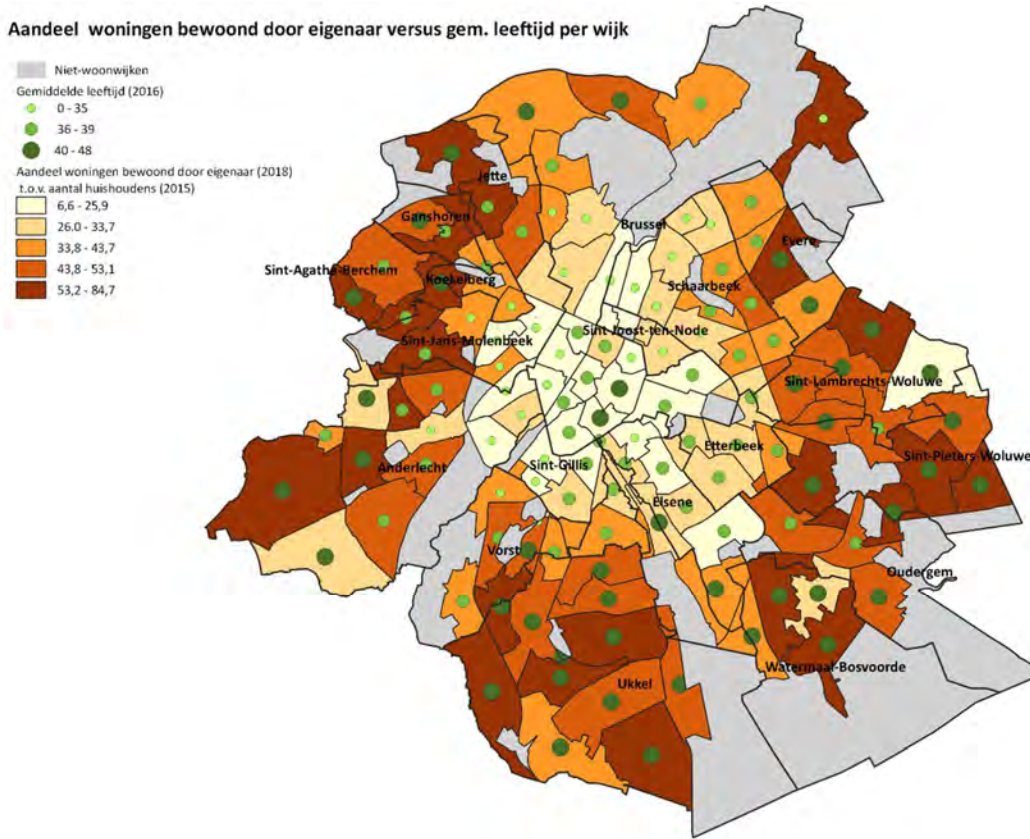
Figuur 74: Aandeel woningen bewoond door eigenaar versus bevolkingsdichtheid



Bron: Data: Brussel Fiscaliteit, Wijkmonitoring / BISA, Kaart: eigen verwerking Antea Group

Uit deze kaart blijkt dat het aandeel woningen bewoond door de eigenaar over het algemeen lager is in de dichtbevolktere wijken. De bevolkingsdichtheid vertoont een omgekeerd concentrisch patroon met de hoogste waarde in het centrum. Een afwijking op deze relatie is aanwezig in het westen van het Gewest, waarbij in bijvoorbeeld de wijken Machtens, Frans Hospitaal en Korenbeek (in het westen van de gemeente Molenbeek) een hoge bevolkingsdichtheid aanwezig is, doch eveneens een hoger aandeel woningen bewoond door de eigenaar. Hier spelen duidelijk ook andere factoren mee.

Figuur 75: Aandeel woningen bewoond door eigenaar versus gemiddelde leeftijd per wijk

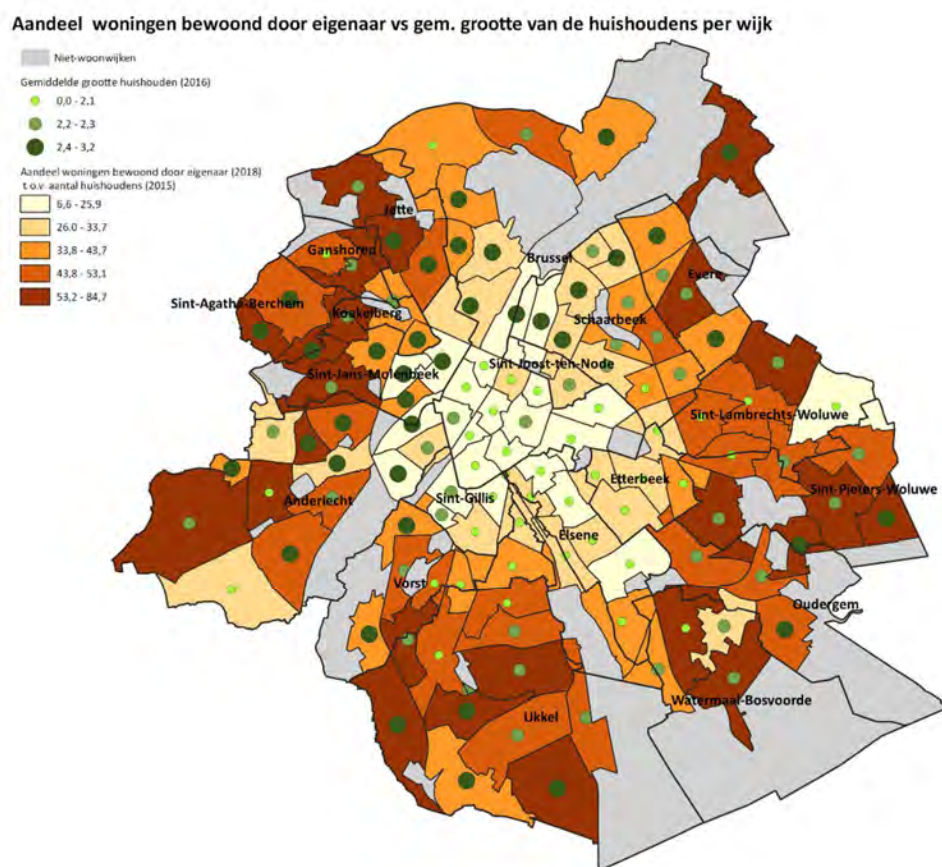


Bron: Data: Brussel Fiscaliteit, Wijkmonitoring / BISA, Kaart: eigen verwerking Antea Group

In grote lijnen kennen de wijken met een lagere gemiddelde leeftijd, een lager aandeel eigenaar-bewoners. De redenen waarom de gemiddelde leeftijd juist in die buurten lager is, zijn velerlei (voornamelijk heeft dit wellicht betrekking op de gezinssamenstelling, met de aanwezigheid van een groter aantal kinderen). Echter, een lagere gemiddeld leeftijd houdt ook in dat het aantal reeds gewerkte jaren, waarin gespaard kan worden voor een woning, misschien kleiner is en / of worden de kosten van het huishouden sterk bepaald door de aanwezigheid van kinderen. Hierdoor is in die wijken algemeen gezien de potentie om een woning te kunnen aankopen kleiner. Een uitzondering op deze relatie is de wijk Haren (stad Brussel), hier is het aandeel woningen bewoond door eigenaar hoog, desondanks de lagere gemiddelde leeftijd.

De wijken met een gemiddeld hogere leeftijd kennen over het algemeen een hoger aandeel woningen bewoond door eigenaar. De wijken waarover dit handelt zijn met name de wijken in de tweede kroon. Deze wijken omvatten meer gezinnen met kinderen (behalve in Elsene) en ouderen. Ook hier zijn er echter enkele uitzonderingen. Er zijn enkele wijken met een gemiddeld hogere leeftijd die toch een lager aandeel woningen bewoond door eigenaar kennen, nl. Koningswijk en Zavel, beide in Brussel-Stad. Hier spelen duidelijk ook andere elementen mee (bv. mogelijks de woningprijzen, het inkomen) en in het geval van de Koningswijk gaat het zowiezo over een zeer klein aantal inwoners. Het centrum van Brussel moet traditioneel ook veel meer als een huurdersomgeving worden aanzien.

Figuur 76: Aandeel woningen bewoond door eigenaar versus gemiddelde grootte huishouden



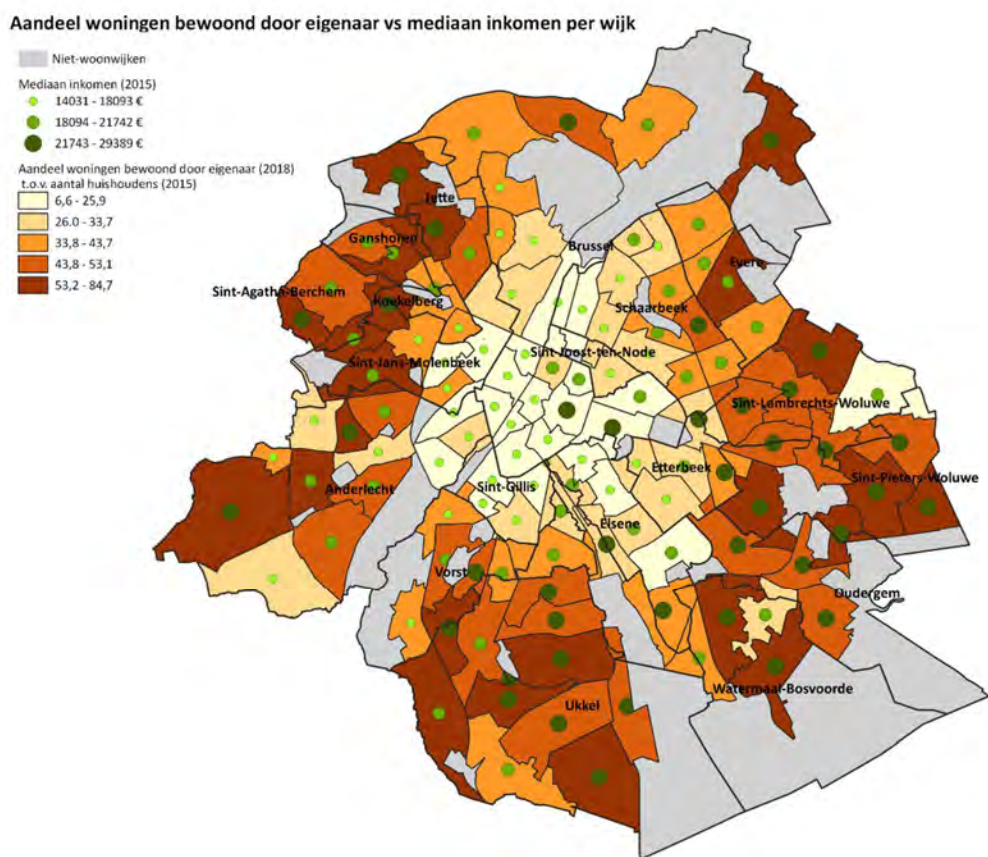
Bron: Data: Brussel Fiscaliteit, Wijkmonitoring / BISA, Kaart: eigen verwerking Antea Group

De relatie van het patroon van het aandeel woningen bewoond door eigenaar met het patroon van de huishoudensgrootte is minder één op één dan de relatie van dat patroon met de gemiddelde leeftijd per wijk. De wijken met kleinere gezinnen hebben vaak een kleiner aandeel woningen bewoond door eigenaar (bv. dit is vooral zo in de Vijfhoek, Elsene, wijk Kapelleveld in Sint-Pieters-Woluwe en de wijk Vogelenzang- Erasmus in Anderlecht). Doch hierop zijn ook enkele uitzonderingen. Er zijn buurten met minder gezinnen en/of vrij kleine gezinnen (bv. meer alleenstaanden) waar het aandeel eigenaars relatief hoog is, namelijk de wijken Vossegat-Rosendaal te Ukkel, Centrum Watermael te Watermael-Bosvoorde, Rodebeek te Sint-Lambrechts-Woluwe, Scherdemael te Anderlecht en Ganshoren Villas te Anderlecht. Dit betreffen allen wijken in de tweede kroon, het is mogelijk dat hier een groter aandeel alleenstaande ouderen die hun eigendom bewonen deze resultaten beïnvloedt.

De wijken met gemiddeld gezien grotere huishoudens hebben ook niet steeds een groter aandeel woningen bewoond door eigenaar. Dit is wel zo in de zuidoostelijke randgemeenten, doch niet zo in de wijken ten westen en ten noorden van de vijfhoek (Noordstation, Molenbeek, Koekelberg). In deze wijken spelen duidelijk ook andere parameters mee waarom hier juist weinig gezinnen eigenaar zijn van hun woning (b.v. inkomen).



Figuur 77: Aandeel woningen bewoond door eigenaar versus mediaan inkomen per wijk



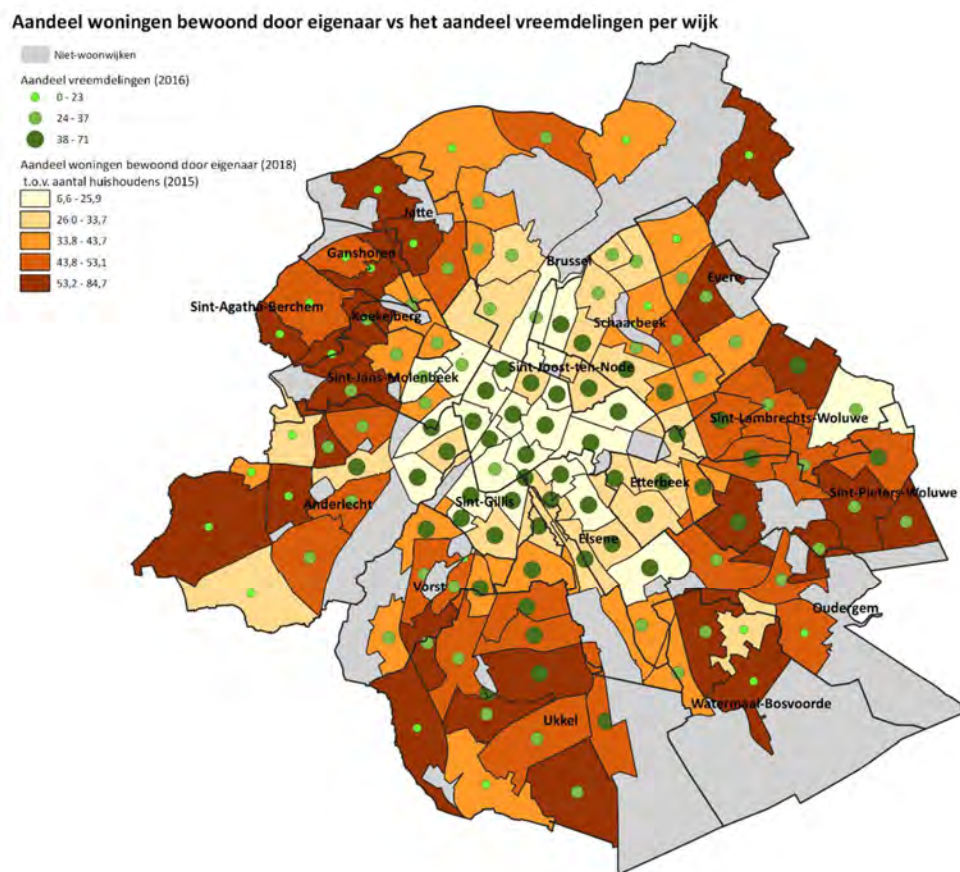
Bron: Data: Brussel Fiscaliteit, Wijkmonitoring / BISA, Kaart: eigen verwerking Antea Group

Over het algemeen hebben de wijken met een hoger inkomen ook een hoger aandeel woningen bewoond door eigenaar. Dit fenomeen doet zich met name voor in de wijken uit de tweede kroon. Het centrum van Brussel heeft over het algemeen een lager mediaan inkomen en ook een lager aandeel woningen bewoond door eigenaar. Sommige centrale wijken van Brussel kennen echter wel een hoger mediaan inkomen. Het aandeel woningen bewoond door eigenaar is er desondanks laag. Hier spelen mogelijk andere factoren mee (lagere gemiddelde leeftijd, lager aanbod woningen dat op de verkoopmarkt wordt gezet, hoge woningprijzen, ...).





Figuur 78: Aandeel woningen bewoond door eigenaar versus aandeel vreemdelingen per wijk

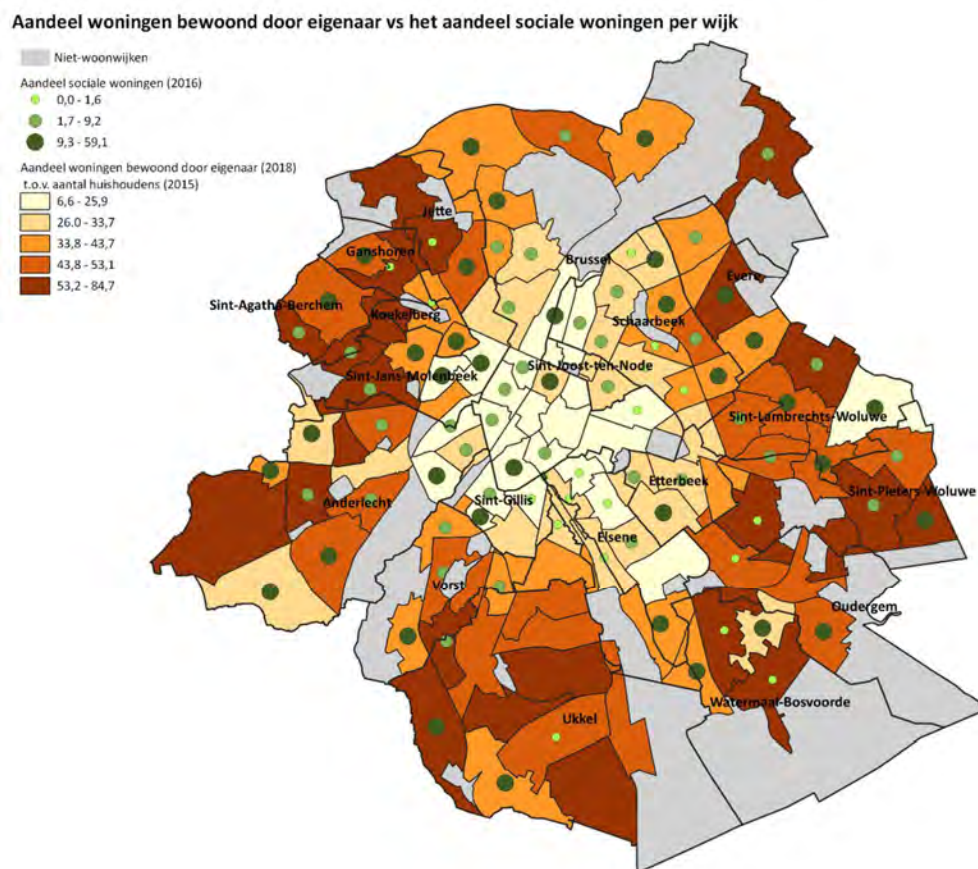


Bron: Data: Brussel Fiscaliteit, Wijkmonitoring / BISA, Kaart: eigen verwerking Antea Group

Uit deze kaart blijkt dat over het algemeen wijken met een hoger aantal vreemdelingen een lager aandeel woningen bewoond door eigenaar kennen. De uitzonderingen hierop bevinden zich in Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe (uitgezonderd Kapelleveld). Dit is wellicht mede te verklaren door de aanwezigheid van expats (hoger aandeel vreemdelingen van EU-landen met doorgaans een hoger inkomensniveau).



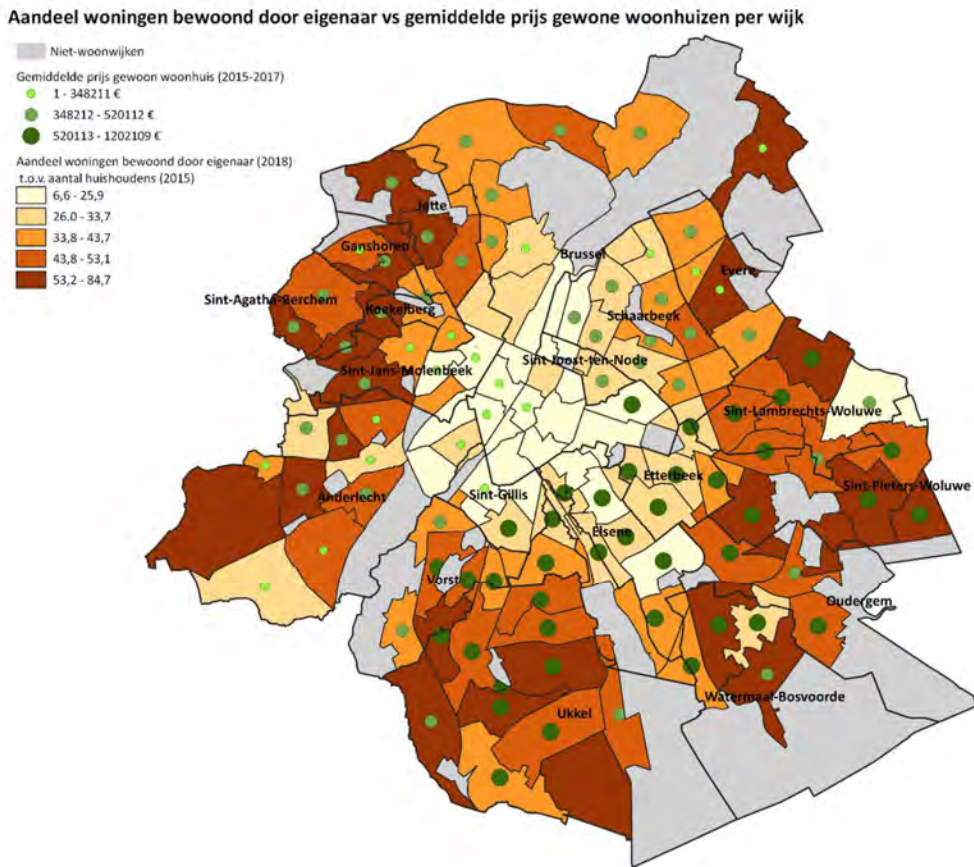
Figuur 79: Aandeel woningen bewoond door eigenaar versus aandeel sociale woningen per wijk



Bron: Data: Brussel Fiscaliteit, Wijkmonitoring / BISA, Kaart: eigen verwerking Antea Group

Uit deze kaart kan niet duidelijk een relatie getrokken worden tussen het patroon van beide parameters. Dit heeft te maken met het feit dat de locatie van sociale huurwoningen niet bepaald wordt door de socio-economische dynamiek van wijken. De inplanting van sociale huurwoningen wordt mede bepaald vanuit het woonbeleid of vanuit de beschikbaarheid van gronden in handen van sociale huisvestingsmaatschappijen. Het sociaal huurwoningaanbod is dus niet steeds gelegen in de buurten met de meest kwetsbare profielen.

Figuur 80: Aandeel woningen bewoond door eigenaar versus gemiddelde prijs gewone woonhuizen per wijk



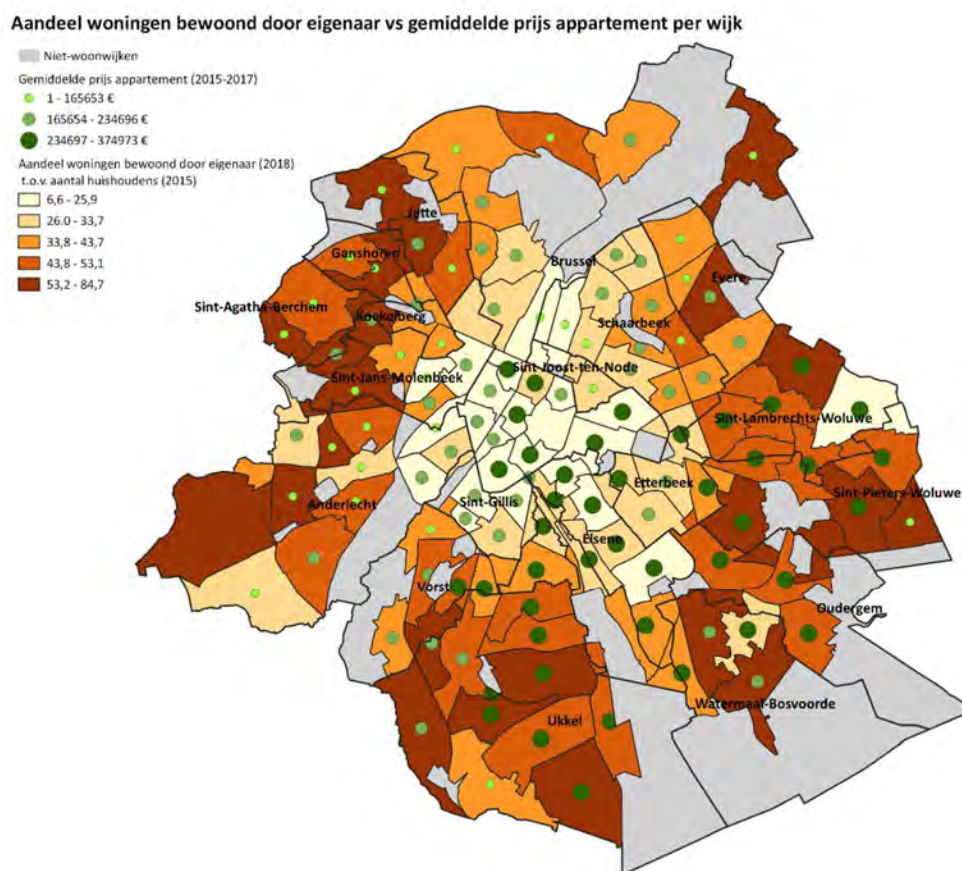
Bron: Data: Brussel Fiscaliteit, Kadaster, Kaart: eigen verwerking Antea Group

In het zuidoosten van het Gewest is er ondanks een hogere gemiddelde prijs voor een woning, een relatief hoog aandeel woningen bewoond door eigenaars. Een duurder wijk (voor woningen) betekent echter niet steeds een hoger aandeel woningen bewoond door eigenaar en omgekeerd, ook andere parameters spelen mee. De zone tussen Brussel centrum en het zuidoosten, nl. het centrum van Elsene en Etterbeek, kent hogere woningprijzen, doch het aandeel woningen bewoond door eigenaar is lager [bv. wijk 'Flagey-Malibran' (Elsene) gemiddelde woningprijs van 430.505€ en aandeel woningen bewoond door eigenaar van 23,3%; wijk 'Hospitaal Etterbeek-Elsene (Elsene) gemiddelde woningprijs van 666.342€ en aandeel woningen bewoond door eigenaar van 28,5% en wijk 'Vijvers van Elsene' (Brussel, Elsene) gemiddelde woningprijs van 766.453 en aandeel woningen bewoond door eigenaar van 29,6%]. In deze wijken is de gemiddelde leeftijd lager en is de gemiddelde gezinsgrootte kleiner. Er zijn zonder twijfel meer starters op de woningmarkt (jonge alleenstaanden en koppels) aanwezig in deze wijken. Deze starters zijn normaliter minder kapitaalcrachtig dan de oudere generatie in het zuidoosten en richten zich doorgaans meer op de huurwoningmarkt. In de wijken 'Flagey-Malibran' (Elsene); 'Hospitaal Etterbeek-Elsene (Elsene) en 'Vijvers van Elsene' (Brussel, Elsene) is tevens het mediaan inkomen lager. In deze wijken is het aantal vreemdelingen ook hoger dan in het zuidoosten (met name aandeel van de nieuwste lidstaten van de EU). Voor een deel betreft het wellicht jonge expats die minder snel tot kopen overgaan omwille van een nog onstabiele professionele toestand.

In het noorden en westen van Brussel liggen de woningprijzen lager dan in het zuidoosten, doch ook hier is een groot aandeel woningen bewoond door eigenaar.



Figuur 81: Aandeel woningen bewoond door eigenaar versus gemiddelde prijs appartement per wijk



Bron: Data: Brussel Fiscaliteit, Kadaster, Kaart: eigen verwerking Antea Group

Bij de parameter van de gemiddelde prijs van een appartement blijken een aantal zelfde ruimtelijke fenomenen zich voor te doen als bij de parameter gemiddelde prijs van een gewone eengezinswoning.

- ▶ het zuidoosten van Brussel kent relatief hoge prijzen voor appartementen, doch ook een hoog aandeel woningen bewoond door eigenaar;
- ▶ het centrum van Etterbeek en Elsene kent ook relatief hoge prijzen voor appartementen, doch hier is het aandeel woningen bewoond door eigenaar lager, wellicht mede omwille van de aanwezigheid van expats die meer op de huurmarkt gericht zijn;
- ▶ in het westen van Brussel zijn de prijzen van appartementen betaalbaarder, en zoals eerder gezien de inkomens hoger dan gemiddeld, wat mede maakt dat hier een hoger aandeel woningen bewoond door eigenaar aanwezig is.

Bij deze parameter treedt nog een ander fenomeen op. In verschillende centrumwijken zijn de prijzen van de appartementen relatief hoog, het aandeel eigenaar-bewoners is dat echter niet. Hier spelen enkele andere factoren mee (bv. meer alleenstaanden, hoger aantal vreemdelingen,...). Verder is het aanbod dat te koop wordt aangeboden wellicht significant kleiner dan het aanbod dat te huur wordt aangeboden (bv. vanuit verhuuringspotentieel).

### 1.5.3 Conclusie

Het voorkomen van de woningen bewoond door de eigenaar in het BHG, vertoont een duidelijk concentrisch ruimtelijk patroon. Er blijkt een relatie te zijn met verschillende socio-economische parameters die mee het patroon voor een groot deel verklaren. Hierbij zijn er bepaalde parameters die in grote mate een één-op-één relatie vertonen

met het aandeel woningen bewoond door eigenaars (m.a.w. hoe sterker de parameter in een bepaalde wijk voorkomt, hoe hoger het aandeel woningen bewoond door de eigenaar). Het betreft de volgende twee parameters:

1. gemiddelde leeftijd: hoe hoger de gemiddelde leeftijd in een bepaalde wijk, hoe hoger het aandeel woningen bewoond door de eigenaar.
2. bevolkingsdichtheid: in wijken met een hogere bevolkingsdichtheid is de huurmarkt sterker aanwezig.

Er zijn echter ook een aantal parameters waar de relatie niet helemaal één-op-één is. Dit komt met name omdat deze parameters in bepaalde wijken worden beïnvloed door andere parameters, die sterker blijken door te wegen. Er zijn drie parameters waar de relatie met het aandeel woningen bewoond door eigenaars ook afhankelijk is van ander parameters:

1. gemiddelde gezinsgrootte: wijken met gemiddeld grotere gezinnen kennen over het algemeen een groter aandeel woningen bewoond door de eigenaar. (bv. de wijken aan de rand van het Gewest). De parameters inkomen en gemiddelde leeftijd kunnen dit patroon echter verbreken. (bv. Molenbeek kent gemiddeld grotere gezinnen doch het inkomen en gemiddelde leeftijd is lager en zo ook aandeel woningen bewoond door eigenaars).
2. aandeel vreemdelingen: een wijk met een lager aandeel vreemdelingen kent over het algemeen een hoger aandeel woningen bewoond door de eigenaar. Ook hier heeft de uitzondering in de relatie te maken met de parameter mediaan inkomen. In wijken te Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe is er een hoger aan deel vreemdelingen, doch het inkomen ligt hier eveneens hoger (met name expats, vaak uit de UE-15) waardoor het aandeel woningen bewoond door eigenaars toch hoger is.
3. prijs woningen en appartementen: wijken met een hogere woningprijs kennen over het algemeen een hoger aandeel woningen bewoond door de eigenaar. De afwijkingen treden op in wijken met een lager inkomensniveau, kleinere gemiddelde gezinsgrootte en / of lagere gemiddelde leeftijd (starters) en / of aandeel vreemdelingen (expats) en kunnen ook afhangen van nog andere factoren (predominantie huurdersmarkt).

## 1.6. Conclusies

Uit de analyses van de gegevens afkomstig van Brussel Fiscaliteit, komt naar voren dat een 40% van de Brusselse huishoudens woonachtig is in een woning bewoond door eigenaars. Dit cijfer is in lijn met eerdere cijfergegevens voor Brussel (SEE 2011) en is ook vergelijkbaar met bijvoorbeeld het aandeel eigenaars-bewoners te Antwerpen. In quasi 60% van de gevallen, betreft de woning een appartement. Dit aandeel ligt iets boven het algemeen aandeel aan appartementen binnen het Gewest, wat betekent dat er in verhouding meer appartementen bewoond door eigenaars zijn dan dat er eengezinswoningen bewoond door eigenaars zijn.

Het aandeel woningen bewoond door eigenaar vertoont geografisch een duidelijk concentrisch patroon met de laagste aandelen in Brussel-centrum en de hoogste aandelen in de wijken van de tweede kroon. In het centrum van het Gewest en de onmiddellijk aanleunende wijken van de eerste kroon is de woningmarkt duidelijk meer op huurders gericht. In de voorbije jaren is in het grootste gedeelte van het Gewest het aantal woningen bewoond door de eigenaar er eerder op achteruit gegaan, de wijken waar er een opwaartse trend is, liggen zonder uitzondering in het meer betaalbare westen en noorden van het Gewest.

Uit de kruising van de gegevens over het aantal woningen bewoond door de eigenaar en andere socio-demografische en socio-economische parameters, zijn de doorwegende parameters voor een hoger aandeel woningen bewoond door eigenaars samengevat de volgende:

- ▶ een hogere gemiddelde leeftijd;
- ▶ een lagere gemiddelde bevolkingsdichtheid;
- ▶ een hoger inkomensniveau (enkel in het centrum van Brussel maken de hoge woningprijzen, het beperkter aanbod dat te koop wordt aangeboden en de lagere gemiddelde leeftijd, dat het aandeel woningen bewoond door eigenaars lager is);
- ▶ een lager aandeel vreemdelingen (waarbij inkomen primeert op deze parameter).







## 2 / Steunmaatregelen voor toegang tot eigendom

### 2.1. Inleiding en doelstelling

Voor de personen die zich in het BHG willen vestigen of gehuisvest blijven en die de stap naar het eigenaarschap wensen te zetten, heeft de Brusselse overheid enkele steunmaatregelen voorzien. De belangrijkste vormen van steunmaatregelen, zijn:

- ▶ koopwoningen die worden gerealiseerd door de overheid en vervolgens onder de normale marktwaarde verkocht worden, de zogenaamde 'middenklassewoningen';
- ▶ kredieten die door de overheid worden verleend aan een gunstiger tarief voor de aanschaf van een woning (die men zal bewonen).

Men kan ook een combinatie van bovenstaande steunmaatregelen aanwenden (bv. woning onder de marktprijs aankopen én hiervoor een krediet krijgen via de overheid).

In dit hoofdstuk wordt onderzocht in welke wijken deze steunmaatregelen vooral terechtkomen. Dit wordt geplaatst tegenover de socio-economische achtergrond van de wijken. Met andere woorden, voor bewoning in welke wijken met welk profiel wordt in het algemeen nu vooral beroep gedaan op deze maatregelen. Hierbij is het van belang in het achterhoofd te houden dat de steunmaatregelen worden geteld daar waar de huishoudens in kwestie uiteindelijk gaan wonen en dat het niet gaat over de plaats waar ze oorspronkelijk woonden op het moment van de aanvraag.

### 2.2. Aanpak

Deze studie onderzoekt het gebruik van drie verleners van regionale steunmaatregelen: het Woningfonds, Citydev en Community Land Trust Brussel. Elke instantie verleent op een andere wijze financiële steun.

#### 2.2.1 Woningfonds

Het Woningfonds voorziet in twee vormen van steun voor de aanschaf van een woning:

- ▶ woningen die worden gerealiseerd door het woningfonds en vervolgens onder de marktprijs aan begunstigden worden verkocht;
- ▶ ondersteuningskrediet in functie van de aanschaf van een eigen woning. Het woningfonds kent deze kredieten zowel toe voor de aanschaf van een woningfonds-woning als voor de aanschaf van een woning bij een andere instantie (bv. Citydev) of bij een particulier. Het woningtype maakt met andere woorden niet uit om kans te maken op een ondersteuningskrediet van het woningfonds.

De woningen en kredieten worden met name toegekend aan personen met een 'bescheiden' inkomen. Verder kunnen enkel (toekomstige) eigenaar-bewoners aanspraak maken op deze steun. Doelstelling is om de parameter inkomen die nu meespeelt in de betalingscapaciteit om eigenaar-bewoner te worden, deels te counteren.



Het Woningfonds realiseert ook huurwoningen, doch dit is niet relevant voor deze studie.

De brondata die werden gebruikt om de steunmaatregel van deze instantie in beeld te brengen, is de lijst van woningen die in 2018 een ondersteuningskrediet ontvingen met enkele aanvullende gegevens over de woning en over de begunstigden (bv. werkloos of niet).

### 2.2.2 Citydev

Citydev is de vroegere Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van het BHG. Eén van hun taken is het creëren van betaalbare koopwoningen in wijken waar weinig in woonprojecten wordt geïnvesteerd.<sup>44</sup> Hiermee is te verwachten dat hun woningen zich concentreren in bepaalde wijken van het Gewest.

De 'Citydev-woningen' (= woningen die Citydev realiseert en verkoopt): worden onder de marktprijs verkocht en hebben een BTW van 6% i.p.v. 21% en dit met terugwerkende kracht tot 2009.

De aanschaf van een Citydev-woning is aan enkele randvoorwaarden gebonden:

- ▶ geen andere woning bezitten;
- ▶ 20 jaar de woning bewonen;
- ▶ onder een maximum inkomen vallen.

De brondata die werden gebruikt om de steunmaatregel van deze instantie in beeld te brengen, is de lijst van gerealiseerde woningen en hun locatie volgens de website van Citydev. Het betreft met andere woorden alle woningen die sinds de oprichting van Citydev tot 2018 gebouwd zijn.

### 2.2.3 Community Land Trust Brussel (CLTB)

Het CLTB stelt grond ter beschikking voor de realisatie van betaalbare nieuwbouwwoningen en begeleidt het traject voor de aanschaf van een woning voor specifieke doelgroepen. Een CLT-woning betreft echter een specifieke woonvorm. De woning maakt steeds deel uit van een project van meerdere woningen, er wordt met andere woorden een groepswoonbouwproject gerealiseerd. Deze groep van woningen kunnen afzonderlijke eengezinswoningen betreffen die als één project gerealiseerd worden, of het kan ook gaan om een appartementsgebouw, of combinatie van beide. De grond van het woningproject wordt aangekocht door de overheid (CLTB). De overheid blijft ook eigenaar van de grond na de verkoop en wordt via een erfpacht ter beschikking gesteld aan de kopers van de woningen. Bij een CLT-project wordt grond en eigendom van gebouw met andere woorden van elkaar gescheiden teneinde de betaalbaarheid van de koopwoning significant te vergroten.

Om in aanmerking te komen voor een CLTB-woning moet de begunstigde ook onder bepaalde criteria vallen (bv. lager inkomen).

De brondata die werden gebruikt om de steunmaatregel van deze instantie in beeld te brengen, is het aantal huidige en verwachte projecten en hun aantal woningen (o.b.v. website CLTB en info aangeleverd door CLTB).

## 2.3. Basiscijfers BHG en gemeenteniveau

### 2.3.1 Brussels Woningfonds

In 2017 realiseerde het Brussels Woningfonds 188 woningen (bron: jaarverslag WF 2017).

In 2018 verleende het woningfonds 849 ondersteuningskredieten, in 2012 en 2007 respectievelijk 1.216 en 747. Het merendeel van de ondersteuningskredieten wordt verleend aan woningen die aangekocht worden bij particulieren. De verdeling in 2018 is als volgt:

- ▶ 80 kredieten voor Citydev-woningen;
- ▶ 1 krediet voor een woning verkocht door een gemeente;
- ▶ 1 krediet voor een woning verkocht door een OCMW;

---

<sup>44</sup> Aan de ligging van de Citydev-woonprojecten waren randvoorwaarden gebonden, deze dienden tot voor kort ingeplant te worden binnen de zogenaamde Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR), die mede bepaald werd door socio-economische parameters.



- ▶ 10 kredieten voor Woningfonds-woningen;
- ▶ 757 kredieten voor woningen verkocht door particulieren.

### 2.3.2 Citydev

Citydev heeft tot op vandaag (2018) 4.170 woningen gerealiseerd doorheen de jaren (bron: som van alle woningen van de gerealiseerde projecten - website Citydev). Al deze projecten werden ook op weergegeven op de kaart van de ruimtelijk spreiding van de Citydev-projecten, zie hiervoor de figuur 'Citydev-woningen' (status 2018) wat verderop.

Niet elke woning die reeds gerealiseerd is, werd reeds verkocht. De steun wordt pas verleend bij de verkoop van woning. Tot september 2018 werden 2.935 personen in totaal eigenaar van een Citydev-woning. Dit aantal omvat het effectief aantal begunstigden en dus niet louter het aantal gerealiseerde Citydev-woningen.

Niet in elke gemeente kwamen evenwel evenveel nieuwe Citydev-eigenaars bij. Vooral in de gemeenten met relatief gezien een lagere gemiddeld inkomensniveau (Brussel, Sint-Jans-Molenbeek, Anderlecht, Vorst), zijn er meer personen die eigenaar geworden zijn van een woning via Citydev. In Brussel-Stad werden in totaal aan het meeste personen een Citydev-woning verkocht. Doch niet in alle gemeenten met een lager gemiddeld inkomen werden, bij gebrek aan concrete projecten, aan een groot aantal begunstigen steun verleend (bv. Schaarbeek).

Figuur 82: Totaal aantal begunstigden per gemeente

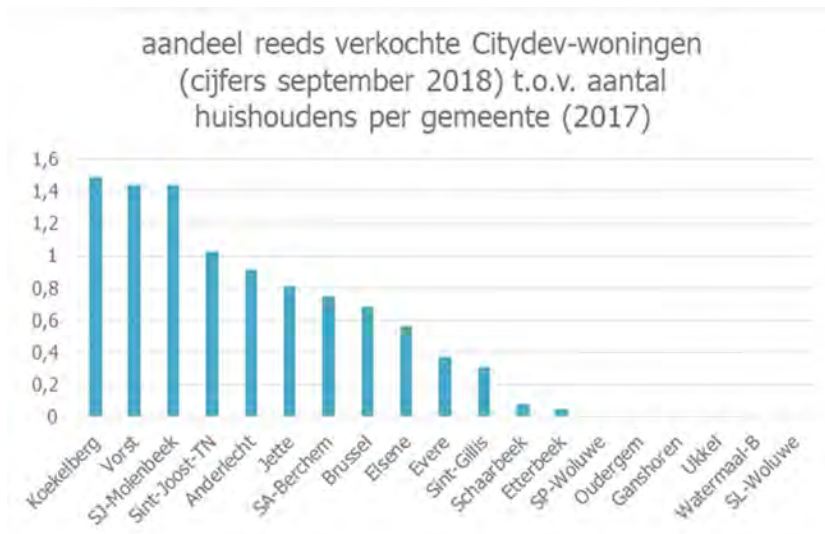


Bron: Data: Citydev Grafiek: eigen verwerking ANTEA Group

Als het totaal aantal begunstigden van een Citydev-woning naast het totaal aantal huishoudens in de respectievelijke gemeenten, wordt geplaatst, blijkt dat dit slechts een zeer klein deel van de huishoudens betreft. In relatieve aantallen scoren andere gemeenten hoger dan in absolute aantallen. De gemeenten Vorst, Koekelberg en Molenbeek hebben zowel een hoog absoluut als relatief aantal begunstigden. De stad Brussel heeft niet het hoogste aandeel begunstigden, hoewel hier grote absolute aantallen citydev-woningen verkocht zijn. De locatie waar Citydev woningen kan realiseren is mee afhankelijk van waar deze operator grond vindt om projecten te realiseren of waar zij een goede deal kan sluiten met een projectontwikkelaar om een geheel van woningen over te kopen.



Figuur 83: Aandeel begunstigen van een Citydev-woning per gemeente



Bron: Data: Citydev, BISA Grafiek: eigen verwerking ANTEA Group

### 2.3.3 CLTB

Community Land Trust is een relatief nieuwe woonvorm binnen de Brusselse context. Het eerste project, project L'éclyse, werd nog maar gerealiseerd in 2015. Het project 'L'éclyse' is het eerste bewoonde CLT-project op het Europese continent. Het project omvat 9 koopwoningen.

CLTB heeft de laatste jaren verschillende projecten opgestart in Brussel. In 2019 zullen in totaal door volgende vier projecten 70 woningen gerealiseerd zijn sinds de opstart van CLTB:

- ▶ Le Nid met 7 woningen;
- ▶ Arc-en-Ciel met 32 woningen;
- ▶ Tivoli met 22 woningen;
- ▶ L' Éclyse met 9 woningen.

Bijkomende woningen zijn in voorbereiding voor de periode 2020-2022:

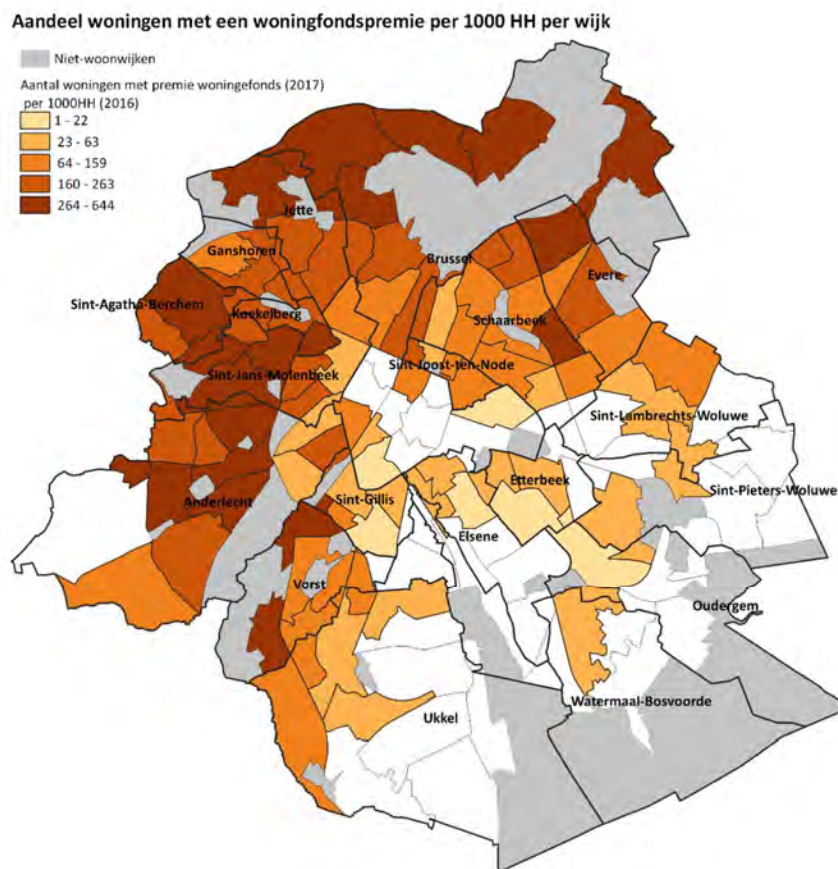
- ▶ Lumière du Nord met 15 woningen waarvan 2 woningen die zullen aangepast worden voor de opvang van bejaarden en / of personen met beperkte mobiliteit;
- ▶ Liedts met 4 appartementen voor senioren; 2 studio's voor studenten; een dagcentrum voor senioren en kantoren voor de vzw Aksent;
- ▶ Transvaal met 16 woningen;
- ▶ Pastoor Cuylits met 9 sociale woningen.



## 2.4. Geografische spreiding ontvangen steunmaatregelen

### 2.4.1 Woningfonds

Figuur 84: Aandeel woningen met een woningfondspremie per huishouden per wijk



Bron: Data: Woningfonds, Wijkmonitoring / BISA, Kaart: eigen verwerking Antea Group

In het noordelijk en westelijk deel van het Gewest werden voor 2017 in verhouding met het aantal huishoudens duidelijk meer Woningfonds-kredieten verleend dan in het zuidoostelijke kwadrant. In verschillende wijken in het zuidoosten van het Gewest worden zelfs helemaal geen ondersteuningskredieten toegekend. Er dient in dit verband vermeld te worden, dat voor huishoudens die ook een standaard krediet kunnen krijgen, de voordelen van een krediet met het Brussels Woningfonds wellicht niet opwegen tegen de relatief zware administratieve last voor het bekomen van dit krediet en de randvoorwaarde van een lange domiciliëring. Ook speelt het hogere prijsniveau in het zuidoostelijk kwadrant vanzelfsprekend niet in het voordeel van kopers met een lager koepbudget. Bovenstaande kaart is dan ook min of meer het spiegelbeeld van de kaart met prijzen (zie deel 1)!



Figuur 85: Aandeel Brussels Woningfonds kredieten verleend aan werklozen



Bron: Data: Brussels Woningfonds Grafiek: eigen verwerking ANTEA Group

Het Brussels Woningfonds houdt ook data bij over de socio-economische toestand van de begunstigden waaraan het krediet wordt verleend. Zevenentwintig percent van de begunstigden in 2017 is werkloos. In gemeenten met een hoge werkloosheidsgraad, wordt ook een belangrijk aandeel kredieten verleend aan werklozen. In Schaarbeek bijvoorbeeld, wordt ca. 40% van de ondersteuningskredieten verleend aan begunstigden zonder werk.

Figuren 86 en 87: Aantal werkloze begunstigden Brussels Woningfondskrediet in 2017 werklozen en actieven



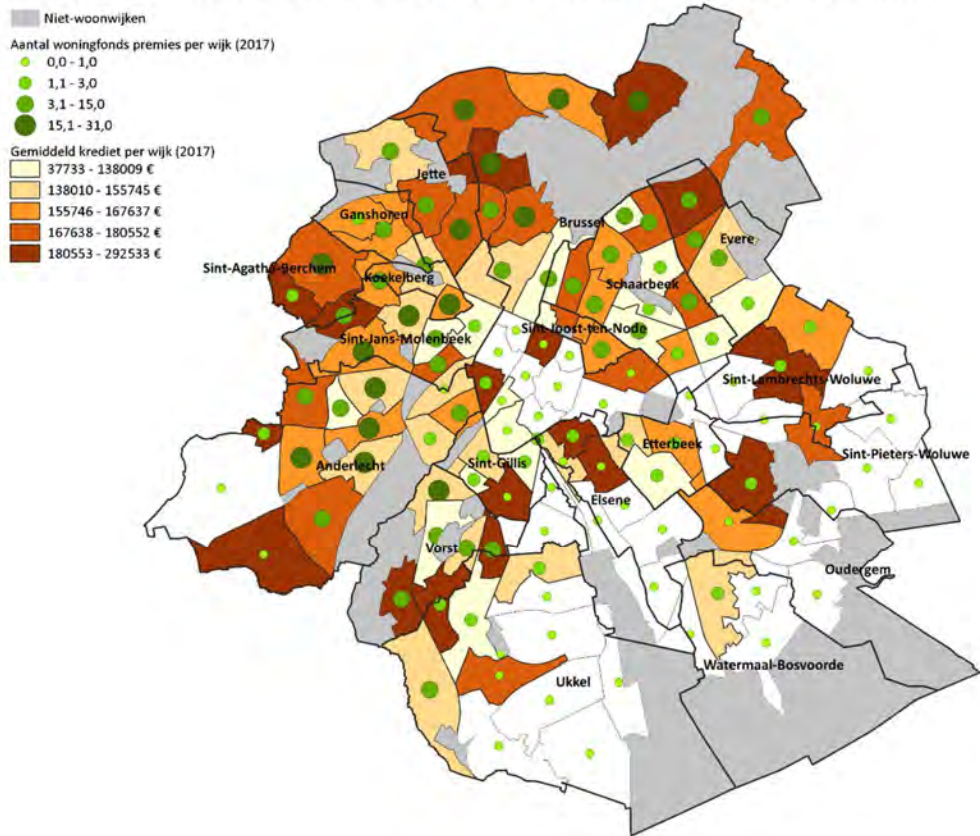
Bron: Data: Brussels Woningfonds Grafieken: eigen verwerking ANTEA Group

Het krediet dat de werklozen begunstigden van het woningfonds ontvangen, varieert van 5.000 € tot 296.500 €. Het krediet dat de actieven begunstigden ontvangen, varieert van 4.500 € tot 348.000 €. Het aantal werkloze begunstigden dat een lager krediet ontvangt is hoger dan het aantal actieve begunstigen.

Bovendien worden data bijgehouden over het type woning. Uit analyse van deze data blijkt dat in een aantal wijken te Brussel-Stad, Molenbeek en Schaarbeek de woningfondskredieten uitsluitend of in zeer grote mate eerder gaan naar de aanschaf van appartementen. Dit lijkt logisch aangezien zoals in Deel 1 van de studie werd aangetoond de verkoop van appartementen reeds een grote meerderheid uitmaakt van de verkooptransacties in het Brusselse. Daar de kredieten van het Woningfonds in principe gericht zijn op huishoudens die over bescheiden inkomens beschikken, lijkt het ook vanzelfsprekend dat begunstigden zich eerder richten op de aankoop van appartementen die in Brussel merkbaar betaalbaarder zijn dan gewone woonhuizen (zie ook grafiek in bijlage).

Figuur 88: Aandeel woningen met een woningfondspremie versus gemiddeld krediet dat verleend werd per wijk

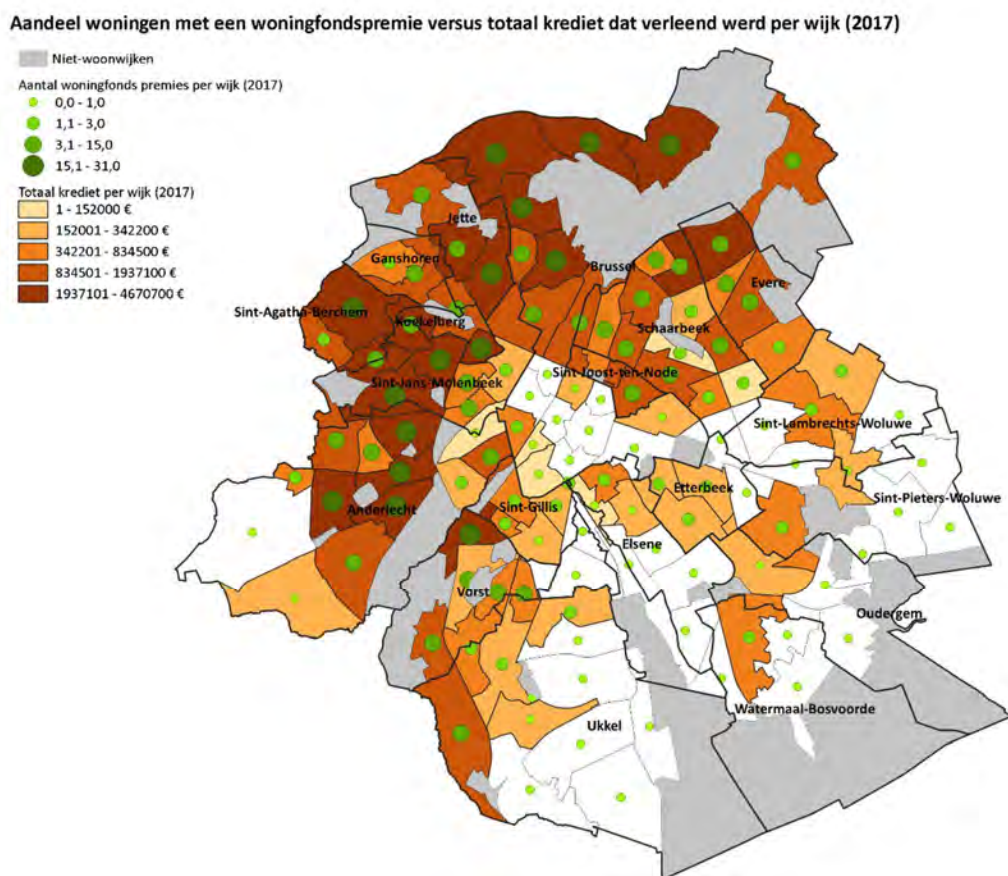
**Aandeel woningen met een woningfondspremie versus gemiddeld krediet dat verleend werd per wijk (2017)**



Bron: Data: Woningfonds, Kaart: eigen verwerking Antea Group



Figuur 89: Aandeel woningen met een woningfondspremie versus totaal krediet dat verleend werd per wijk



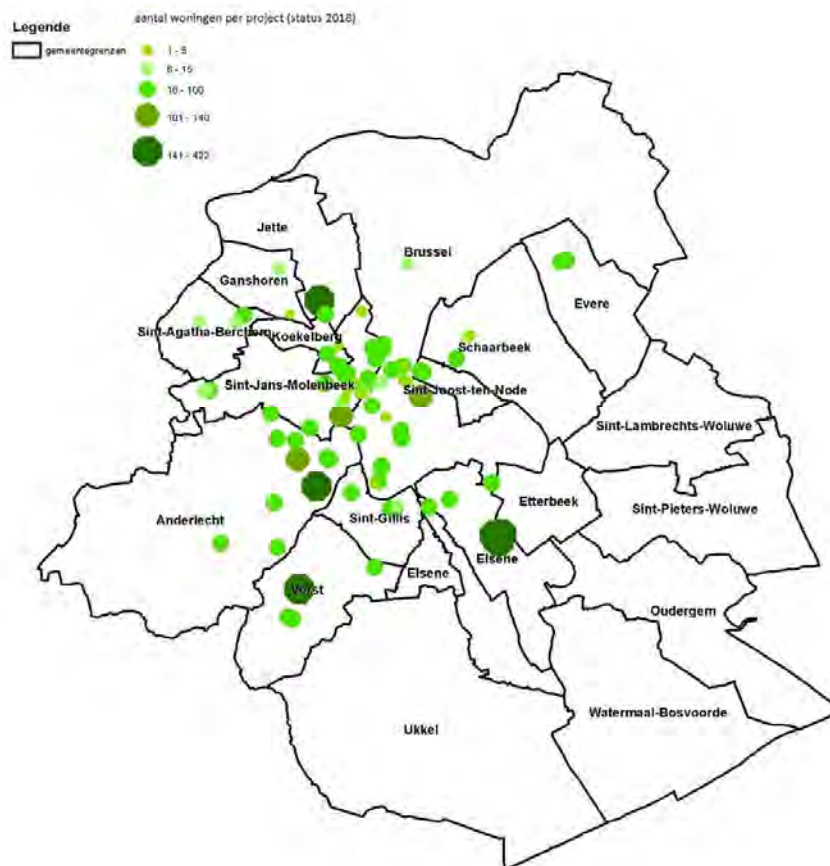
Bron: Data: Woningfonds, Kaart: eigen verwerking Antea Group

Het woningfonds houdt ook data bij van het krediet dat per woning werd toegekend. Immers niet elke woning ontvangt dezelfde omvang van steun. Er is geen duidelijk ruimtelijk patroon waar te nemen in het gemiddeld krediet dat wordt toegekend per wijk. Uit de geografische spreiding van de totale omvang aan verleend krediet per wijk, blijken het westelijk en noordelijk deel van Brussel wel duidelijk meer financiële steun te ontvangen dan de zuidoostelijke kwadrant van het Gewest.

## 2.4.2 Citydev

Figuur 90: Ruimtelijke spreiding van de Citydev-woningen

### Ruimtelijke spreiding Citydev-woningen



Bron: Data: Citydev website, Kaart: eigen verwerking Antea Group

Aangezien er enkele voorwaarden gebonden zijn aan zowel de locatie waar Citydev-woningen gerealiseerd mochten worden (zie eerder), als naar het soort begunstigden aan wie Citydev-woningen mogen verkocht worden, kan een ruimtelijk patroon verwacht worden. Uit bovenstaande kaart blijkt er inderdaad een duidelijk concentratie aanwezig te zijn ter hoogte van het Kanaalgebied en het centrum van Brussel. Verder werden enkele grotere projecten gerealiseerd in Jette, Anderlecht, Vorst en Elsene.

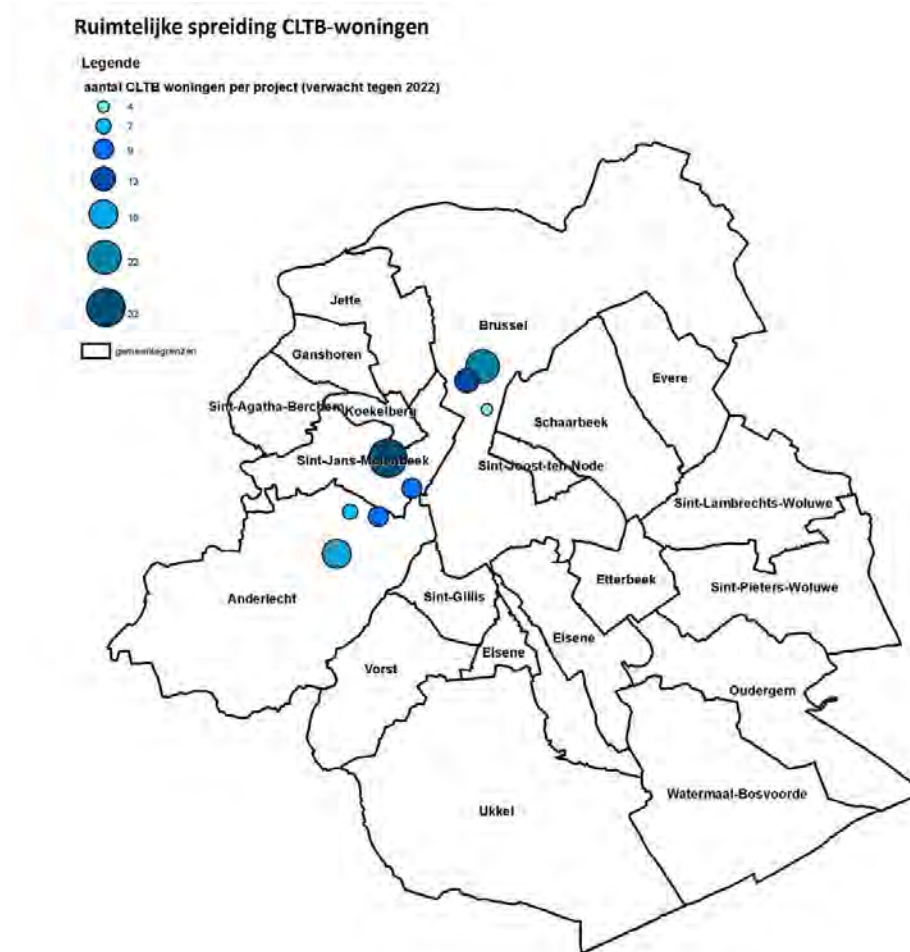


### 2.4.3 CLTB

CLTB realiseerde zijn eerste project in de gemeente Molenbeek. In 2019 zal één bijkomend project in Molenbeek gerealiseerd zijn (Arc-en-Ciel). Verder wordt gewerkt aan concrete projecten te Anderlecht (Le Nid) en in Brussel nabij het Kanaalgebied (Tivoli). De CLTB-woningen zijn, mede omwille van de beschikbaarheid van meer betaalbare bouwgrond, dus duidelijk geconcentreerd in de voormalige industriële en / of meer betaalbare wijken van Brussel.

Voor de periode 2020-2022 zijn nog CLTB-projecten verwacht in Brussel-Stad (Lumière du Nord), Schaarbeek (Liedts) en Anderlecht (Transvaal en Pastoor Cuylits).

Figuur 91: Ruimtelijke spreiding van de CLTB-projecten



Bron: Data: CLTB, Kaart: eigen verwerking Antea Group

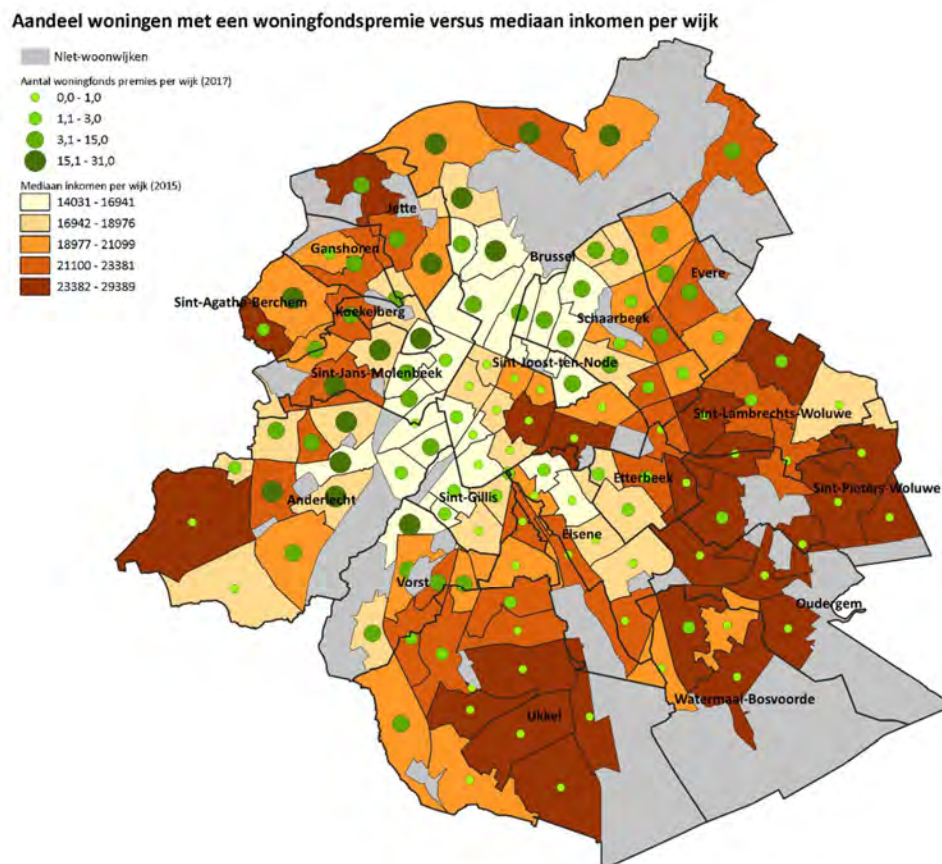




## 2.5. Relatie met enkele socio-economische parameters

### 2.5.1 Woningfonds

Figuur 92: Aandeel woningen met een woningfondspremie versus mediaan inkomen per wijk



Bron: Data: Woningfonds, Wijkmonitoring / BISA, Kaart: eigen verwerking Antea Group

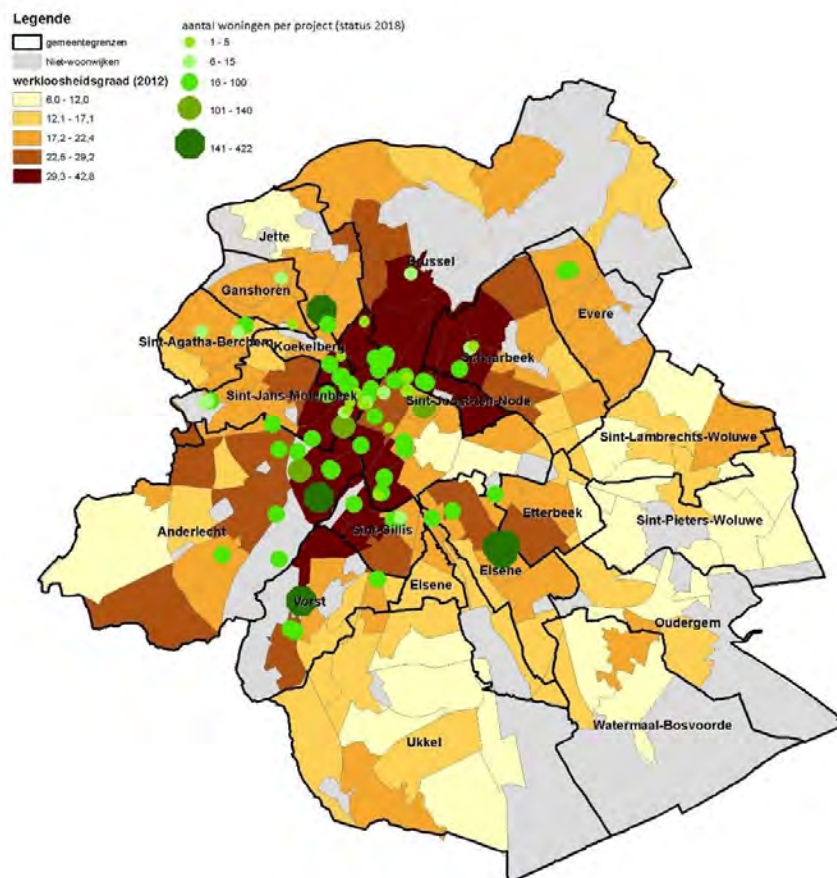
In de zuidoostelijke tweede kroon-wijken met een hoger mediaan inkomen vertonen de meeste wijken geen of een laag aantal woningen waarvoor in het verleden een ondersteuningskrediet werd ontvangen. Bij uitbreiding, zijn er in de ganse zuidoostelijke kwadrant van het Gewest geen wijken met een hoog aantal ondersteuningskredieten van het Brussels Woningfonds, zelfs waar een lager inkomensniveau geregistreerd wordt. In sommige wijken van de tweede kroon in het noorden en westen van het Gewest is er wel een significant groter aandeel ondersteuningskredieten verleend, ondanks een relatief hoog inkomensniveau,

Hieruit kan worden afgeleid dat niet enkel het inkomen van de zittende bevolking een rol speelt in de vestiging van huishoudens die kopen met een ondersteuningskrediet. Wellicht speelt verkoopprijs een veel grotere rol bij de keuze van huishoudens om zich te vestigen / te blijven wonen in wijken met een betaalbaarder prijsniveau van het vastgoed. De beschikking over meer data (onder meer over waar de huishoudens gedomicilieerd zijn eer tot de aankoop wordt overgegaan) is noodzakelijk om in deze materie meer duidelijkheid te scheppen.

## 2.5.2 Citydev

Figuur 93: Citydev-woningen versus werkloosheidsgraad

### Citydev-woningen versus werkloosheidsgraad



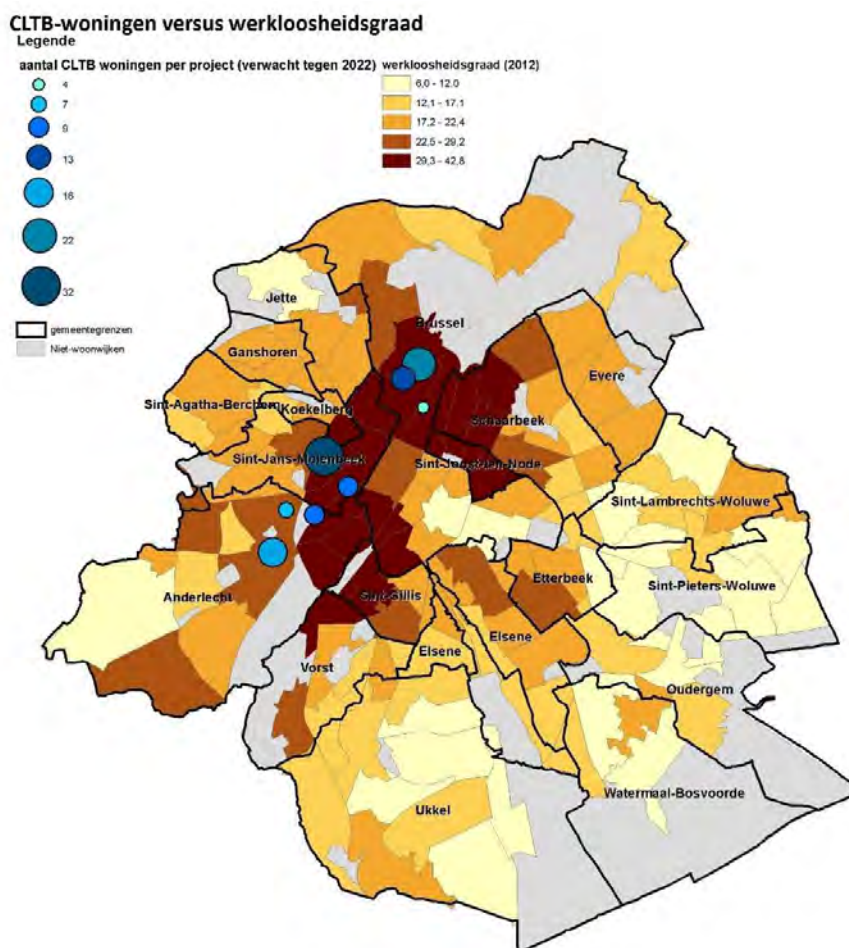
Bron: Data: Citydev, Wijkmonitoring / BISA, Kaart: eigen verwerking Antea Group

Tot zeer recent was Citydev verplicht om dergelijke woningen enkel te realiseren in RVOHR – gebieden (Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie). Deze gebieden werden bepaald door een aantal socio-economische parameters waaronder de werkloosheidsgraad, maar niet alleen. Bepaalde oudere Citydev-projecten, zoals het grootschalig Jardins de la Couronne te Elsene, zijn eerder opportuniteitsprojecten.



## 2.5.3 CLTB

Figuur 94: CLTB-woningen versus werkloosheidsgraad



Bron: Data: CLTB, Wijkmonitoring / BISA, Kaart: eigen verwerking Antea Group

De CLTB-projecten worden gerealiseerd in wijken met een middelhoge tot hoge werkloosheidsgraad.

## 2.6. Conclusies

De steunmaatregelen die de toegang tot het woningeigenaarschap in het Brussels Gewest moeten vergemakkelijken die binnen het kader van deze studie zijn onderzocht- kredieten van het Woningfonds-kredieten, Citydev-woningen en CLTB-woningen- komen vooral in het westelijk deel van BHG terecht. Hierbij zijn de Citydev-woningen en CLTB-woningen met name geconcentreerd in en rond het Kanaalgebied, waar de werkloosheidsgraad bij de hoogste is van het Gewest. De kredieten van het Woningfonds vertonen een veel grotere spreiding want een meerderheid van begunstigden kopen op de private markt. Nochtans is er een ruimtelijk patroon waar te nemen waarbij aan huishoudens die in het zuidoostelijke kwadrant van het Gewest kopen zeer weinig kredieten worden toegekend. Daarentegen zien we hoge concentraties in het noordelijk en westelijk gedeelte van het Gewest, inclusief in wijken van de tweede kroon met een hoger inkomensniveau, daar waar vastgoedprijzen betaalbaarder zijn (zie deel 1).

