

VERGELIJKENDE STUDIE VAN HUURPRIJZEN OP HET GRONDGEBIED VAN DE STAD BRUSSEL



1. INLEIDING

Deze studie **vergelijkt de maandelijkse huurprijzen** van de Grondregie van de Stad Brussel met die van de vele particuliere verhuurders die op het grondgebied van de Stad Brussel actief zijn. De prijsvergelijking tussen de publieke huurmarkt en de private huurmarkt gebeurde **voor vergelijkbare woningen** (typologie, locatie, prestaties enz.).

Het is de bedoeling om na te gaan of de prijzen die de Stad Brussel hanteert, **onder- of overgewaardeerd** zijn in vergelijking met de private huurmarkt.

De studie gaat over een steekproef van **316 private huurwoningen**, die representatief zijn voor de woningen die door de private sector te huur worden aangeboden op het grondgebied van de Stad Brussel en die vergelijkbaar zijn met de woningen die de Grondregie verhuurt. Deze steekproef wordt vergeleken met de **2367 huurwoningen** van de Grondregie, die niet aan barema's zijn onderworpen, met uitzondering van huizen. In de onderstaande verklarende nota wordt toegelicht hoe deze steekproeven werden samengesteld.

De studieperimeter is het grondgebied van de Stad Brussel. Er werden **10 verschillende wijken** omschreven, waarvan 5 wijken voor de Vijfhoek. De wijken die in aanmerking worden genomen, proberen een doorsnede te zijn van bepaalde sociaaleconomische en ecologische realiteiten op het grondgebied die een invloed hebben op de prijzen die private verhuurders hanteren.

Het gaat om de volgende wijken :

- De Vijfhoek (1000) met :
 - Brussel Centrum;
 - Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw (Vrijheidswijk);
 - Artevelde-Lemonnier;
 - Marollen;
 - Sint-Katelijne/Begijnhof.

En :

- Noordwijk (1000);
- Europese wijk (1000);
- Laken (1020);
- Neder-Over-Heembeek (1120);
- Haren (1130).

2. GEGEVENSBESTAND

De studie is gebaseerd op een initieel gegevensbestand dat met de volgende methode werd verfijnd:

2.1 GEGEVENS VERWIJDERD UIT HET BESTAND

> Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW)

Het OCMW-huurpatrimonium bestaat uit gesubsidieerde gebouwen (DWC (duurzaam wijkcontract), rehabilitatie van huurwoningen (opnieuw huurklaar maken), STOCK-markt enz.) en niet-gesubsidieerde woningen. Procedures om huurprijzen vast te leggen worden toegepast volgens de aard van de woningen en/of de gebouwen: passiefwoningen ('Bruyn'-appartementengebouwen bijvoorbeeld), woningen voor ouderen, woningen gesubsidieerd met 'gebouwenfondsen' of 'afgezonderde fondsen' enz. Er zijn ook 'transit'-woningen.

Van de 2176 woningen die het OCMW verhuurt, zijn er 174 geen eigendom van het OCMW. Het gaat om ongezonde eigendommen van externe eigenaars die door de vzw Renobru werden gerenoveerd en waarvan het beheer aan het OCMW werd toevertrouwd.

Omdat de OCMW-woningen - en de vaststelling van hun huurprijzen - heel sterk verschillen afhankelijk van hun statuut, categorie of barema's, worden deze gegevens niet opgenomen in deze vergelijkende studie, zodat enkel de woningen van de Grondregie en die van de private markt met elkaar worden vergeleken.

>Observatiecentrum van de huurprijzen en Huurprijzen.brussels

Sinds 1 januari 2018 heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een **rekenmodule voor indicatieve referentiehuurprijzen online geplaatst**: Huurprijzen.brussels. In 6 stappen krijgt u een minimum- en maximumbedrag waarbinnen de huurprijzen zich kunnen situeren. De 6 stappen komen overeen met dezelfde criteria die we in deze vergelijkende analyse terugvinden: categorie, aantal kamers, oppervlakte, geografische ligging, bouwjaar van de woning, soort verwarming en enkele extra comfortcriteria.

Om deze interactieve tool te programmeren, werd een database samengesteld op basis van 8400 bij particulieren uitgevoerde enquêtes op het grondgebied van de **19 gemeenten**. Dit gebeurde bij het samenstellen van de 3 dossiers voor **het Observatiecentrum van de huurprijzen in 2012, 2013 en 2015**.

Deze 8400 'gehanteerde huurprijzen' en hun gegevens werden ingedeeld op basis van de 118 wijken die in de Wijkmonitoring in kaart werden gebracht. Die werden op hun beurt in 7 prijsgroepen (prijsvork) ingedeeld. Dit leverde een rooster van referentiehuurprijzen op met indicatieve referentiehuurprijzen op grond van de criteria van de woning (ligging, oppervlakte enz.). De huurprijzen werden vervolgens op basis van comfortcriteria naar boven of naar onder bijgesteld. Tot slot bepaalde een bonus of malus op basis van de EPB-waarde de uiteindelijke indicatieve referentiehuurprijs.

De hier voorgestelde vergelijkende studie beperkt zich tot het **grondgebied van de Stad Brussel** en gaat dus niet over het volledige grondgebied van het Gewest, zoals het Observatiecentrum van de huurprijzen. De studie heeft ook betrekking op een beknopte tijdschaal: ze vergelijkt enkel de huurprijzen van verhuurde of te huur aangeboden woningen in **2018 en 2019**, in tegenstelling tot het Observatiecentrum van de huurprijzen dat de in 2012, 2013 en 2015 betaalde huurprijzen bundelt, ongeacht de datum waarop de huurder de woning betrok.

Deze studie maakt tot slot ook een onderscheid tussen de huurprijzen volgens de huurmarkt waartoe ze behoren, om ze te kunnen vergelijken: private en publieke woningen (Grondregie), terwijl Huurprijzen.brussels die samenpakt

De onlineberekenningsmodule **laat dus niet toe om een exact beeld te schetsen** van de verschillen in de gehanteerde huurprijzen tussen de publieke en de private sector op het grondgebied van de Stad Brussel.

2.2 GEGEVENS DIE IN AANMERKING WERDEN GENOMEN

> Grondregie (GR)

De bijlage 'Patrimonium en operationeel beheer van de Begroting van het dienstjaar 2018', goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van 20 november 2017, geeft een gedetailleerd overzicht van het huidige woningpatrimonium van de Grondregie, dat uit 3509 woningen bestaat.

3 categorieën woningen worden te huur aangeboden:

- **2382 middenklassewoningen**;
- 723 middenklassewoningen met inkomensplafond;
- 404 wijkcontractwoningen (gelijkgesteld met sociale woningen).

De huurprijzen worden bepaald op basis van de bouwkosten en volgen de evolutie van de inflatie. Om de huurprijzen van middenklassewoningen te berekenen, gaat de Grondregie uit van de werkelijke kost van het project. Gelet op haar doelpubliek, houdt ze wel rekening met aanvaardbare limieten. Voor gesubsidieerde woningen wordt geen berekening gemaakt, aangezien daar de SVK-huurprijzen van toepassing zijn. Om hoge bouwkosten te compenseren, kan het rendement bovendien tot het strikte minimum worden teruggebracht om de huurprijzen nog gunstiger te beïnvloeden.

De twee laatste categorieën zijn door de nieuwe Huisvestingscode onderworpen aan huurprijsbarema's en zijn gekoppeld aan het lage inkomen van de huurders. Deze woningen worden niet verwerkt in de analyse om coherente resultaten te garanderen.

Bij de 2382 woningen van de in aanmerking genomen categorie 'middenklassewoning' zijn er overigens nauwelijks huizen (13) die de Grondregie bezit. Die bevinden zich allemaal in de wijken Laken, Haren en Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw (en slechts één in de Vijfhoek). Hetzelfde geldt voor appartementen met 5 kamers (2). Om onderling vergelijkbare woningen over te houden en coherente resultaten te garanderen, worden deze eigendommen niet verwerkt in de analyse. Uiteindelijk blijven er 2367 woningen over die representatief zijn voor het publieke huuraanbod.

De **2367 middenklassewoningen** die in aanmerking komen voor de vergelijkende analyse, leveren een gegevensbestand op dat de basis vormt voor vergelijkingscriteria met de steekproef van verhuurde woningen op de private huurmarkt (typologie, oppervlakte, ligging, prijs enz.).

> Private huurmarkt

Omdat er zoveel verschillende spelers op de private markt actief zijn, betekent dit dat **de huurprijzen op heel uiteenlopende manieren worden bepaald**. Het staat een eigenaar – een natuurlijke persoon of een rechtspersoon - immers vrij om de maandelijkse huurprijs vast te leggen van de woning die hij of zij verhuurt.

Een telefonische enquête die in maart 2019 bij 8 vastgoedkantoren werd uitgevoerd, kon immers bevestigen dat elk vastgoedkantoor er een eigen werkwijze op nahoudt. Zelfs binnen eenzelfde organisatie kunnen verschillende kantoren en bestuurders op een andere manier werken.

Eigenaars en vastgoedkantoren hebben dus geen uniform vastgelegde methode om de huurprijzen van appartementen te bepalen. Vastgoedprofessionals baseren zich op hun ervaring om de bedragen vast te leggen, vaak in overleg met de eigenaars en de toekomstige huurders. De bedragen kunnen mettertijd variëren, afhankelijk van de inflatie en van ontwikkelingen in wijken, huizenblokken en straten. Een groot deel wordt overgelaten aan 'subjectieve factoren' en aan ervaring.

De kantoren hebben eigen databanken om bedragen op te vragen en te vergelijken, maar de sector beschouwt die als vertrouwelijk. Door tijdens de zomer van 2018 en de lente van 2019 onlinevastgoedadvertenties te monitoren (vooral op *Immoweb.be*), kon een database worden samengesteld voor **316 woningen** die op de private markt te huur werden aangeboden (uit ongeveer 900 verwerkte advertenties).

Enkel die woningen werden uitgezocht waarvan op basis van de vermelde gegevens vaststond dat ze effectief vergelijkbaar waren met de woningen van de Grondregie (zie titel '3. Vergelijkingscriteria publiek/privaat').

Deze steekproef van 316 woningen is een **momentopname van de private huurmarkt in de Stad Brussel**, vastgelegd op een 'moment T' op een korte tijdschaal.

Eenmaal opgesplitst in wijken, wordt een preciezere vergelijking gemaakt, wanneer de deelsteekproeven weinig representatief blijken te zijn om de gehanteerde huurprijzen te vergelijken: dit gebeurt tussen **vergelijkbare eigendommen** of met **kleinere oppervlaktevorken**.

3. VERGELIJKINGSCRITERIA PUBLIEK/PRIVAAT

De steekproef van woningen van de private huurmarkt werd samengesteld op basis van de kenmerken van woningen die de Grondregie verhuurt, om vergelijkbare panden om basis van 6 criteria te vergelijken: type, ligging, aantal kamers, staat, meubilering en oppervlakte. Tijdens de zomer van 2018 werden 10 panden bezocht om de relevantie en de mogelijke vergelijking van vergelijkbare panden te kunnen nagaan.

3.1 DE 6 CRITERIA

> Type

Bij de woningen die de Grondregie verhuurt, zijn er amper huizen en appartementen met 5 kamers. Aangezien het kader van de studie niet toelaat om in de wijken waar die zich bevinden, voldoende vergelijkbare woningen op de private huurmarkt in kaart te brengen, komen huizen en appartementen met 5 kamers niet in aanmerking als onderzochte typologie.

Er wordt dus enkel een vergelijking gemaakt tussen appartementen van 0 (studio) tot 4 kamers op de publieke en de private huurmarkt.

> Ligging

De steekproef private woningen bevat enkel woningen waarvan de ligging bekend is. Dit maakt het mogelijk om voor een beperkte geografisch zone de huurprijzen van de publieke en private huurmarkt te vergelijken. De coherentie wordt gegarandeerd door appartementen uit vergelijkbare zones te vergelijken: min of meer dezelfde levenskwaliteit, leefomgeving enz.

> Aantal kamers

De vergeleken panden tellen 0 (studio) tot 4 kamers. Deze 5 mogelijkheden laten dus toe om de panden meer in detail op basis van hun aantal kamers te vergelijken. Het bedrag van de maandelijkse huurprijs van een appartement met 1 kamer is immers moeilijk te vergelijken met dat van een appartement met 3 kamers.

> Staat van het pand

De woningen die de Grondregie verhuurt, worden systematisch gerenoveerd, als het al niet om nieuwe woningen gaat. De steekproef van de private huurmarkt is dus ook enkel samengesteld uit nieuwe en/of gerenoveerde woningen. (Let wel: bij renovatie onderscheiden we 2 duidelijk verschillende tussenkomsten: esthetische renovaties en energetische renovaties.)

> Meubilering

De woningen die de Grondregie verhuurt, zijn niet bemeubeld. De steekproef private woningen betreft dus ook enkel niet bemeubelde woningen.

> Oppervlakte

Als de hiervoor vermelde criteria geen meer gedetailleerde vergelijking van de private steekproef met het publieke huurpark toelaat, wordt voor bepaalde woningcategorieën een verfijning voorgesteld door de oppervlaktevork aan te passen (oppervlakte van $x \text{ m}^2$ tot $x \text{ m}^2$).



Gerenoveerd appartement met 2 kamers op de private huurmarkt, Hooikaai 43

3.2 NORMEN GRONDREGIE

Let wel: naast deze zes criteria die het mogelijk maken om woningen te vergelijken en gemiddelde huurprijzen te berekenen, beschikken de gebouwen die de Grondregie verhuurt, systematisch over de volgende criteria:

- Thermostaat ;
- Minimum één keukenuitrusting (kookplaat) ;
- Dubbele beglazing ;
- Garage of fietsstalling (minstens bij nieuwe woningen) ;
- Opbergruimte (voor nieuwe woningen).

De norm van de Grondregie omvat dus 'basiskwaliteitsvoorzieningen' waarover niet per se iedere woning op de private huurmarkt beschikt. De voorzieningen van die woningen zijn uiteenlopend, net als hun kwaliteit, maar dat leidt echter niet tot een daling van het maandelijkse bedrag van de huurprijzen.

De gebouwen van de Grondregie die gebouwd werden in het kader van het 1000 Woningenplan van het OCMW, voldoen overigens aan hoge vereisten op het vlak van energieprestaties voor gebouwen (EPB).

Deze 'energiezuinige' of passieve woningen zijn duurder om te bouwen, wat gevolgen heeft voor de huurprijs.



Voorzieningen, appartement van de GR, Simonsstraat 1



Gereneveerd appartement met 2 kamers van de GR, Priemstraat 29



Voorzieningen, appartement van de GR, Kraatveldstraat 118

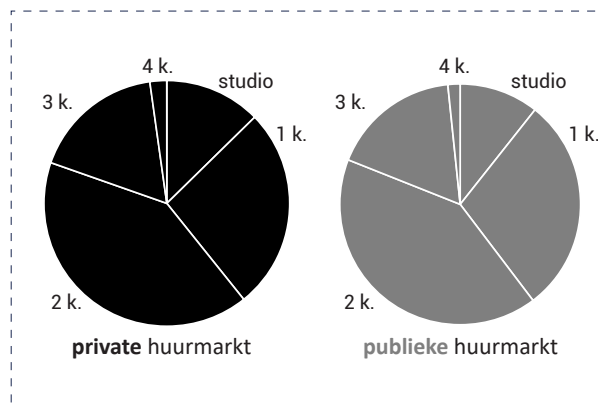
4. VERGELIJKENDE ANALYSE VAN DE GEMIDDELDE HUURPRIJZEN PER WONINGCATEGORIE EN PER WIJK

De woningsteekproeven zijn als volgt samengesteld:

- Woningen verhuurd door de Grondregie = **2637**;
- Woningen verhuurd op de private huurmarkt = **316**.

De 2 onderzochte steekproeven voor de vergelijking zijn niet even groot: publieke huurmarkt 2637 > private huurmarkt 316.

De verdeling van de woningcategorieën over de totale steekproef is nochtans vergelijkbaar tussen de private en de publieke huurmarkt. Dit maakt een coherente vergelijkende analyse mogelijk.



Verdeling van de woningcategorieën over de steekproeven

> Methodologie

De analyse is opgesplitst in **woningcategorieën**, meer bepaald op basis van het criterium dat het zwaarste weegt : het aantal kamers per woning (0, 1, 2, 3, 4 kamers). Het aandeel (uitgedrukt in een percentage) van elke woningcategorie in de totale steekproef wordt zowel voor de private als de publieke huurmarkt weergegeven in sectorgrafieken. Zo kunnen we ons een beeld vormen van de representativiteit van elke woning in het 'private' en 'publieke' huurpark en **overeenkomsten tussen de private en publieke huurmarkt nagaan**.

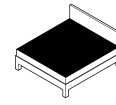
De woningen van elke categorie worden ook op basis van hun **geografische ligging** ingedeeld (10 wijken). Het aantal woningen per wijk wordt in de vorm van staafdiagrammen voor de private en de publieke huurmarkt weergegeven. Zo kunnen we ons een beeld vormen van de representativiteit van elke woning in de wijken en **overeenkomsten tussen de private en publieke huurmarkt nagaan**.

Voor elke wijk en elke woningcategorie wordt zowel voor de publieke als voor de private huurmarkt een **gemiddelde maandelijkse huurprijs** berekend, om de gehanteerde prijzen te kunnen vergelijken.

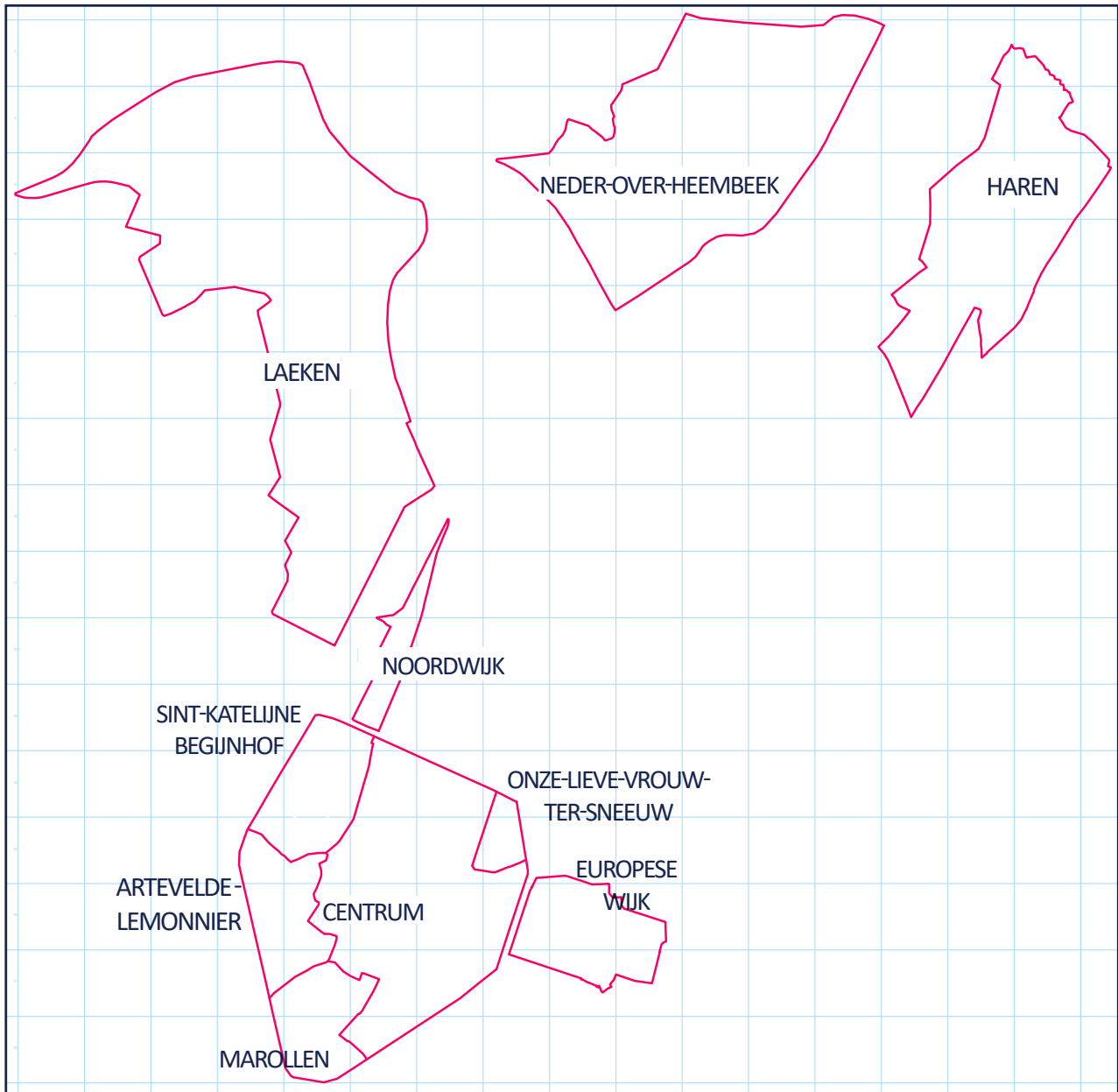
Een infografiek in de vorm van een kaart van het Brussels grondgebied, toont per wijk elke woningcategorie met de gemiddelde maandelijkse huurprijzen, met vermelding van de onderzochte deelsteekproef.

De analyse gaat tot slot ook uit van een kruising van de gegevens tussen de private en de publieke huurmarkt om de gemiddelde huurprijzen per categorie en per wijk te kunnen vergelijken (tabel en staafdiagram).

PRIVAAT
totale steek-
proef :
316 woningen



PUBLIEK
totale steek-
proef :
2.367 woningen



Infografiek, de wijken van de Stad Brussel, waarop de vergelijkende studie betrekking heeft.

4.1 WONINGEN MET 0 KAMER: STUDIO'S/FLATS

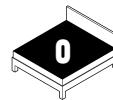
GEMIDDELTE OPPERVLAKTE = 40M²

De eerste categorie woningen die in deze vergelijkende analyse grondig worden onderzocht, zijn: appartementen met 0 kamers, met andere woorden studio's/flats.

De berekening van de gemiddelde huurprijzen die op de private en publieke huurmarkten worden gehanteerd, maakt het mogelijk om naargelang de wijken waar de woningen zich bevinden, verschillen te onderzoeken.

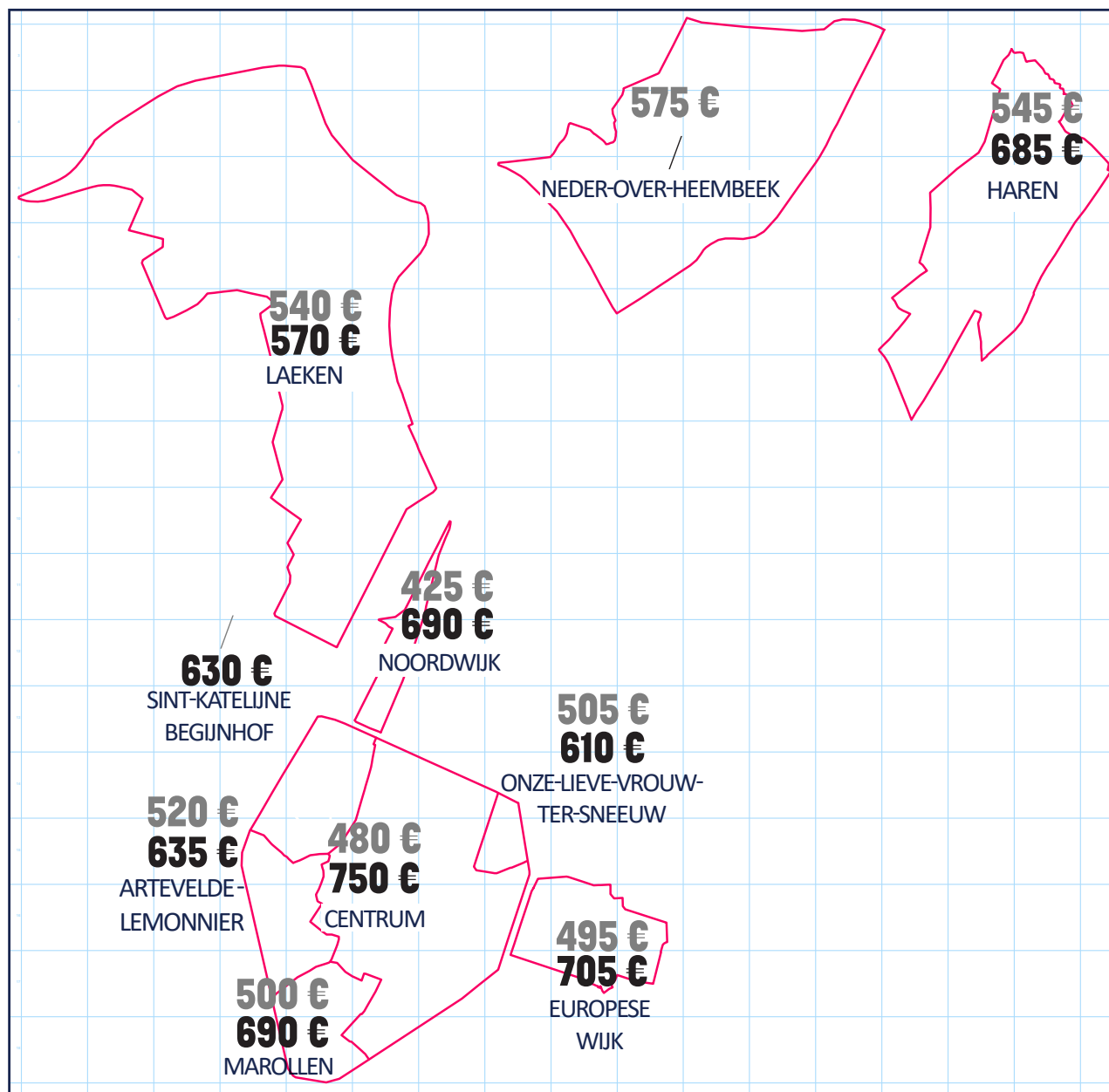
PRIVAAT

totale steek-
proef :
40 woningen



PUBLIËK

totale steek-
proef :
252 woningen



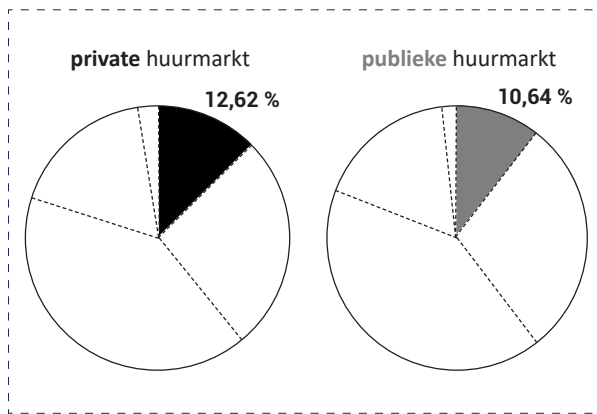
Infografiek, gemiddelde huurprijzen per wijk, studio's / flat

> Aandeel studio's in de steekproef

De steekproef huurprijzen van de private huurmarkt, verzameld via Immoweb.be in 2018 en 2019, omvat **40 studio's** (op een totale steekproef van **316 woningen**).

De steekproef van de huurprijzen op de publiek huurmarkt (prijzen die de Grondregie in 2018 hanteerde) omvat **252 studio's** (op een totale steekproef van **2367 woningen**).

Zowel voor de private als de publieke huurmarkt is het aandeel studio's in de steekproef ongeveer even groot: **12,62 % en 10,64 %**.

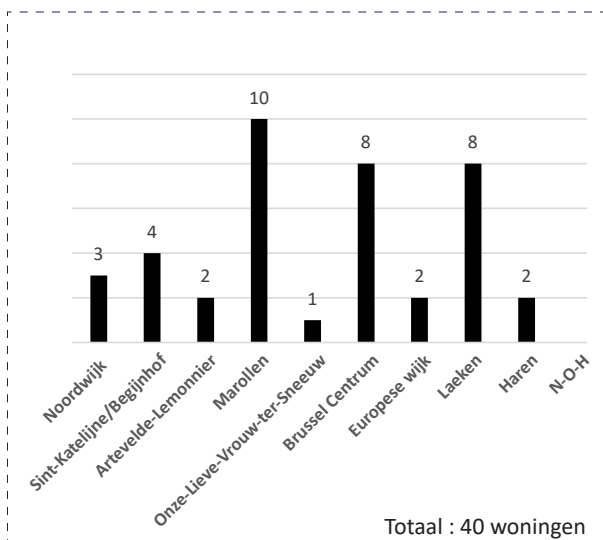


Percentage van studio's / totale steekproef

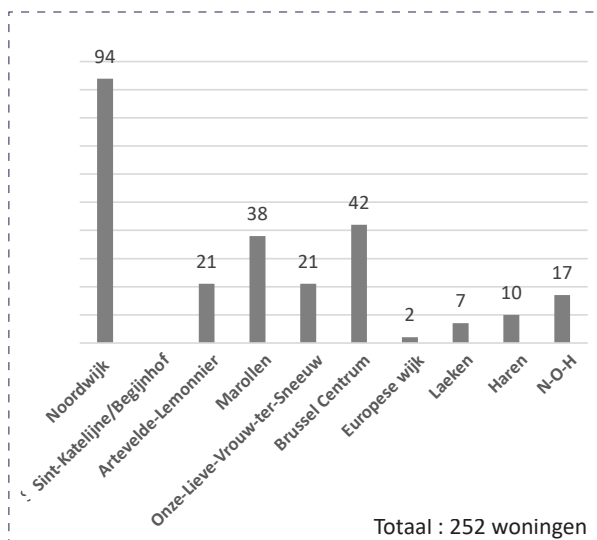
> Representativiteit van de studio's per wijk

Zowel op de private als de publieke huurmarkt komen er meer 'studio's' voor in de wijken van de Vijfhoek en de directe omgeving, dan in de wijken van N-O-H en Haren. Omdat de private huurmarkt vooral op studenten focust, liggen deze woningen in de buurt van stedelijke centra, zo dicht mogelijk bij universiteiten en bij plekken met de grootste economische activiteit.

Opvallend is dat het huurpark van de Grondregie 82 studio's in N-O-H telt: 65 daarvan zijn gegroepeerd in 2 residenties voor ouderen (Ransbeek en Lombardsijde).



Aantal studio's per wijk
Steekproef van de **private huurmarkt**



Aantal studio's per wijk
Steekproef van de **publieke huurmarkt**

> Vergelijking van private/publieke huurprijzen

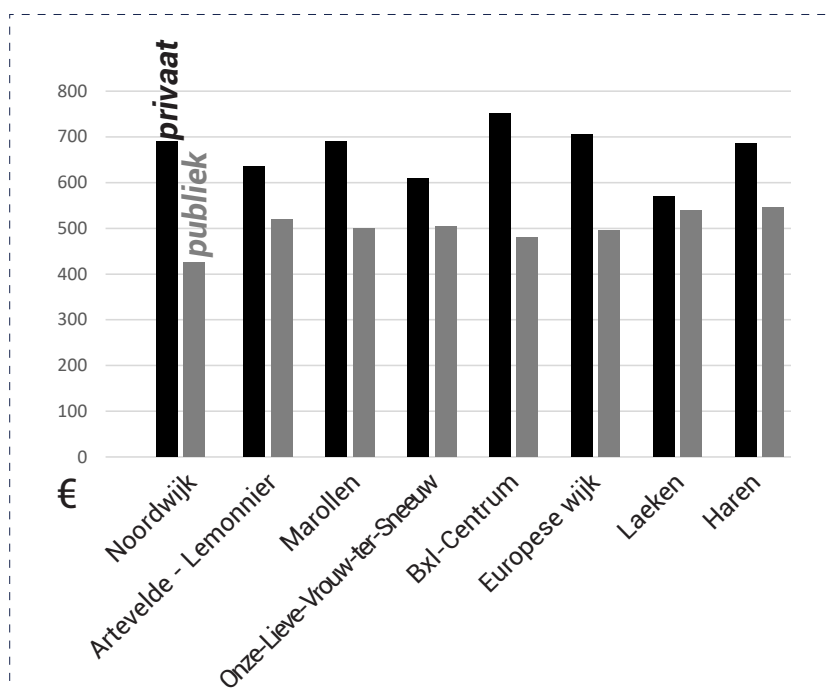
De bedragen van de huurprijzen die de 'private' sector hanteert, liggen systematisch hoger. Ze schommelen van minimum 6 % meer (voor Laeken) tot 62 % meer (voor de Noordwijk). Gemiddeld liggen ze 40 % hoger dan in de publieke sector.

De gemiddelde publieke huurprijs over het hele grondgebied bedraagt ongeveer € 500. De private huurprijs varieert echter en dit in functie van vraag en aanbod.

De gemiddelde huurprijs voor een studio op het grondgebied van de Stad Brussel is hoger op de private huurmarkt.

	Privaat		Publiek		Verschiel (% en +)
	#	gem.	#	gem.	
Noordwijk	3	690 €	94	425 €	62%
Sint-Katelijne/Begijnhof	4	630 €			
Artevelde-Lemonnier	2	635 €	21	520 €	22%
Marollen	10	690 €	38	500 €	38%
Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw	1	610 €	21	505 €	21%
Brussel Centrum	8	750 €	42	480 €	56%
Europese wijk	2	705 €	2	495 €	42%
Laeken	8	570 €	7	540 €	6%
Haren	2	685 €	10	545 €	26%
N-O-H			17	575 €	
	40	670 €	252	480 €	40%

Vergelijkende tabel van de gemiddelde huurprijzen voor studio's



Vergelijking van de gemiddelde huurprijzen voor studio's per wijk

4.2 WONINGEN MET 1 KAMER

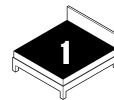
De tweede categorie woningen die in deze vergelijkende analyse grondig worden onderzocht, zijn: appartementen met 1 kamer.

De berekening van de gemiddelde huurprijzen die op de private en publieke huurmarkten worden gehanteerd, maakt het mogelijk om naargelang de wijken waar de woningen zich bevinden, verschillen te onderzoeken (zie tabel en staafdiagram op pagina 15).

GEMIDDELTE OPPERVLAKTE = 60M²

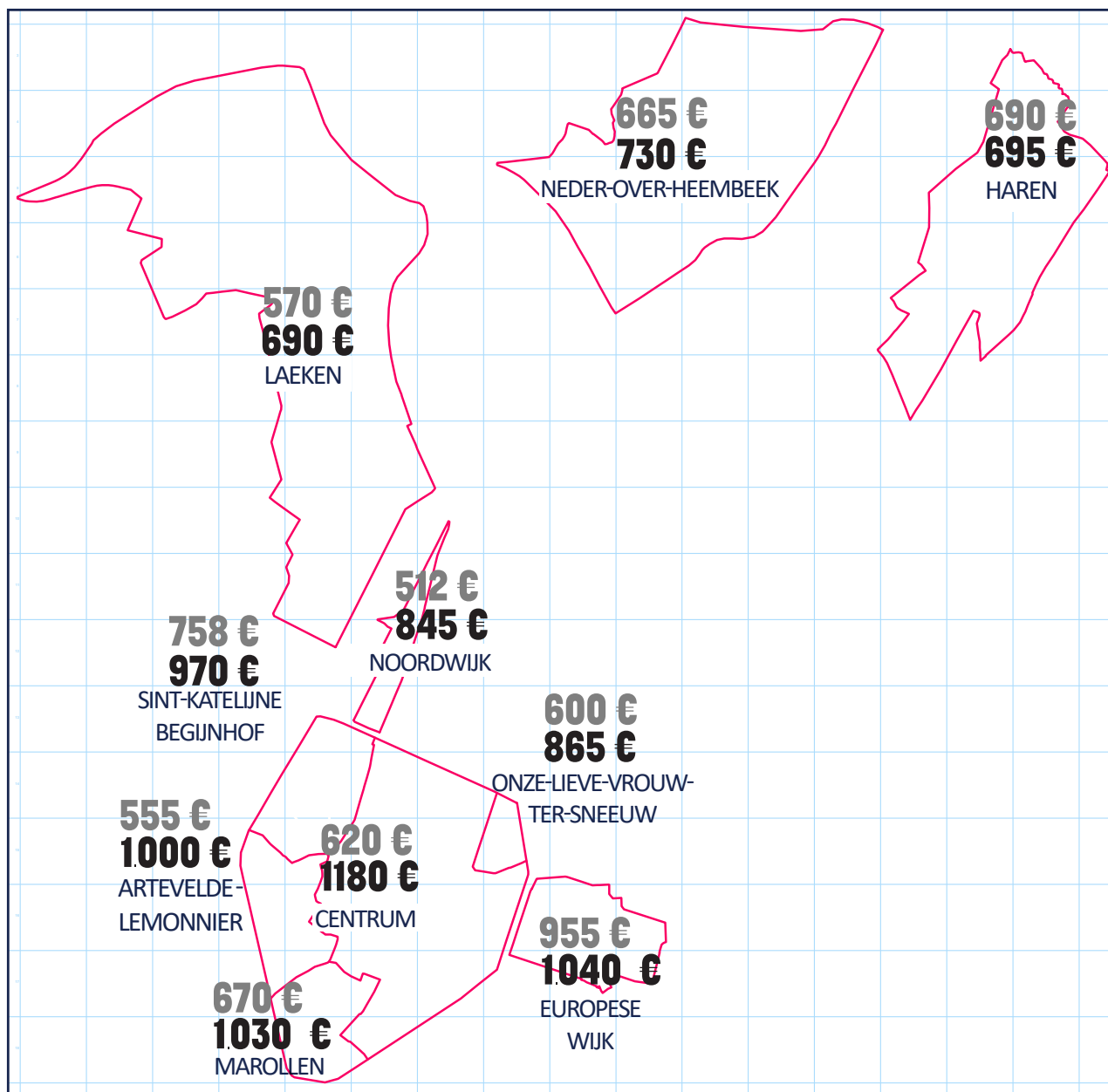
PRIVAAT

totale steek-
proef :
84 woningen



PUBLIEK

totale steek-
proef :
687 woningen



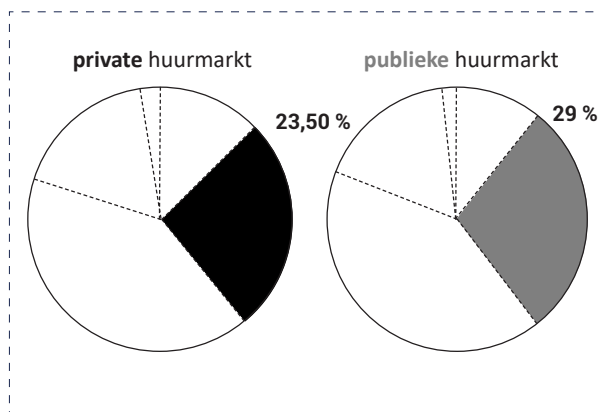
Infografiek, gemiddelde huurprijzen per wijk, woningen met 1 kamer

> Aandeel van woningen met 1 kamer in de steekproef

De steekproef van de huurprijzen op de private huurmarkt, verzameld via Immoweb.be in 2018 en 2019, omvat **84 appartementen met 1 kamer** (op een totale steekproef van **316 woningen**).

De steekproef van de huurprijzen op de publieke huurmarkt (prijzen die de Grondregie in 2018 hanteerde) omvat **687 appartementen met 1 kamer** (op een totale steekproef van **2367 woningen**).

Zowel voor de private als de publieke huurmarkt is het aandeel woningen met 1 kamer in de steekproef ongeveer even groot: **23,50 % en 29 %**.



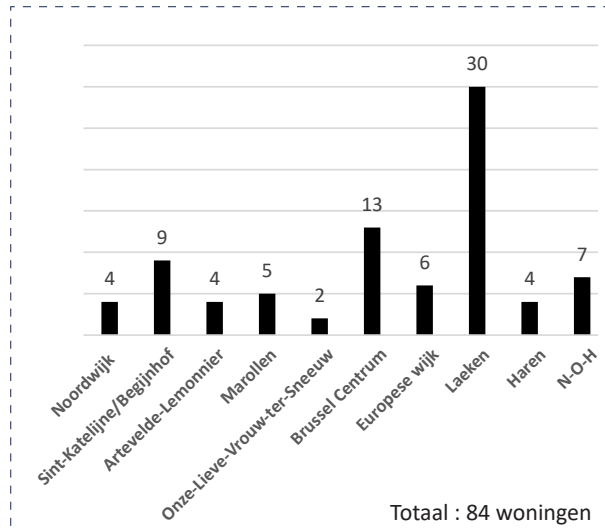
Percentage van woningen met 1 kamer / totale steekproef

> Representativiteit van woningen met 1 kamer per wijk

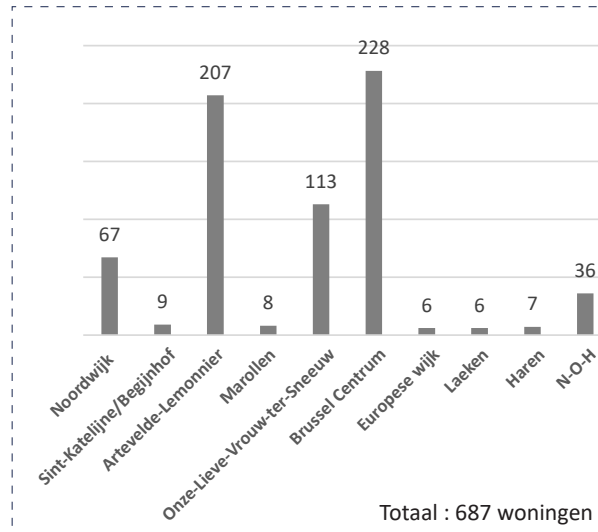
Op de publieke huurmarkt komt de categorie 'appartement met 1 kamer' vrij vaak voor op het grondgebied van de Stad Brussel, vooral in de wijken van de Vijfhoek.

In de wijken van N-O-H, Haren, Laken en de Europese wijk is de onderzochte steekproef kleiner.

Let wel: de Grondregie breidt haar woningpark sinds 2001 in Haren uit.



Aantal woningen met 1 kamer per wijk
Steekproef van de **private huurmarkt**



Aantal woningen met 1 kamer per wijk
Steekproef van de **publieke huurmarkt**

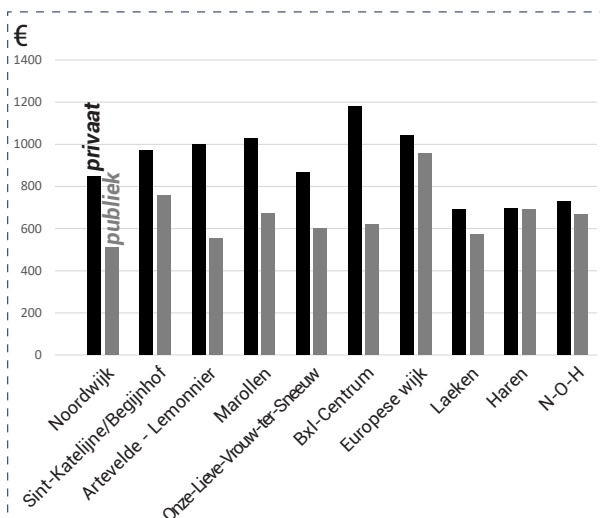
> Vergelijking van private/publieke huurprijzen

De vergelijking tussen de huurprijzen op de publieke en de private huurmarkt onthult een algemene trend: de 'private' huurprijzen liggen **gemiddeld 46 % hoger** dan de 'publieke'.

In Haren en N-O-H liggen de gemiddelde 'private' en 'publieke' huurprijzen het dichtst bij elkaar: de prijzen op de private huurmarkt liggen 1 % hoger in Haren en 10 % hoger in N-O-H. Een verklaring voor dit geringe verschil is dat 96 % van de publieke woningen in N-O-H na 01/01/2013 te huur werden aangeboden en dat 100 % van de publieke woningen in Haren voor het eerst na 01/01/2014 te huur werden aangeboden (Harenberg, Middelweg, Ganzenweide): het gaat met ander woorden om **nieuwe, energiezuinige woningen**. Een andere verklaring voor dit geringe verschil is ook dat de huurprijs die de private huurmarkt hanteert, vraag en aanbod volgt: die neemt immers af in deze wijken, in vergelijking met andere, meer centraal gelegen wijken (tot € 500/maand meer) en komt zo in de buurt van de publieke huurprijzen.

In de Europese wijk vinden we bijzondere woningen terug die de private huurmarkt speciaal voor 'Europese werknemers' aanbiedt: hoge sociaaleconomische categorie, korte tot middellange huurtermijn, hoge basiscomfortnormen enz. Dat verklaart de hoge huurprijzen: die bedragen gemiddeld € 1040 in de private sector. In de publiek sector ligt de gemiddelde huurprijs 9 % lager: die bedraagt € 955. Een grondiger onderzoek van de steekproef van 6 woningen levert hiervoor een verklaring op: de steekproef omvat appartementen met een hogere gemiddelde oppervlakte (88 m²) dan die van een woning met 1 kamer (60 m²).

In de andere wijken van de Stad Brussel zijn de verschillen groter. Daar liggen de private huurprijzen 21 % (in Laken) tot 90 % hoger (in de Centrumwijk in de Vijfhoek).



Vergelijking van de gemiddelde huurprijzen voor woningen met 1 kamer per wijk

	Privaat		Publiek		Verschiel (% en +)
	#	gem.	#	gem.	
Noordwijk	4	845 €	67	512 €	65%
Sint-Katelijne/Begijnhof	9	970 €	9	758 €	28%
Artevelde-Lemmonnier	4	1.000 €	207	555 €	80%
Marollen	5	1.030 €	8	670 €	54%
Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw	2	865 €	113	600 €	44%
Brussel Centrum	13	1.180 €	228	620 €	90%
Europese wijk	6	1.040 €	6	955 €	9%
Laeken	30	690 €	6	570 €	21%
Haren	4	695 €	7	690 €	1%
N-O-H	7	730 €	36	665 €	10%
Totaal	84	870 €	687	595 €	46%

Vergelijkende tabel van de gemiddelde huurprijzen voor woningen met 1 kamer

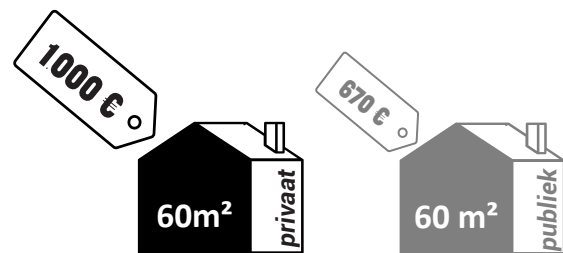
Om deze verschillen tussen bedragen grondiger te analyseren en de verkregen resultaten te bevestigen, werd **het voorbeeld van de Centrumwijk in de Vijfhoek verdiept** :

In die wijk is het verschil tussen de gemiddelde 'publieke' en 'private' huurprijs het grootst :

	Privaat		Publiek		Verschiel (% en +)
	#	gem.	#	gem.	
Brussel Centrum	13	1.180 €	228	620 €	90%

Een fijnere vergelijking bevestigt de verkregen resultaten, zowel tussen **vergelijkbare woningen** als bij **een verlaging van de oppervlaktevork** :

- **Vergelijkbare woningen:** tussen 2 appartementen met 1 kamer, 60 m², gelegen in elkaars buurt op de Anspachlaan, zelfde type Haussmanngebouwen, dubbele beglazing, gasverwarming, niet gemeubeld = private huurprijs 1000 € > publieke huurprijs 670 €.



- **Oppervlaktevorken :**

	Privaat		Publiek	
	#	gem. huurprijs	#	gem. huurprijs
40m ² - 60m ²	4	1.000 €	52	555 €
60 - 80 m ²	5	890 €	162	630 €
80 - 100 m ²	4	1.740 €	14	780 €

Het is belangrijk om te benadrukken dat het verschil tussen publieke en private huurprijzen niet aan de intrinsieke criteria van de woningen is te wijten, maar veeleer aan factoren die te maken hebben met de uiteenlopende schattingsmethoden die de private sector hanteert (zie p. 5).

4.3 WONINGEN MET 2 KAMERS

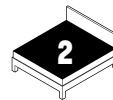
De derde categorie woningen die in deze vergelijkende analyse grondig worden onderzocht, zijn: appartementen met 2 kamers.

De berekening van de gemiddelde huurprijzen die op de private en publieke huurmarkten worden gehanteerd, maakt het mogelijk om naargelang de wijken waar de woningen zich bevinden, verschillen te onderzoeken.

GEMIDDELDE OPPERVLAKTE = 95 M²

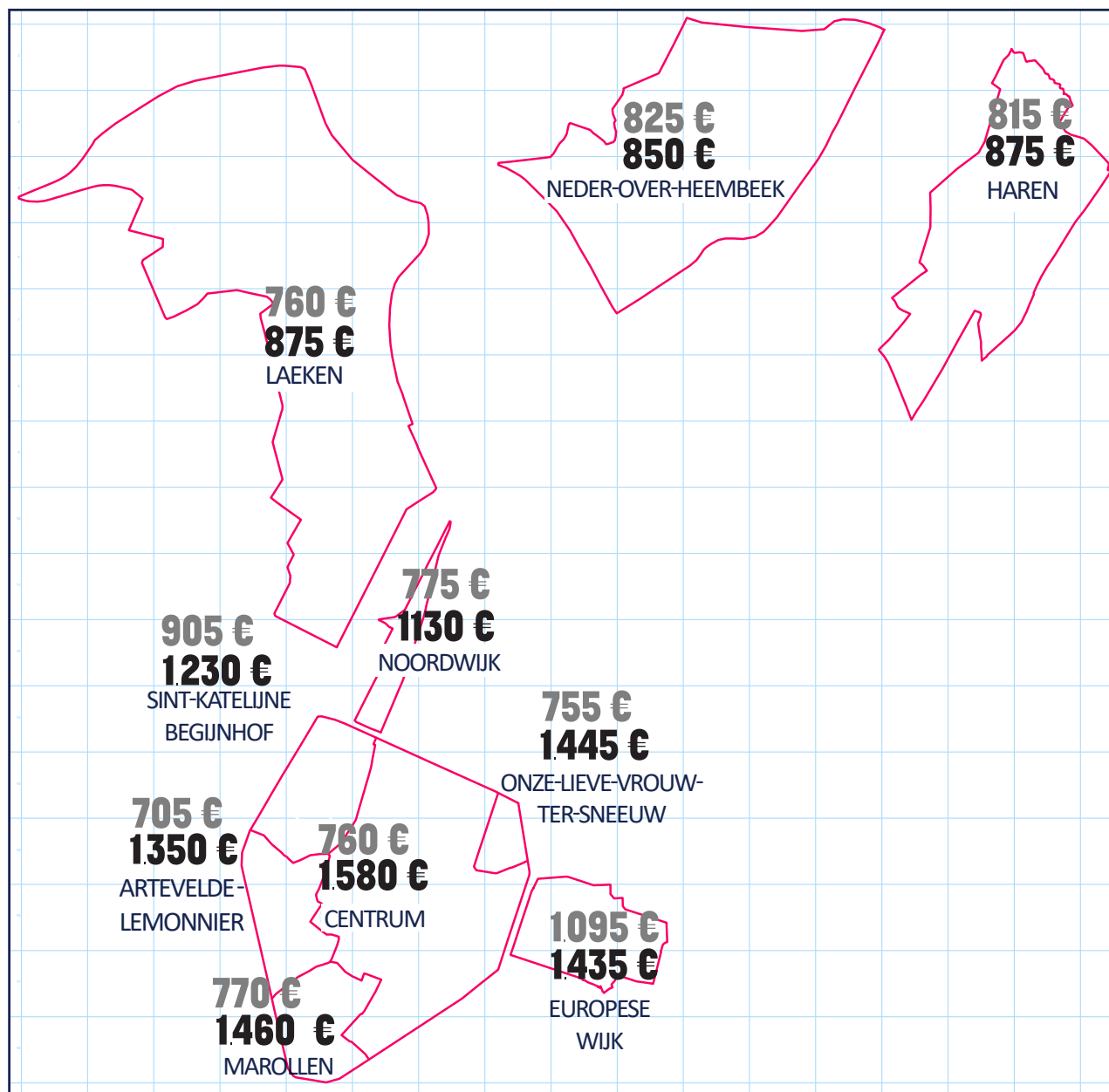
PRIVAAT

totale steek-
proef :
130 woningen



PUBLIEK

totale steek-
proef :
979 woningen



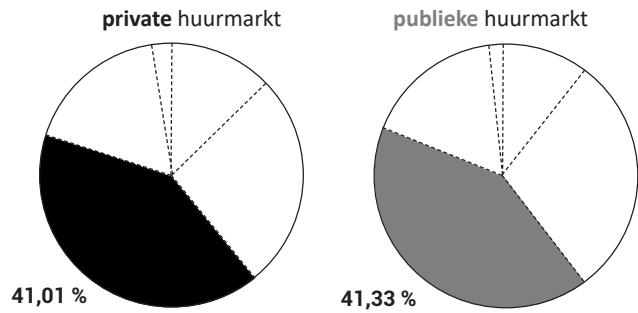
Infografiek, gemiddelde huurprijzen per wijk, woningen met 2 kamers

> Aandeel woningen met 2 kamers in de steekproeven

De steekproef huurprijzen van de private huurmarkt, verzameld via Immoweb.be in 2018 en 2019, omvat **130 appartementen met 2 kamers** (op een totale steekproef van **316 woningen**).

De steekproef van de huurprijzen op de publieke huurmarkt (prijzen die de Grondregie in 2018 hanteerde) omvat **979 appartementen met 2 kamers** (op een totale steekproef van **2367 woningen**).

Zowel voor de private als de publieke huurmarkt is het aandeel woningen met 2 kamers in de steekproef ongeveer even groot: **41,01 %** en **41,33 %**.

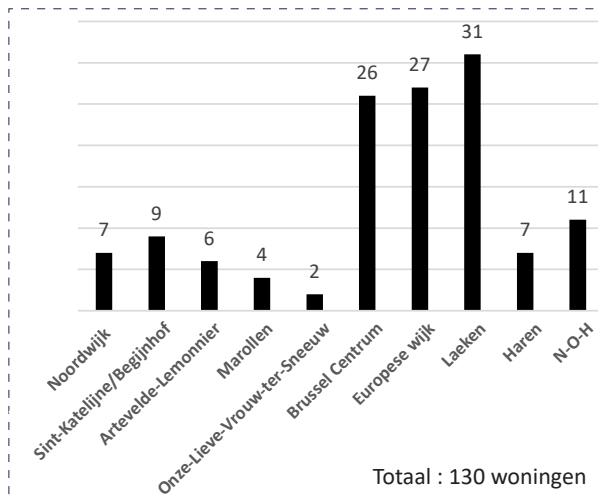


Percentage van woningen met 2 kamers / totale steekproef

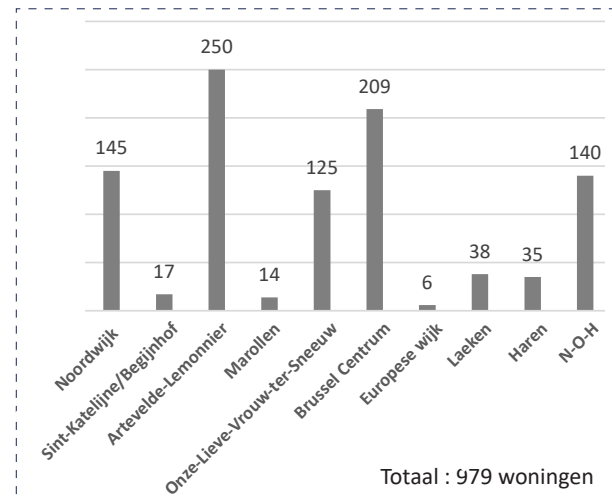
> Representativiteit van woningen met 2 kamers per wijk

Zowel bij de private als de publieke woningen stellen we vast dat deze woningcategorie verhoudingsgewijs het meest voorkomt op de huurmarkt op het grondgebied van de Stad Brussel. Appartementen met 2 kamers zijn referentie-'typewoningen' voor vergelijkingen, waardoor de vergelijkende analyse voor deze woningen kan worden verfijnd (zie volgende pagina's) en dit wijk per wijk met 2 methoden :

- **Vergelijking van 2 vergelijkbare woningen;**
- **Vergelijking door de oppervlaktevork te verkleinen.**



Aantal woningen met 2 kamers per wijk
Steekproef van de **private huurmarkt**



Aantal woningen met 2 kamers per wijk
Steekproef van de **publieke huurmarkt**

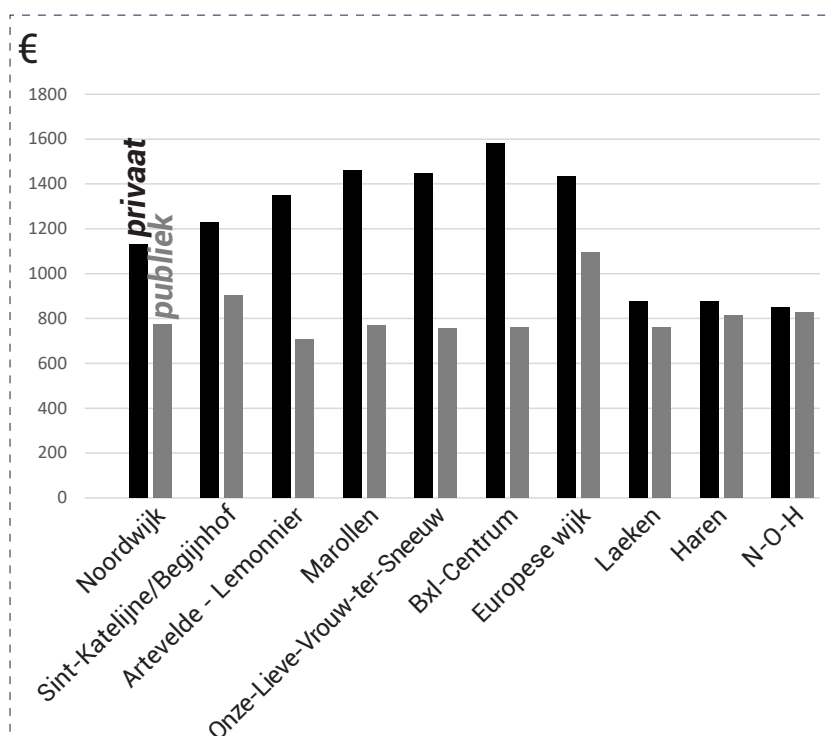
> Vergelijking van de private/publieke huurprijzen

De vergelijking tussen de huurprijzen die de publieke en de private huurmarkt hanteren, bevestigt de vastgestelde algemene trend voor alle eerdere woningcategorieën: **de 'private' huurprijzen zijn hoger dan de 'publieke'**. De private huurprijzen liggen gemiddeld **59 %** hoger dan de publieke huurprijzen.

Het verschil tussen de maandelijkse bedragen van private en publieke huurprijzen is meer uitgesproken in de wijken van de Vijfhoek en de directe omgeving (Noordwijk en Europese wijk). In N-O-H, Haren en Laken zijn die verschillen minder groot: € 25, € 60 en € 115 verschil (tegenover een maximumverschil van 108 % voor de private sector in de Centrumwijk).

	Privaat		Publiek		Verschiel (% en +)
	#	gem.	#	gem.	
Noordwijk	7	1.130 €	145	775 €	46%
Sint-Katelijne/Begijnhof	9	1.230 €	17	905 €	36%
Artevelde-Lemonnier	6	1.350 €	250	705 €	91%
Marollen	4	1.460 €	14	770 €	90%
Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw	2	1.445 €	125	755 €	91%
Brussel Centrum	26	1.580 €	209	760 €	108%
Europese wijk	27	1.435 €	6	1.095 €	31%
Laeken	31	875 €	38	760 €	15%
Haren	7	875 €	35	815 €	7%
N-O-H	11	850 €	140	825 €	3%
	130	1.220 €	979	765 €	59%

Vergelijkende tabel van de gemiddelde huurprijzen voor woningen met 2 kamers



Vergelijking van de gemiddelde huurprijzen voor woningen met 2 kamers per wijk

> Verfijning van de vergelijking

De onderzochte steekproeven zijn het meest kwantitatief voor deze 'typewoning'. Dit maakt het mogelijk om de vergelijkende analyse te verfijnen, om de resultaten van de vergelijking van de gemiddelde maandelijkse huurprijs per wijk te bevestigen.

Er werden twee verfijningsmethoden toegepast: de vergelijking van 2 vergelijkbare woningen (woningcategorie, oppervlakte, ligging, staat enz.) of de vergelijking van meerdere woningen door de oppervlaktevork te verkleinen (binnen een woningcategorie met vorken van 20 m² bijvoorbeeld).

Centrumwijk in de Vijfhoek

Interpretatie van de vergelijking tussen de gehanteerde 'publieke' en 'private' gemiddelde huurprijzen: de gemiddelde 'private' huurprijs ligt 2 keer hoger dan de gemiddelde 'publieke' huurprijs.

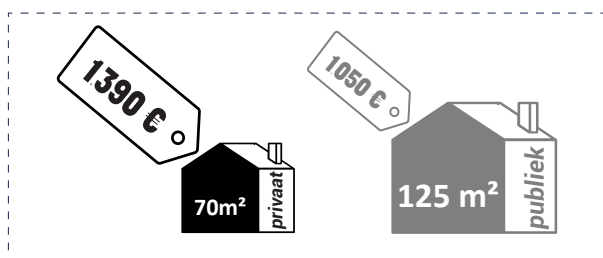
	Privaat		Publiek		Verschiel (% en +)
	#	gem.	#	gem.	
Brussel Centrum	26	1.580 €	209	760 €	108%

Verfijning en interpretatie:

Het onderzoek van de woningen in de databases bevestigt in alle gevallen de verschillen tussen de gemiddelde private en publieke huurprijzen :

- **Antithetische vergelijking :**
 - De huurprijs van de '**private**' woning met de **kleinste oppervlakte** (70 m²) bedraagt **€ 1390** ;
 - De huurprijs van de '**publieke**' woning met de **grootste oppervlakte** (125 m²) bedraagt **€ 1050**.

De huurprijs van de 'private' woning met de kleinste oppervlakte ligt 108 % hoger dan de huurprijs van de 'publieke' woning met de grootste oppervlakte.



Antithetische vergelijking van 2 woningen met 2 kamers, Brussel-Centrum

- **Vergelijking per oppervlaktevork :**

	Privaat		Publiek	
	#	gem. huurprijs	#	gem. huurprijs
70m ² - 100m ²	11	1.220 €	150	735 €
100 - 130 m ²	11	1.735 €	38	875 €

De verfijning van de vergelijkende analyse bevestigt hierna wijk per wijk de verschillen tussen de 'publieke' en de 'private' bedragen van de huurprijzen. Ze staan in dalende volgorde, van het grootste naar het kleinste prijsverschil:

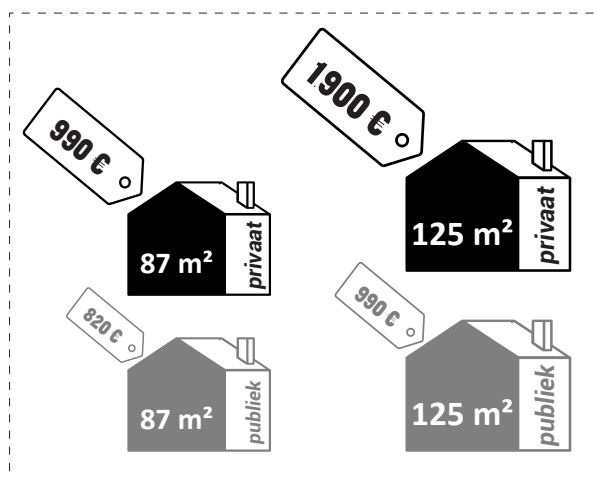
Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk

Interpretatie van de vergelijking tussen de gehanteerde 'publieke' en 'private' gemiddelde huurprijzen: de gemiddelde 'private' huurprijs ligt 2 keer hoger dan de gemiddelde 'publieke' huurprijs.

	Privaat		Publiek		Verschiel (% en +)
	#	gem.	#	gem.	
Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw	2	1.445 €	125	755 €	91%

Verfijning en interpretatie:

- Het onderzoek door vergelijking op basis van **vergelijkbare criteria** van de 2 'private' woningen in de database bevestigt dat de 'private' huurprijzen hoger liggen dan de 'publieke' huurprijzen.
- Appartementen met 2 kamers, 87 m², gerenoveerd, gelegen op 170 m van elkaar = '**private**' huurprijs **€ 990** (Voorlopig Bewindstraat 30) > '**publieke**' huurprijs **€ 820** (Eredienststraat 13);
- Appartementen met 2 kamers, 125 m², gerenoveerd, gelegen op 85 m van elkaar = '**private**' huurprijs **€ 1900** (Congresstraat 32) > '**publieke**' huurprijs **€ 990** (Eredienststraat 13).



Vergelijking van 2 woningen met 2 kamers met vergelijkbare criteria, O-L-V-S

Marollenwijk

Interpretatie van de vergelijking tussen de gehanteerde 'publieke' en 'private' gemiddelde huurprijzen: de gemiddelde 'private' huurprijs ligt bijna 2 keer hoger dan de gemiddelde 'publieke' huurprijs.

	Privaat		Publiek		Verschiel (% en +)
	#	gem.	#	gem.	
Marollen	4	1.460 €	14	770 €	90%

Het onderzoek van de woningen in de databases bevestigt in alle gevallen de verschillen tussen de gemiddelde private en publieke huurprijzen, via vergelijking per oppervlaktevork:

- De steekproef van 4 'private' woningen omvat enkel woningen met een oppervlakte van 90 tot 110 m²;
- Van de steekproef van 14 'publieke' woningen, worden enkel de woningen met een oppervlakte tussen 90 en 110 m² voor de vergelijking in aanmerking genomen (7 van de 14 woningen).
- **Vergelijking per oppervlaktevork:**

	Privaat		Publiek	
	#	gem. huurprijs	#	gem. huurprijs
90m ² - 110m ²	2	1.462 €	7	845 €

Wijk Artevelde-Lemonnier

Interpretatie van de vergelijking tussen de gehanteerde 'publieke' en 'private' gemiddelde huurprijzen: de gemiddelde 'private' huurprijs ligt 91 % hoger dan de gemiddelde 'publieke' huurprijs.

	Privaat		Publiek		Verschiel (% en +)
	#	gem.	#	gem.	
Artevelde-Lemonnier	6	1.350 €	250	705 €	91%

Het onderzoek van de woningen in de databases bevestigt in alle gevallen de verschillen tussen de gemiddelde private en publieke huurprijzen, via vergelijking per oppervlaktevork:

	Privaat		Publiek	
	#	gem. huurprijs	#	gem. huurprijs
80m ² - 100m ²	3	1.200 €	134	730 €
> 110m ²	3	1.500 €	4	970 €

Noordwijk

Interpretatie van de vergelijking tussen de gehanteerde 'publieke' en 'private' gemiddelde huurprijzen: de gemiddelde 'private' huurprijs ligt iets minder dan 1,5 keer hoger dan de gemiddelde 'publieke' huurprijs.

	Privaat		Publiek		Verschiel (% en +)
	#	gem.	#	gem.	
Noordwijk	7	1.130 €	145	775 €	46%

Het onderzoek van de woningen in de databases bevestigt in alle gevallen de verschillen tussen de gemiddelde private en publieke huurprijzen, via vergelijking per oppervlaktevork:

- De steekproef van 7 'private' woningen omvat woningen met een oppervlakte van 80 m² of meer;
- Van de steekproef van 145 'publiek' woningen worden alleen woningen van meer dan 80 m² gebruikt voor de vergelijking.

	Privaat		Publiek	
	#	gem. huurprijs	#	gem. huurprijs
80m ² - 100m ²	5	1.000 €	97	805 €
> 100m ²	2	1.450 €	15	910 €

Europese wijk

Interpretatie van de vergelijking tussen de gehanteerde 'publieke' en 'private' gemiddelde huurprijzen: de gemiddelde 'private' huurprijs ligt 31 % hoger dan de gemiddelde 'publieke' huurprijs.

	Privaat		Publiek		Verschiel (% en +)
	#	gem.	#	gem.	
Europese wijk	6	1.350 €	250	705 €	91%

Het onderzoek van de woningen in de databases bevestigt in alle gevallen de verschillen tussen de gemiddelde private en publieke huurprijzen, via vergelijking per oppervlaktevork:

	Privaat		Publiek	
	#	gem. huurprijs	#	gem. huurprijs
< 100m ²	20	1.340 €	3	755 €
> 100m ²	7	1.545 €	3	1.440 €

NB: het verschil tussen de gemiddelde 'private' en 'publieke' huurprijs boven 100 m² is minder uitgesproken, omdat 'private' woningen kleiner zijn dan 'publieke': 7 private woningen van 100 tot 130 m², 3 publieke woningen van 130 tot 150 m².

Wijk Sint-Katelijne-Begijnhof

Interpretatie van de vergelijking tussen de gehanteerde 'publieke' en 'private' gemiddelde huurprijzen: de gemiddelde 'private' huurprijs ligt 36 % hoger dan de gemiddelde 'publieke' huurprijs.

	Privaat		Publiek		Verschiel (% en +)
	#	gem.	#	gem.	
Sint-Katelijne/Begijnhof	7	1.130 €	145	775 €	46%

Het onderzoek van de woningen in de databases bevestigt in alle gevallen de verschillen tussen de gemiddelde private en publieke huurprijzen, via **vergelijking per oppervlaktevork**:

	Privaat		Publiek	
	#	gem. huurprijs	#	gem. huurprijs
70m ² - 90m ²	5	1.265 €	2	775 €
90m ² - 110 m ²	3	1.140 €	12	910 €
> 110m ²	1	1.300 €	3	980 €

Wijk Laken

In Laken is het prijsverschil tussen de bedragen van de gemiddelde 'private' en 'publieke' huurprijzen iets minder groot dan in de Vijfhoek en de directe omgeving en dit bij nagenoeg identieke steekproeven (38 en 31 woningen): 15 %.

	Privaat		Publiek		Verschiel (% en +)
	#	gem.	#	gem.	
Laeken	31	875 €	38	760 €	15%

Het onderzoek van de zowat dertig woningen uit de beide databases bevestigt in alle gevallen dat de 'private' huurprijzen hoger liggen dan de 'publieke' huurprijzen, via **vergelijking per oppervlaktevork**:

	Privaat		Publiek	
	#	gem. huurprijs	#	gem. huurprijs
60m ² - 80m ²	10	810 €	5	625 €
80m ² - 100m ²	14	850 €	29	765 €
100m ² - 130m ²	9	980 €	4	900 €

Wijken Haren en N-O-H

In de wijken van Haren en N-O-H liggen de bedragen van de gemiddelde 'private' en 'publieke' huurprijzen vrij dicht in elkaars buurt:

	Privaat		Publiek		Verschiel (% en +)
	#	gem.	#	gem.	
Haren	7	1.130 €	145	775 €	46%

	Privaat		Publiek		Verschiel (% en +)
	#	gem.	#	gem.	
N-O-H	7	1.130 €	145	775 €	46%

Een eerste verklaring voor deze cijfers verwijst naar de berekeningsmethoden die de 'private' huurmarkt hanteert: in deze minder aantrekkelijke en minder hoog aangeschreven wijken dan die in de Vijfhoek en de directe omgeving, kan de 'private' huurmarkt onmogelijk dezelfde hoge huurprijzen toepassen. De 'particuliere' gemiddelde maandelijkse huurprijzen liggen daarom in de buurt van € 800 in Haren en N-O-H, terwijl die in de Vijfhoek en de directe omgeving meer dan € 1100 bedragen. De Grondregie hanteert in Haren en N-O-H ook gemiddelde huurprijzen die in de buurt van € 800 liggen. In tegenstelling tot de private huurmarkt benaderen die echter wel de gemiddelde huurprijzen die de Grondregie ook in de Vijfhoek en de directe omgeving hanteert (gemiddeld € 700 tot € 900).

Een tweede verklaring voor deze cijfers verwijst naar de berekeningsmethoden die de Grondregie gebruikt, die haar huurprijzen baseert op de bouwkosten, aangezien het voor de meeste van deze woningen om nieuwe en/of passiefwoningen gaat. Het bedrag van de huurprijzen ligt inderdaad in de buurt van de € 800, terwijl dat slechts € 700 bedraagt in sommige wijken van de Vijfhoek (waar de woningen minder recent zijn en de appartementen werden gerenoveerd, maar niet nieuw en/of passief zijn).

Zoals ook aangegeven op pagina 15, wijzen we erop dat in N-O-H 96 % van de publieke woningen na 01/01/2013 te huur werden aangeboden (Kraatveld, Versailles, Beizegem, Sint-Pieter en Paulus en Kraatveld/Kruisberg) en dat in Haren 100 % van de woningen voor het eerst na 01/01/2014 te huur werden aangeboden: het gaat met andere woorden om **nieuwe** woningen.

FOCUS OP PUBLIEKE WONINGEN MET 2 KAMERS IN HAREN :

Een grondiger onderzoek van de 35 'publieke' woningen in **Haren** wijst op de intrinsieke kwaliteitscriteria van de woningen, die verklaren waarom de gemiddelde huurprijzen in de buurt van de € 800 liggen en inderdaad die van 'private' woningen benaderen: :

- Van de 35 'publieke' woningen van het dienstjaar 2018 van de Grondregie zijn er 12 'lage energiewoningen' die deel uitmaken van het vastgoedproject **Middelweg** dat van 2014 dateert. De gemiddelde huurprijs van deze woningen met 2 kamers tussen 72 m² en 84 m² bedraagt € 805. Deze woningen hebben passiefnormen, verbruiken minder energie (eventueel minder hoge maandelijkse lasten) en hebben een parkeerplaats.



Vastgoedcomplex Middelweg © Archiwind

- Van de 35 'publieke' woningen van het dienstjaar 2018 van de Grondregie zijn er 19 die deel uitmaken van het vastgoedproject **Harenberg** dat kadert in het 1000 Woningenplan van de Stad Brussel, dat meerder ecologische kwaliteiten bundelt:

- Passieve eco-wijk;
- Nulenergiewoningen;
- BatEx (voorbeeldgebouwen);
- Autonoom waterbeheer;
- Tuin en/of dakterras voor elke woning.

De gemiddelde huurprijs van deze woningen met 2 kamers met een oppervlakte tussen 82 m² en 87 m² bedraagt € 810.



Vastgoedcomplex Harenberg © Plan 1000 Logements

FOCUS OP PUBLIEKE WONINGEN MET 2 KAMERS IN N-O-H :

Een grondiger onderzoek van de 140 'publieke' woningen in **N-O-H** wijst op dezelfde resultaten: de gemiddelde huurprijzen op de publieke markt benaderen de huurprijzen die door de private sector worden gehanteerd omdat ze betrekking hebben op recente constructies en vele milieuvriendelijke en voordelige criteria bundelen:

- 17 woningen voor de site **Beizegem**:

- Lage energienorm;
- Tuinen;
- 78 tot 127 m²;
- gemiddelde huurprijs € 885.



Vastgoedcomplex Beizegem © Serge Brison

- 60 woningen voor de site **Kraatveld**:

- Duurzaam project;
- Gedeelde ecologische tuin, infiltratiebassins voor regenwater;
- 87 tot 97 m²;
- Gemiddelde huurprijs € 825.



Vastgoedcomplex Kraatveld © 1000 Woningenplan

- 4 woningen voor de site **Versailleslaan**:

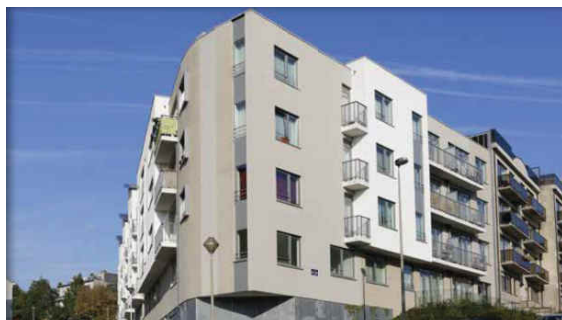
- Zeer lage energienorm;
- Gemeenschappelijke tuin, balkon en/of terras
- 91,70 m²;
- Gemiddelde huurprijs € 840.



Vastgoedcomplex Versailleslaan © 1000 Woningenplan

- 29 woningen voor de site **Heembeek**:

- 73 tot 85 m²;
- Gemiddelde huurprijs € 800.



Vastgoedcomplex Heembeek © 1000 Woningenplan

- 25 woningen voor de site **Sint-Pieter en Paulus** :

- 84 à 106m² ;
- Gemiddelde huurprijs €825.

4.4 WONINGEN MET 3 KAMERS

De vierde categorie woningen die in deze vergelijkende analyse grondig worden onderzocht, zijn: appartementen met 3 kamers.

De berekening van de gemiddelde huurprijzen die op de private en publieke huurmarkten worden gehanteerd, maakt het mogelijk om naargelang de wijken waar de woningen zich bevinden, verschillen te onderzoeken.

GEMIDDELDE OPPERVLAKTE = 150M² / 110M²

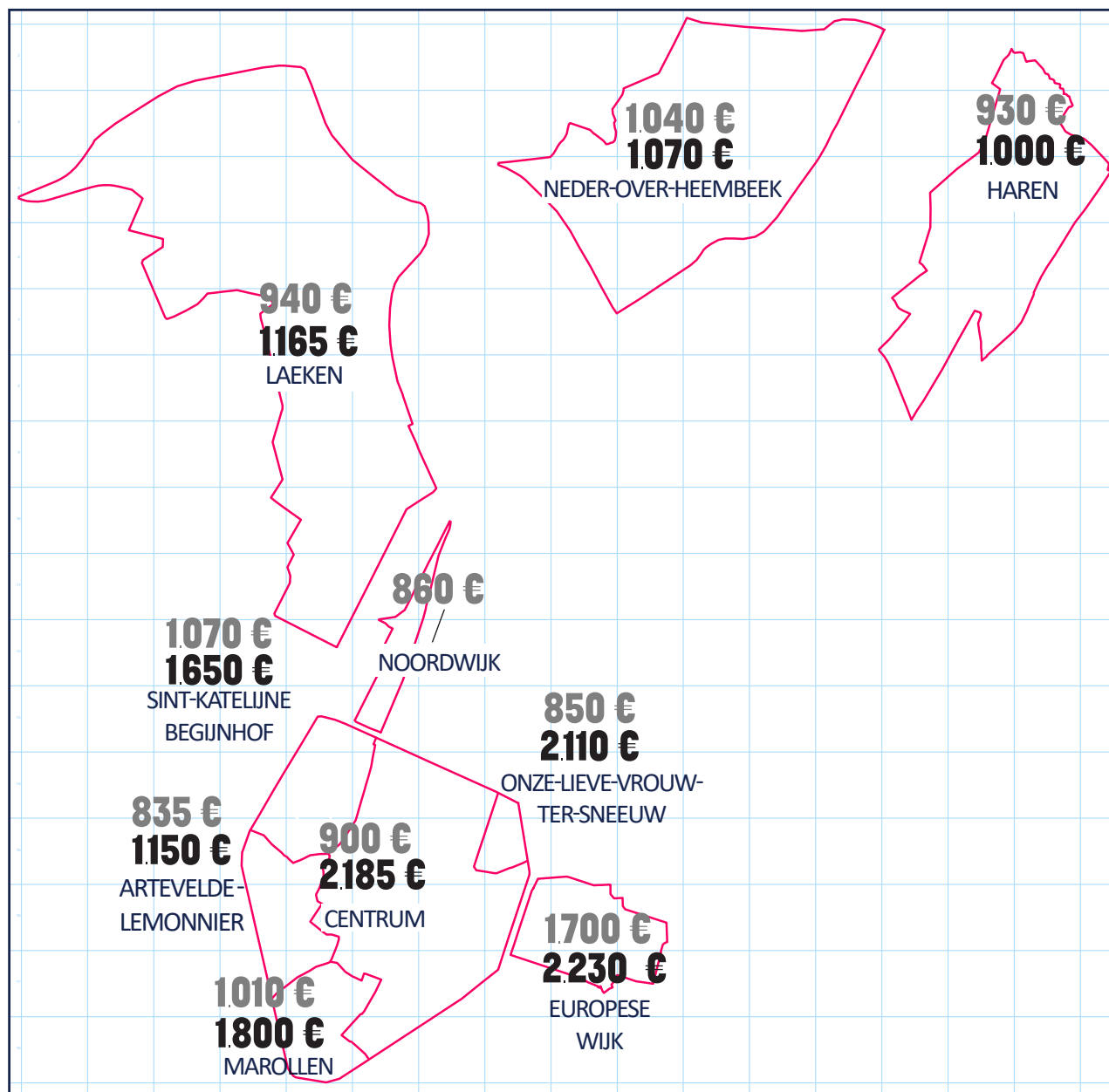
PRIVAAT

totale steek-
proef :
55 woningen



PUBLIEK

totale steek-
proef :
410 woningen



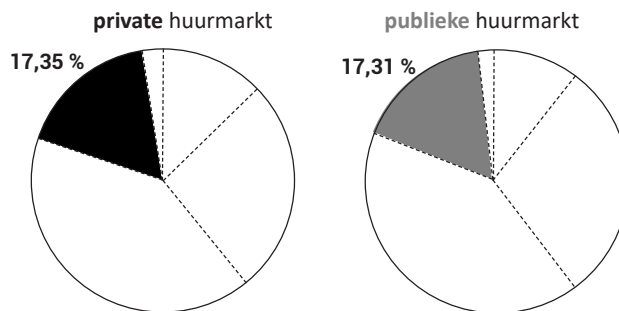
Infografiek, gemiddelde huurprijzen per wijk, woningen met 3 kamers

> Aandeel van woningen met 3 kamers in de steekproef

De steekproef van de huurprijzen op de private huurmarkt, verzameld via Immoweb.be in 2018 en 2019, omvat **55** appartementen met 3 kamers (op een totale steekproef van **316** woningen).

De steekproef van de huurprijzen op de publieke huurmarkt (prijzen die de Grondregie in 2018 hanteerde) omvat **410** appartementen met 3 kamers (op een totale steekproef van **2367** woningen).

Zowel voor de private als de publieke huurmarkt is het aandeel woningen met 3 kamers in de steekproef ongeveer even groot: **17,35 %** en **17,31 %**.



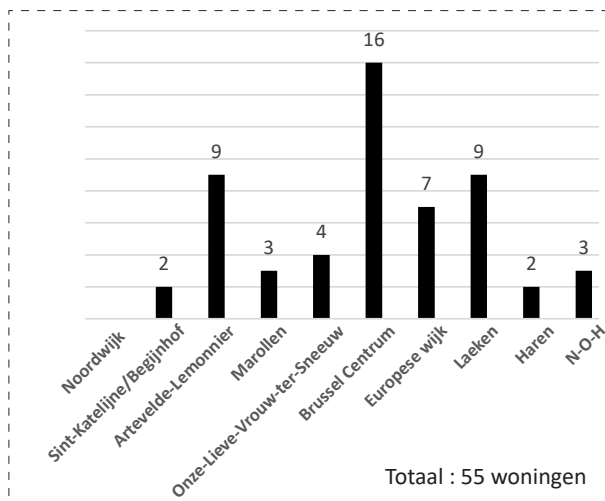
Percentage van woningen met 3 kamers / totale steekproef

> Representativiteit van woningen met 3 kamers per wijk

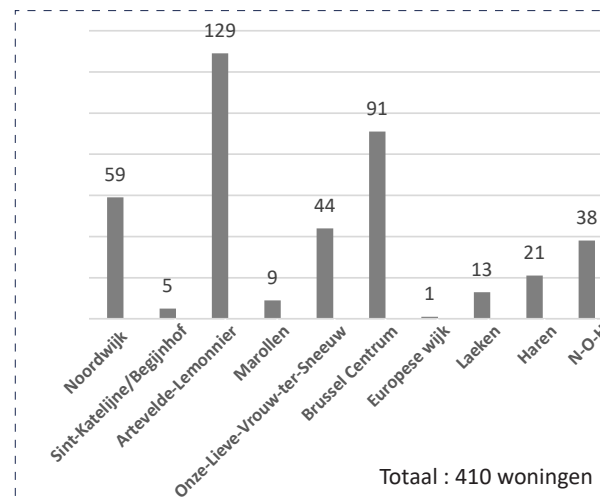
Zowel op de private als de publieke huurmarkt komt de categorie 'woning met 3 kamers' het meeste voor in de Centrumwijk in de Vijfhoek en in de wijk Artevelde-Lemonnier.

In Haren en N-O-H is de 'private' steekproef klein. Dit type woning komt immers in minder dichtbevolkte stedelijke gebieden vaker op de koopmarkt voor. Op de 'publieke' markt werden verschillende woningen in kaart gebracht. Ze maken met name deel uit van vastgoedoperaties die kaderen in het *1000 Woningenplan*.

De momentopname van de private huurmarkt liet niet toe om in 2019 woningen met 3 kamers in de Noordwijk in kaart te brengen. De vergelijkende analyse van de gemiddelde maandelijkse huurprijzen houdt voor de studie dus bij gebrek aan een representatieve steekproef, geen rekening met deze wijk.



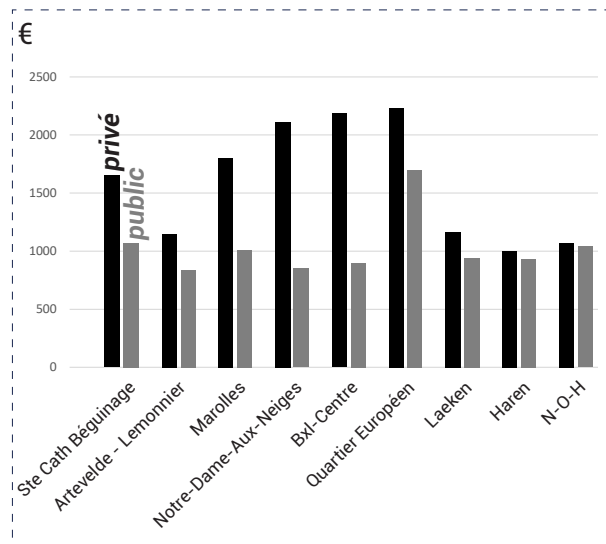
Aantal woningen met 3 kamers per wijk
Steekproef van de **private huurmarkt**



Aantal woningen met 3 kamers per wijk
Steekproef van de **publieke huurmarkt**

> Vergelijking van private/publieke huurprijzen

De vergelijking tussen de huurprijzen die de publieke en de private huurmarkt hanteren, bevestigt de vastgestelde algemene trend voor alle andere woningcategorieën: de 'private' huurprijzen zijn hoger dan de 'publieke'; De 'private' maandelijkse huurprijzen zijn gemiddeld € 353 hoger.



Vergelijking van de gemiddelde huurprijzen voor woningen met 3 kamers per wijk

De grootste verschillen tussen 'private' en 'publieke' huurprijzen vinden we terug in twee wijken, met een bijzonder hoge private huurprijs die 143 % hoger ligt:

De Centrumwijk in de Vijfhoek :

De gemiddelde 'private' huurprijs ligt hier 2,4 maal hoger dan de gemiddelde 'publieke' huurprijs.

	Privaat		Publiek		Verschiel (% en +)
	#	gem.	#	gem.	
Brussel Centrum	16	2.185 €	91	900 €	143%

De gemiddelde 'private' huurprijs ligt hier 2,4 maal hoger dan de gemiddelde 'publieke' huurprijs. Het grote verschil tussen de bedragen van de 'private' en de 'publieke' huurprijzen is te wijten aan het verschil in gemiddelde oppervlakte tussen elke database: 150 m² voor een appartement met 3 kamers in de private sector en 110 m² voor een appartement met 3 kamers in de publieke sector.

De verfijning van de resultaten door vergelijking via oppervlaktevorken maakt het niettemin mogelijk om na te gaan of de huurprijzen in de private sector ruim boven die in de publieke sector blijven :

	Privaat		Publiek	
	#	gem. huurprijs	#	gem. huurprijs
100m ² - 150m ²	7	2.035 €	86	895 €
150 - 160 m ²	1	1.450 €	3	1.185 €

Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk (Vrijheidswijk)

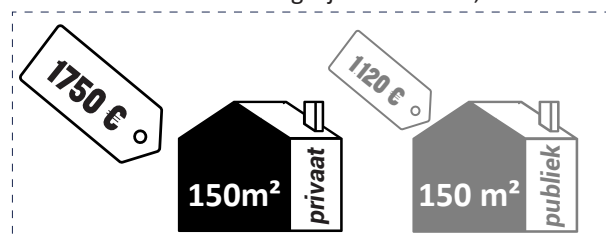
De gemiddelde 'private' huurprijs ligt hier 2,4 maal hoger dan de gemiddelde 'publieke' huurprijs:

	Privaat		Publiek		Verschiel (% en +)
	#	gem.	#	gem.	
Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk	4	2.110 €	44	850 €	148%

Het grote verschil tussen de bedragen van de 'private' en de 'publieke' huurprijzen is ook te wijten aan het verschil tussen de gemiddelde oppervlakten: 150 m² voor een appartement met 3 kamers in de private sector en 110 m² voor een appartement met 3 kamers in de publieke sector. In deze wijk zijn alle 'private' woningen groter (150 tot 230 m²) dan de 'publieke' woningen (81 tot 150 m²).

Alleen een verfijning door 2 woningen met vergelijkbare criteria te vergelijken, kan bevestigen dat de huurprijzen in de private sector veel hoger blijven dan in de publiek sector:

- Appartementen met 3 kamers, 150m², gerenoveerd, gelegen op 500 m van elkaar = 'private' huurprijs € 1750 (Koningsstraat 157) > 'publieke' huurprijs € 1120 (Congresstraat 29); Vergelijking van 2 woningen met 3 kamers met vergelijkbare criteria, O-L-V-S.



Vergelijking van 2 woningen met 3 kamers met vergelijkbare criteria, O-L-V-S

	Privaat		Publiek		Verschiel (% en +)
	#	gem.	#	gem.	
Noordwijk			59	860 €	
Sint-Katelijne/Begijnhof	2	1.650 €	5	1.070 €	54%
Artevelde-Lemonnier	9	1.150 €	129	835 €	38%
Marollen	3	1.800 €	9	1.010 €	78%
Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw	4	2.110 €	44	850 €	148%
Brussel Centrum	16	2.185 €	91	900 €	143%
Europese wijk	7	2.230 €	1	1.700 €	31%
Laeken	9	1.165 €	13	940 €	24%
Haren	2	1.000 €	21	930 €	8%
N-O-H	3	1.070 €	38	1.040 €	3%

Vergelijkende tabel van de gemiddelde huurprijzen voor woningen met 3 kamers

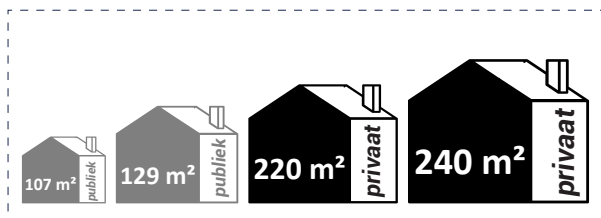
Er is nog een andere wijk waar de bedragen van de 'private' en de 'publieke' huurprijzen sterk verschillen:

Marollenwijk

De gemiddelde 'private' huurprijs ligt er 78 % hoger dan de gemiddelde 'publieke' huurprijs.

	Privaat		Publiek		Verschiel (% en +)
	#	gem.	#	gem.	
Marollen	3	1.800 €	9	1.010 €	78%

Uit een grondigere analyse van de steekproeven van 3 'private' woningen en 9 'publieke' woningen blijkt dat het onmogelijk is om de gemiddelde huurprijzen te vergelijken: de minimumoppervlakte van de 'private' woningen (220 m²) is aanmerkelijk groter dan de maximumoppervlakte van de 'publieke' woningen (129 m²). De interpretatie van de vergelijkende resultaten is dus niet relevant voor appartementen met 3 kamers in de Marollenwijk.



Onmogelijke vergelijking van woningen met 3 kamers in de Marollen

Wat de andere wijken betreft, liggen de bedragen van de gemiddelde 'private' huurprijzen steeds hoger dan de bedragen van de gemiddelde 'publieke' huurprijzen. De verschillen liggen meer in de lijn van de vastgestelde verschillen voor de andere woningcategorieën (zie vorige pagina's). Private huurprijzen liggen:

- 54% hoger in **Sint-Katelijne-Begijnhof** ;
- 38% hoger in **Artevelde - Lemonnier** ;
- 31% hoger in **de Europese wijk** ;
- 24% hoger in **Laeken**.

et als bij de appartementen met 1 en 2 kamers zijn de gemiddelde 'private' en 'publieke' maandelijkse huurprijzen voor appartementen met 3 kamers het meest gelijklopend in Haren en N-O-H. Private huurprijzen liggen:

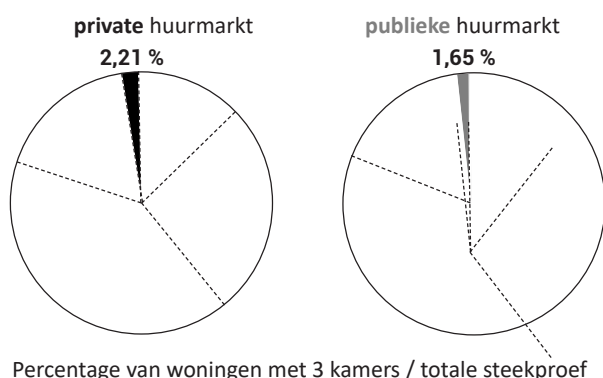
- 8% hoger in **Haren** ;
- 3% hoger in **N-O-H**.

Het gaat om nieuwe woningen (meer uitleg op pagina 21, titel 'Wijken Haren en N-O-H') die ook deel uitmaken van vastgoedprojecten met passiefnormen (details op p. 22-23 onder de titels 'Focus op publieke woningen met 2 kamers in Haren' en 'Focus op woningen met 2 kamers in N-O-H'), wat verklaart waarom de 'private' en 'publieke' bedragen dicht bij elkaar in de buurt liggen.

4.5 WONINGEN MET 4 KAMERS

De steekproef huurprijzen van de private huurmarkt, verzameld via Immoweb.be in 2018 en 2019, omvat 7 appartementen met 4 kamers (op een totale steekproef van 316 woningen).

De steekproef huurprijzen van de publiek huurmarkt (prijzen die de Grondregie in 2018 hanteerde) omvat 39 appartementen met 4 kamers (op een totale steekproef van 2367 woningen).



	Privaat		Publiek		Différence (% en +) Verschiel
	#	gem.	#	gem.	
Noordwijk			5	1.054 €	
Sint-Katelijne/Begijnhof					
Artevelde-Lemonnier			3	1.050 €	
Marollen	1	1.250 €			
Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw	1	2.700 €	1	1.150 €	135%
Brussel Centrum	5	2.750 €	10	1.190 €	131%
Europese wijk					
Laeken			1	1.130 €	
Haren			4	1.030 €	
N-O-H			15	1.195 €	

Vergelijkende tabel van de gemiddelde huurprijzen voor woningen met 4 kamers

Appartementen met 4 kamers zijn een 'zeldzame' woningcategorie op de private huurmarkt. De 'private' huurprijzen liggen hoger, terwijl zeldzaamheid geen invloed heeft op het bedrag van de huurprijzen van de Grondregie.

Omdat er slechts weinig dergelijke woningen in de steekproef zitten, is een fijne vergelijkende studie niet mogelijk. Deze woningcategorie is niet representatief voor de 'publieke' en 'private' huurmarkt op het grondgebied van de Stad Brussel.

5. CONCLUSIES VAN DE VERGELIJKENDE STUDIE

De samenstelling van de **beide databases**, de ene met een steekproef woningen van de Grondregie in 2018 en de andere met een steekproef woningen van de private huurmarkt in 2018 en 2019, heeft het mogelijk gemaakt om de verschillen in de bedragen van de maandelijkse huurprijzen te analyseren op basis van een **momentopname over een zeer korte tijdschaal** van de huurmarkt op het grondgebied van de Stad Brussel.

Bij de woningen in deze **2 steekproeven** gaat het alleen om **woningen met vergelijkbare criteria**, die in elke steekproef **equivalenten** van alle woningcategorieën vertegenwoordigen en zo de coherentie garanderen van de vergelijkende analyse tussen de huurprijzen.

Uit de resultaten blijkt dat de private huurmarkt systematisch hogere huurprijzen hanteert dan de Grondregie op het grondgebied van de Stad Brussel en dit voor alle woningcategorieën en voor alle wijken.

De verdieping van de vergelijkende analyse per **woningcategorie, per wijk, per oppervlaktevork en door woningen met vergelijkbare criteria te vergelijken**, bevestigt de resultaten van de vergelijking van de gemiddelde maandelijkse huurprijzen.

De meest representatieve woningcategorieën om deze resultaten te bevestigen, zijn appartementen met 1, 2 en 3 kamers: die komen het meeste voor op de huurmarkt van het grondgebied van de Stad Brussel.

De analyse van de verschillen in de bedragen van de huurprijzen, in het bijzonder voor deze woningcategorieën, maakt algemene trends duidelijk:

- De private huurmarkt hanteert hogere huurprijzen in de wijken van de Vijfhoek en de directe omgeving, en in mindere mate in de wijken van Laken, Haren en N-O-H;

- De publieke huurmarkt hanteert constantere huurprijzen in alle wijken, behalve voor passiefwoningen en/of woningen die aan de EPB-vereisten voldoen, wat een invloed op de bouw prijs heeft. Ze zijn echter nooit hoger of gelijk aan de prijzen die de private markt hanteert;

- De 'zeldzaamheid' van een woning (bijvoorbeeld een studio in Haren) leidt niet tot hogere huurprijzen op de publieke huurmarkt, in tegenstelling tot de private huurmarkt.

WIJK	Studio		1 kamer		2 kamers		3 kamers		4 kamers		totaal steekproef
	#	gem.	#	gem.	#	gem.	#	gem.	#	gem.	
Noordwijk	3	690 €	4	845	7	1.130 €					14
Sint-Katelijne/Begijnhof	4	630 €	9	970	9	1.230 €	2	1.650 €			24
Artevelde-Lemonnier	2	635 €	4	1.000 €	6	1.350 €	9	1.150 €			21
Marollen	10	690 €	5	1.030 €	4	1.460 €	3	1.800 €	1	1.250 €	23
Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw	1	610 €	2	865 €	2	1.445 €	4	2.110 €	1	2.700 €	10
Brussel Centrum	8	750 €	13	1.180 €	26	1.580 €	16	2.185 €	5	2.750 €	68
Europese wijk	2	705 €	6	1.040 €	27	1.435 €	7	2.230 €			42
Laeken	8	570 €	30	690 €	31	875 €	9	1.165 €			78
Haren	2	685 €	4	695 €	7	875 €	2	1.000 €			15
N-O-H			7	730 €	11	850 €	3	1.070 €			21
	40	670 €	84	870 €	130	1.220 €	55	1.715 €	7	2.530 €	316

Oversichtstabel van de gemiddelde huurprijzen per woningcategorie en per wijk, **private** huurmarkt

WIJK	Studio		1 kamer		2 kamers		3 kamers		4 kamers		totaal steekproef
	#	gem.	#	gem.	#	gem.	#	gem.	#	gem.	
Noordwijk	94	425 €	67	512 €	145	775 €	59	860 €	5	1.054 €	370
Sint-Katelijne/Begijnhof			9	758 €	17	905 €	5	1.070 €			31
Artevelde-Lemonnier	21	520 €	207	555 €	250	705 €	129	835 €	3	1.050 €	610
Marollen	38	500 €	8	670 €	14	770 €	9	1.010 €			69
Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw	21	505 €	113	600 €	125	755 €	44	850 €	1	1.150 €	304
Brussel Centrum	42	480 €	228	620 €	209	760 €	91	900 €	10	1.190 €	580
Europese wijk	2	495 €	6	955 €	6	1.095 €	1	1.700 €			15
Laeken	7	540 €	6	570 €	38	760 €	13	940 €	1	1.130 €	65
Haren	10	545 €	7	690 €	35	815 €	21	930 €	4	1.030 €	77
N-O-H	17	575 €	36	665 €	140	825 €	38	1.040 €	15	1.195 €	246
	252	480 €	687	595 €	979	765 €	410	890 €	39	1.145 €	2367

Oversichtstabel van de gemiddelde huurprijzen per woningcategorie en per wijk, **publieke** huurmarkt

Behalve voor appartementen met 4 kamers, met 5 kamers en huizen die niet representatief zijn voor de Brusselse huurmarkt:

- **Betalen huurders van de Stad Brussel** die aangewezen zijn op de **Grondregie**, een gemiddelde huurprijs van **€ 750. 50 %** van hen betalen een huurprijs van minder dan **€ 650**.
- **De huurders van de Stad Brussel die aangewezen zijn op de private huurmarkt**, betalen een gemiddelde huurprijs van **€ 1040. 50 %** van hen betalen een huurprijs van minder dan **€ 975**.
- Een huurder van de **Grondregie** betaalt gemiddeld **1,3 tot 1,9 maal minder voor zijn maandelijkse huur** dan een huurder op de private huurmarkt.

COLOFON

KLANT



Grondregie van gemeenschappelijke eigendommen van de Stad Brussel

De Brouckèreplein 41 - 1000 Brussel
02 279 40 45
Regie@brucity.be
regiefonciere.bruxelles.be

AUTEUR VAN HET PROJECT



ERU cvba-so - Coopérative d'Études et de Recherches Urbaines

Team:
Marie Demanet, architect-stedenbouwkundige
Camille von Knechten, architect
Anthony Orhant, geograaf-stedenbouwkundige

Guillaume Tell straat, 57 - 1060 Sint-Gillis
02 539 01 31
info@eru-urbanisme.be
eru-urbanisme.be

AFBEELDINGEN

©ERU cvba-so 2020
Bron van achtergrondkaarten : Grondregie

FOTOCREDITS

©ERU cvba-so tenzij anders vermeld

Maart 2020

