

art. 23

“Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting.”

«Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent.»

#31 04-05-06
2008

RBDH
BBRoW

BELGIQUE – BELGIË
PP 1000 BRUXELLES 1
PB 1000 BRUSSEL 1
N° 1/1837

BUREAU DE DÉPÔT :
1000 BRUXELLES 1
AFGIFTEKANTOOR :
1000 BRUSSEL 1

TABLEAU : PARCS DE LOGEMENTS (AU 31/12/2005) PAR COMMUNE

Communes Parc total Parc locatif Logements sociaux locaux (CPAS et communes) Pouvoirs publics locaux (CPAS et communes) AisFonds du logement encadrés

Communes	Parc total	Parc locatif	Logements sociaux locaux (CPAS et communes)	Pouvoirs publics locaux (CPAS et communes)	AisFonds du logement encadrés
Anderlecht	41 293	24 061	4 951	410 583	91 8 503 105 825 557 2 47
Auderghem	13 901	6 353	771	111 7 585	3 1 604 197 235 63
Berchem	8 477	3 952	669	45 15 6 990	7 14 980 2 39 57
Bruxelles	66 700	44 696	7 694	13 4 505 8 612	58 2 42 14 2 10 39
Evere	14 780	8 111	2 200	92 5 984	38 1 97 15 8 171 345 45
Forest	21 911	11 114	1 465	12 3 892	8 404 2 44 2 78 3 66
Woluwe St-Pierre	10 084	5 084	1 084	3 1 084	1 084 1 084 1 084 1 084 1 084
Koekeberg	7 576	4 299	526	32 3 556	24 9 401 13 281 13 144 4
Molenbeek	31 106	10 610	4 333	403 1 475	3 433 403 2 21 1 75
Saint-Gilles	21 106	10 610	4 333	403 1 475	3 433 403 2 21 1 75
Sint-Josse	9 697	5 311	816	1 816	1 816 1 816 1 816 1 816 1 816
Woluwe St-Pierre	10 084	5 084	1 084	3 1 084	1 084 1 084 1 084 1 084 1 084

Les données statistiques du logement à Bruxelles

Op zoek naar cijfers over wonen in Brussel

Secrétariat / Secretariaat

Nathalie Delaleeuwe,
Marie Didier, Aïcha Dinguzli,
Laurence Evrard,
Werner Van Mieghem
Tel. : 02/502.84.63
Mail : rbdh@skynet.be
Website : www.rbdh-bbrow.be

Comité de rédaction /

Redactiecomité

Nicolas Bernard,
Thomas Dawance,
Nathalie Delaleeuwe,
Pierre Denis, Isabelle Jennes,
André Lumpuvika et / en
Werner Van Mieghem.

Mise en page / Lay-out

Elise Debouny

Photos / Foto's

RBDH/BBRoW, Elise Debouny

Impression / Druk

Ciaco

Éditeur responsable /

Verantwoordelijk uitgever

Werner Van Mieghem, quai
du Hainaut 29, 1080 Bruxelles /
Henegouwenkaai 29,
1080 Brussel

Cette publication est éditée avec l'aide
de la Région de Bruxelles-Capitale,
Secrétariat d'Etat au Logement et
de la Communauté Française, Education
Permanente. Deze publicatie wordt
uitgegeven met de steun van
het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest,
Staatssecretaris voor Huisvesting.

Les membres du RBDH/BBRoW reçoivent
Art.23 gratuitement.

Vous pouvez vous abonner à Art. 23
en versant 20 euros par an (4 numéros
par an) sur notre numéro de compte
068-2298880-07 avec la communication
suivante « Abonnement Art. 23 ».

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen
Art.23 gratis.

U kan zich abonneren op Art. 23 via
betaling van 20 Euro per jaar (4 nummers
per jaar) op ons rekeningnummer
068-2298880-07 en met de mededeling
'Abonnement Art. 23'.

N° ISSN 1376-9170



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

Sommaire

3_

Edito

4_

Introduction

5_

1/ Les locataires bruxellois :
statistiques, particularités

11_

2/ Bruxelles, la ville où
les propriétaires sont minoritaires

18_

3/ Combien cela coûte-t-il pour
un locataire de se loger à Bruxelles ?

24_

4/ Les prix de vente des logements
à Bruxelles

32_

5/ La qualité des logements
bruxellois : des sources statistiques
fragmentées et partiales

40_

6/ Les logements sociaux bruxellois :
7,7 % du parc total des logements
de la capitale !

44_

7/ Logements vides à Bruxelles :
le flou des données

48_

8/ Combien de sans-abri vivent
à Bruxelles ?

48_

Instituts de statistiques

54_

Conclusion : Les mesures du savoir :
Bruxelles a besoin d'un seul centre de
statistiques et d'études sur le logement

Inhoud

3_

Voorwoord

4_

Inleiding

8_

1/ De Brusselse huurders:
cijfers en bijzonderheden

15_

2/ Brussel, een stad met minder
eigenaars dan huurders

21_

3/ Wat betaalt een huurder in Brussel?

29_

4/ De verkoopprijzen
van woningen in Brussel

36_

5/ De kwaliteit van
de Brusselse woningen

43_

6/ Sociale woningen in Brussel:
7,7% van alle woningen
in de hoofdstad!

46_

7/ Leegstaande woningen in Brussel:
niemand weet echt hoeveel.

50_

8/ Hoeveel thuislozen verblijven er
in Brussel?

53_

Instituten

55_

Conclusie: Brussel heeft nood aan
één centraal kenniscentrum wonen :
meten is weten

Éditorial

« La crise du logement s'aggrave ». C'est ce que répète depuis plusieurs années le secteur du logement à Bruxelles. Mais que faut-il entendre par là ? Et qui est le plus durement touché par cette crise ? Tout le monde, la moitié de la population ou juste quelques groupes de personnes défavorisés ? Et qu'est-ce qui est pire ? Se retrouver sans domicile faute de trouver un logement abordable même en n'étant pas trop regardant sur la qualité ? Les choses peuvent-elles empirer ? Combien de personnes sont-elles concernées ? Combien de personnes parviennent-elles encore à s'en sortir ?

À la veille d'une probable régionalisation de la loi sur les baux, nous avons voulu passer en revue les données statistiques actuellement disponibles sur le « logement à Bruxelles ». Quelques petites remarques s'imposent.

Pour commencer, la disponibilité des données statistiques. Celui qui espère trouver une base de données centralisées en sera pour ses frais. Les chiffres disponibles sont soit incomplets, soit partiels. La situation est tellement frappante que l'on en vient à s'interroger sur la volonté (politique) en matière de statistiques. Éviterait-on ainsi une vue générale et précise de la situation ? On est en droit en tout cas de se demander pourquoi il n'existe pas de centralisation des données sur le logement à Bruxelles. Pourquoi n'existe-t-il pas de politique efficace de récolte systématique permettant de suivre l'évolution de la problématique dont chacun s'accorde pourtant à dire depuis des années qu'elle est centrale et prioritaire ?

Car les données statistiques – malgré toutes les nuances que l'on pourrait y apporter – donnent une idée de l'évolution d'une situation précise. Les chiffres – qu'il faut toujours analyser avec la plus grande prudence – peuvent aider à mieux comprendre les tenants et les aboutissants d'un problème mais ils permettent aussi d'orienter ou de réorienter une politique. Et cela – mais c'est peut-être juste une intuition – est aujourd'hui d'une grande urgence ! ✕

TINEKE VAN HEESVELDE,
Co-présidente du RBDH/BBRoW

Voorwoord

“De wooncrisis wordt steeds erger”, is sinds enige jaren het mantra van de huisvestingssector in Brussel. Maar wat bedoelen we daar precies mee? Is dit alleen maar een gevoel? Kunnen we dat ook bewijzen? Voor wie wordt het erger? Is dat voor iedereen, voor de halve bevolking of voor enkele zielepieten? En wat is erger? Dakloos en niets betaalbaar meer vinden, zelfs als je niet te nauw kijkt? Hoeveel erger kan het worden? Over hoeveel mensen gaat het dan? En hoeveel houden nog net hun hoofd boven water?

Aan de vooravond van de waarschijnlijke regionalisering van de huurwet, willen we nog even een overzicht geven van wat we momenteel weten over ‘de huisvesting in Brussel’ op basis van de beschikbare cijfers. En daarbij moeten we al onmiddellijk enkele kanttekeningen maken.

Het begint al bij de beschikbaarheid van de cijfers. Wie zoekt naar systematische gegevensverzameling, zal hier van een koude kermis thuiskomen. De beschikbare gegevens zijn onvolledig, gefragmenteerd. Het is zelfs zo erbarmelijk dat je je kan afvragen of er een (politieke) wil achterzit, die liever niet heeft dat we een goed zicht krijgen op de situatie. Waarom is er geen centrale gegevensverzameling? Hoe komt het dat er geen daadkrachtiger beleid is rond het systematisch optekenen van de evolutie van een problematiek waarvan iedereen al jaren zegt dat ze centraal en prioritair is?

Want cijfers – hoeveel kanttekeningen je er ook bij kan plaatsen – geven toch een beeld van de evolutie van een bepaalde situatie. Statistieken – hoe voorzichtig je ze ook moet interpreteren – kunnen je helpen om de situatie beter te begrijpen, maar ook om het beleid in een bepaalde (corrigerende) richting te sturen. En dat – het kan misschien weer een gevoel zijn – is ongelooflijk dringend nodig! ✕

TINEKE VAN HEESVELDE
Co-voorzitster BBRoW/RBDH

La crise du logement s'aggrave, dit-on. Les loyers flambent, le parc de logements sociaux est nettement insuffisant. Des trois régions du pays Bruxelles est la plus gravement affectée par la crise. Ces constats, Art. 23 les dresse numéro après numéro. Et plaide depuis 2001 pour une politique d'envergure en faveur du logement.

Pour le deuxième numéro de l'année, le RBDH a voulu prendre le temps de s'arrêter sur ce que nous apprennent exactement les statistiques sur le logement à Bruxelles. Que savons-nous exactement sur la question en termes statistiques ? Avec deux objectifs à la clé : permettre au lecteur de se faire une idée de la situation actuelle et établir clairement ce qui nous manque comme données et pourquoi celles-ci font défaut.

Dans un premier temps, nous proposerons les données les plus récentes sur le logement à Bruxelles sous la forme de quelques questions que lecteur pourrait se poser : combien coûte un loyer ? Combien coûte une maison ? Combien de Bruxellois sont propriétaires ? Combien sont locataires ? Etcetera. Nous profiterons de ces questions pour mettre en lumière l'une ou l'autre source de statistiques sous la forme de petits focus qui présentent une institution ou une méthode de recherche. Nous saisissons également cette occasion pour tordre le coup à l'une ou l'autre idée reçue sur le logement à la lumière des chiffres que nous aurons collectés. Ainsi l'on entend parfois que comparée à d'autres capitales européennes, Bruxelles serait une ville relativement bon marché. Est-ce vrai ? Et qu'est-ce que cela signifie exactement ? Pour cela, nous comparerons Bruxelles à des villes européennes équivalentes.

Ensuite nous passerons brièvement en revue les sources que nous avons pu collecter. Nous nous poserons la question de leur apport et nous nous demanderons ce qu'il manque comme données et pourquoi. Nous avons délibérément fait le choix des sources de statistiques produites par les autorités officielles, particulièrement la Région de Bruxelles-Capitale. A la veille d'une possible régionalisation de la loi sur les baux, celle-ci est-elle équipée en statistiques sur le logement ?

Des données, oui mais non exhaustives et surtout éparées

L'ambition de ce numéro 31 n'est pas de noyer le lecteur sous les statistiques. Le lecteur désireux d'approfondir la question pourra se référer une liste d'institutions, de rapports et d'études qui lui permettront de satisfaire sa curiosité. Notre intention est ici de proposer une vue générale de la situation, une sorte d'instantané de l'état actuel du savoir statistique sur le logement bruxellois. En effet, les sources ne sont pas centralisées. Il serait donc malaisé de comparer plusieurs études dont les méthodologies différentes pourraient nous conduire à comparer des éléments non comparables. Par ailleurs, l'objectif de ce numéro est de plaider encore une fois pour une politique de production de statistiques efficace. Après tout, ne sont-elles pas aussi l'alpha (l'évaluation de la situation réelle) et l'oméga (l'évaluation de la politique menée sur le même terrain) d'une question du logement qui nécessite plus que jamais qu'on s'y attaque avec ambition et envergure ? ✕

De wooncrisis wordt alsmaar erger, zegt men. De huur- en verkoopprijzen stijgen, het aantal betaalbare woningen vermindert. Van de drie gewesten is Brussel het ergst getroffen door de wooncrisis. Die vaststellingen doen we iedere keer in ons tijdschrift Art. 23, waarin we sinds 2001 pleiten voor een daadkrachtig woonbeleid.

In dit tweede nummer van het jaar wil de BBRoW de tijd nemen om stil te staan bij wat de statistieken ons leren over wonen in Brussel. Wat weten we nu eigenlijk juist? Daarbij hebben we twee doelen: de lezer een beeld geven over de huidige situatie en duidelijk maken welke gegevens ontbreken.

Daarom beginnen we met een voorstelling van de meest recente gegevens over wonen in Brussel en dat in de vorm van vragen die de lezer zich kan stellen: hoeveel bedraagt de gemiddelde huur, wat kost een woning, hoeveel Brusselaars zijn eigenaar? Aan de hand van die vragen belichten we de bestaande bronnen, instellingen, onderzoeksmethoden.

Hier en daar proberen we ook een bestaande (mis)opvatting over wonen tegen de cijfers te houden. Zo vertelt men bijvoorbeeld vaak dat Brussel op internationaal vlak eigenlijk nog een goedkope stad is om te wonen. Is dat echt zo? Om dat te toetsen vergelijken we Brussel met Londen en Parijs.

Vervolgens overlopen we de bronnen die we voor die vragen hebben kunnen verzamelen. We vragen ons af of bepaalde bronnen wel valabel zijn en waarom sommige gegevens ontbreken. Daarbij hebben we bewust gekozen voor officiële bronnen, in het bijzonder voor het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest. Beschikt het Gewest, op de vooravond van een mogelijke regionalisering van de huurwet, over voldoende gegevens over wonen?

De ambitie van dit nummer 31 van Art 23 is niet om de lezer onder de cijfers te bedelven. Indien u meer wil weten kan u terecht in een lijst van instellingen, rapporten en studies die uw nieuwsgierigheid kan bevredigen. Onze bedoeling hier is om u een algemeen zich te geven op de situatie, een snapshot van de statistische kennis over het wonen in Brussel. We bieden u ook geen vergelijkend onderzoek aan van de verschillende bronnen, omdat zij vaak met andere methodes werken en hun gegevens dus niet altijd vergeleken kunnen worden. ✕

1/ Les locataires bruxellois : statistiques, particularités

PAR NATHALIE DELALEEUWE,
collaboratrice au RBDH

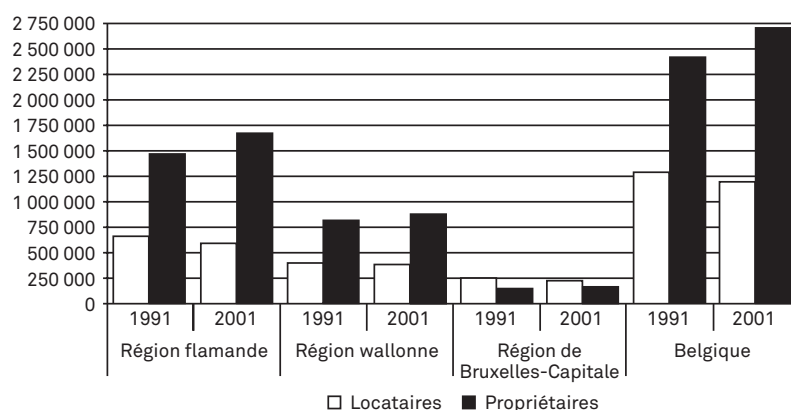
Bruxelles compte près de 60% de locataires. C'est une caractéristique de la région qui n'est pas sans répercussions sur la problématique du logement. Voici quelles sources statistiques nous en apprennent plus sur la question.

Trois sources sont intéressantes pour qui veut en savoir plus sur les locataires bruxellois : l'enquête sociodémographique de 2001 menée par le SPF Economie – Direction générale Statistique et Information économique, le rapport annuel publié par l'Observatoire des Loyers et bien sûr l'Atlas de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2006) publié par l'Observatoire de la Santé et du Social.

En 2001, le SPF Economie lançait via l'Institut national des Statistique une enquête obligatoire auprès de tous habitants de Belgique inscrits dans les registres de la population. Cette enquête remplaçait désormais le fameux recensement décennal (voir encadré). C'est sur la base des données récoltées à ce moment-là que de nombreuses statistiques sur le logement sont utilisées dans d'autres publications comme par exemple l'Atlas de la santé et du social.

C'est le cas de la Monographie « Le Logement en Belgique » publié en 2007 et rédigée par une équipe de plusieurs chercheurs universitaires¹. Cette étude aborde des aspects très divers du logement mais en mettant l'accent surtout sur la Flandre et la Wallonie. Malgré cela, on y apprend que les locataires bruxellois sont majoritaires même si cette tendance s'estompe.

NOMBRE DE LOGEMENTS SELON LE MODE D'OCCUPATION EN BELGIQUE SELON LA RÉGION.



Source: INS – RPL 1991 et ESE 2001 – Tableaux publiés, Calculs OASeS

Précisons à présent le type de logement, sa date, son confort, sa superficie, ... selon les régions. On distingue très bien que les Bruxellois habitent massivement dans un logement collectif (par là il faut entendre un immeuble de logements individuels par opposition à une maison unifamiliale). « Dans la Région de Bruxelles-Capitale, à peine un propriétaire sur deux et un locataire sur dix occupent un logement unifamilial. En d'autres termes, à Bruxelles, même les propriétaires logent plus souvent en appartement. La différence dans le type, le confort et la qualité du logement n'est donc pas uniquement le fruit d'une proportion plus importante de locataires. » (Source Monographie « Le Logement en Belgique », p. 114-115). →

INDICATEURS DE LOGEMENT SELON LE MODE D'OCCUPATION (LOCATAIRES) PAR RÉGION

	Région flamande		Région wallonne		Région de Bruxelles-Capitale		Belgique	
LOCATAIRES	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Maison unifamiliale	55	50	65	57	9	9	50	45
Logement collectif	45	50	35	43	91	91	50	55
	100	100	100	100	100	100	100	100
Unifamilial avec jardin	42	41	50	47	6	7	38	37
Unifamilial sans jardin	13	9	15	10	3	2	12	8
Collectif avec jardin	4	7	4	7	6	12	4	8
Collectif sans jardin	41	43	31	36	85	79	46	47
	100	100	100	100	100	100	100	100

Source : INS – RPL 1991 et ESE 2001: échantillon 2%: VUB, Calculs OASeS

1. Enquête socio-démographie 2001 Monographie « Le Logement en Belgique », rédigée par Dominique Vanneste, Isabelle Thomas et Luc Gossens, 2007. Cette étude est téléchargeable à l'adresse suivante : http://statbel.fgov.be/studies/mono_200102_fr.pdf

L'Observatoire des Loyers (2006)

Le rapport annuel de cet observatoire est également riche en enseignements sur les locataires. Ainsi lit-on que « Le parc locatif bruxellois est majoritairement constitué d'appartements (90%) ; un tiers d'entre eux sont situés dans une maison individuelle alors que les deux autres tiers sont inscrits dans un immeuble à appartements. Il n'y a que 6% de maisons individuelles, 3% de kots pour étudiants et 1% d'appartements qui se déclinent comme des lofts. La part de maisons individuelles est supérieure en deuxième couronne : 10% du parc locatif y est constitué de ce type de maisons individuelles alors que celle-ci ne représentent que 4% du parc locatif en première couronne. Il faut noter que la différenciation du parc locatif a été opérée plus finement en 2006 par rapport aux années précédentes et permet dès lors une meilleure explication de la variation des loyers de l'ensemble du parc locatif. » (p.11)

L'Observatoire travaille sur la base d'un échantillon de 2700 logements. Si c'est un échantillon évidemment bien plus réduit que l'étude socio-démographique qui est obligatoire, il s'agit d'une méthodologie de travail suffisamment complète et affinée pour donner une idée très précise des réalités bruxelloises en matière de logement. Cette étude est sans doute le rapport le plus détaillé dont nous disposons sur le marché locatif bruxellois.

Qu'y apprend-on ? Dans le rapport annuel de 2006, l'Observatoire s'était donné comme angle d'approche la question de la mobilité des Bruxellois dans leur logement. Nous constatons donc qu'en moyenne les locataires restent 5 ans et 4 mois dans leur logement et que 50% d'entre eux sont dans leur logement depuis moins de 2 ans et 10 mois. Apparemment depuis peu de temps, les locataires bruxellois auraient tendance à moins déménager. Une tendance à confirmer dans le temps.

On apprend également que 21% des locataires bruxellois vivent seuls entre 25 et 34 ans dans un logement moins grand que la moyenne avec un niveau de confort inférieur. Que les familles représentent 37% de la population locative bruxelloise. Parmi ces familles, 72% sont bi-parentales et 28% dès lors sont monoparentales. Les familles occupent un logement plus grand que la moyenne, disposant, pour 68% d'entre eux, de deux chambres à coucher au moins. Le niveau de confort est relativement semblable à la moyenne, de même que l'état ressenti du logement. Ils jouissent de revenus supérieurs à la moyenne, étant donné la proportion plus importante parmi eux de revenus issus de deux traitements. Ils paient des loyers également supérieurs à la moyenne. (Observatoire des Loyers, 2006, p. 61)

Quels types de logements les locataires bruxellois peuvent-ils se payer ?

Bruxelles, nous explique l'Observatoire des Loyers, « les locataires, qui sont titulaires du revenu d'intégration, paient des loyers inférieurs à la moyenne des locataires. Ils habitent uniquement dans des appartements, plus petits que la moyenne, nettement moins confortables et dans un état moins intéressant, nécessitant plus de réparations. Les bénéficiaires d'allocations de chômage paient également un loyer inférieur à la moyenne pour un logement légèrement plus petit, de niveau de confort inférieur et d'état du logement nécessitant plus de réparations. Leur profil d'occupation est le même que celui des titulaires du revenu d'intégration ; ce qui est logique étant donné les niveaux de revenus qui sont sensiblement les mêmes. 20% des locataires de la région bruxelloise sont des familles à bas revenus. Par bas revenus, on entend des ménages dont le revenu mensuel disponible est inférieur à 1 500 €. Les familles à bas revenus paient un loyer inférieur à la moyenne régionale pour des logements de taille moyenne mais disposant de moins d'éléments de confort et dont l'état nécessite un plus grand nombre de réparations. Les locataires bruxellois comprennent 13% de familles à revenus moyens. Par revenus moyens, on entend tous les ménages disposant de revenus mensuels disponibles compris entre 1 500 euros et 2 500 euros. Les familles à revenus moyens occupent des logements de plus grande taille, une proportion supérieure de maisons, de niveau de confort supérieur et en meilleur état. Les loyers qu'elles acceptent de payer pour ce type de logement sont

NOMBRE MOYEN D'ANNÉES D'OCCUPATION DES LOGEMENTS PAR LES LOCATAIRES

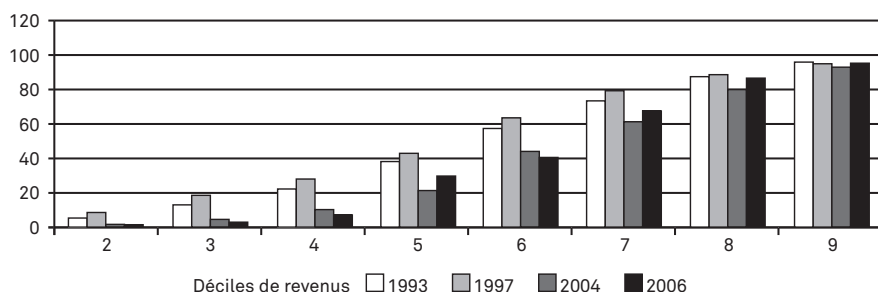
Indicateur de stabilité	Durée d'occupation	
	Enquête 2004	Enquête 2006
Moyenne	4 ans et 5 mois	5 ans 4 mois
Médiane	2 ans et 3 mois	2 ans 10 mois
1 ^{er} quartile	10 mois	14 mois
3 ^e quartile	4 ans et 10 mois	6 ans 3 mois

Source : Observatoire des Loyers, 2006

supérieurs à la moyenne régionale. 85% d'entre eux sont des familles bi-parentales, leurs revenus sont supérieurs, issus pour la moitié d'entre eux, de deux revenus du travail. » p. 66



ÉVOLUTION DE LA PART DU MARCHÉ LOCATIF ACCESSIBLE À CHAQUE DÉCILE DE REVENUS.



Source : Observatoire des loyers, 2004

L'Atlas de la santé et du social aborde comme son nom le laisse entendre plusieurs thématiques statistiques sous l'angle de la santé et du social. Le logement y est une donnée transversale. L'Atlas se pose ainsi la question du confort du logement et de son influence sur la santé des Bruxellois.

Comment expliquer la prépondérance des locataires à Bruxelles ? « La propriété reste difficilement accessible aux ménages ayant un pouvoir d'achat limité et la majorité d'entre eux se rabattent sur des logements en location relativement bon marché mais souvent de qualité médiocre. Ils se singularisent par une grande mobilité résidentielle qui fait obstacle à l'instauration de réseaux de sociabilité durables. Les secteurs statistiques de logements sociaux de meilleure qualité font exception; la stabilité résidentielle y est plus forte grâce au rapport coût de loyer/qualité de logement favorable. » (Atlas de la santé et du social, pp. 63-65)

L'Atlas de l'Observatoire spécialisé dans les questions de la pauvreté permet d'aborder la question du logement comme un des paradigmes centraux de la pauvreté. Se loger décemment devient progressivement un luxe pour un nombre grandissant de Bruxellois. ✕

Le recensement décennal, c'est fini !

C'est la fin d'une tradition statistique qui remontait à 1846. Depuis ce temps, tous les dix ans, la population vivant en Belgique et enregistrée au registre de population était sondée sur des questions allant de ses revenus, à ses habitudes de consommation en passant par la présence d'équipements dans le foyer ou leur niveau de formation et toute autre question que les statisticiens démographes estimaient essentielles à la définition des caractéristiques sociodémographiques des Belges. En cela, c'était plus qu'un recensement au sens classique du terme. C'est à présent terminé ! On parle désormais d'enquête socio-économique dont la dernière en date a eu lieu en 2001. Cette enquête a été réalisée par l'Institut national de Statistique (INS) pour le compte du SPF Economie (à l'époque le Ministère des Affaires économiques). Chaque ménage a alors reçu par la poste deux questions individuelles sur le logement et sur le ménage. Tous les ménages étaient tenus de les compléter sauf peine de sanctions.

Pourquoi ce changement ? Le Registre national des Personnes Physiques étant désormais une source très fiable pour déterminer le chiffre de la population, la nécessité de développer le caractère socio-économique du recensement (présente dès le début) s'est imposée. Le nombre grandissant de non-réponses posait également un problème pour récolter des données optimales. Par ailleurs, le recensement coûtait cher et n'était organisé que tous les 10 ans. Désormais les personnes habitant la Belgique seront sondées régulièrement sur des questions spécifiques. Certains géographes redoutent cependant que le côté spécifique des questions ne permette pas la vue générale de l'évolution de la société belge qu'offrait le recensement.

1/ De Brusselse huurders: cijfers en bijzonderheden

Brussel telt bijna 60% huurders, wat uniek is in vergelijking met Vlaanderen en Wallonië en niet zonder gevolgen is voor de woonproblematiek. Waar vinden we cijfers over de huurders in Brussel?

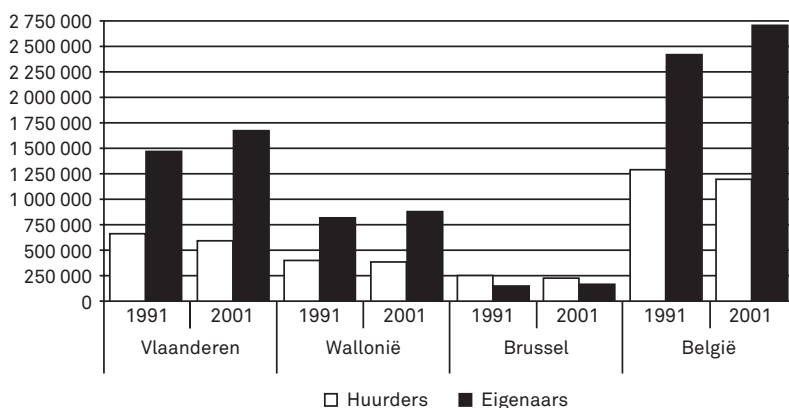
Er bestaan drie interessante bronnen indien je meer wil weten over de Brusselse huurders: de socio-economische enquête van 2001 die werd gehouden door de FOD Economie, het jaarlijks rapport van het Observatorium van de Huurprijzen en de Welzijns- en Gezondheidsatlas 2006 die werd gepubliceerd door het Observatorium voor Welzijn en Gezondheid.

In 2001 lanceerde de FOD Economie via het Nationaal Instituut voor de Statistiek een enquête onder alle Belgische inwoners ingeschreven in de bevolkingsregisters. Die enquête leverde veel gegevens op, ook over huisvesting, die worden gebruikt in diverse studies zoals bijvoorbeeld de Welzijns- en Gezondheidsatlas, maar ook in de monografie 'Wonen en woonomgeving in België' van 2007 opgesteld door een ploeg van verschillende universitaire onderzoekers.¹

Deze studie behandelt zeer diverse onderwerpen op het vlak van wonen, weliswaar met veel aandacht voor de Vlaamse en Waalse situatie. De studie leert ons wel dat in Brussel de meerderheid van de bewoners huurder zijn, en dat hun aandeel aan het verminderen is.

Bovendien blijkt dat de Brusselaars massaal in een appartement wonen. "In het Brusselse Gewest woont slechts een eigenaar op twee en een huurder op tien in een eengezinswoning." Met andere woorden, in Brussel wonen zelfs de eigenaars vaker in een appartement. (Bron: Monografie "Wonen en woonomgeving in België", p. 114-115)

AANTAL WONINGEN VOLGENS GEBRUIK EN PER GEWEST



Bron: INS - RPL 1991 en ESE 2001

1. Socio-economische Enquête 2001 - Monografieën - Woning en woonomgeving in België - nr. 2 2007, Dominique Vanneste, Isabelle Thomas en Luc Goossens, 2007. Deze studie kan u inkijken op de website: http://statbel.fgov.be/studies/thesis_nl.asp?q=04

HUURDERS (%) PER GEWEST

	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		België	
HUURDERS	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Eengezinswoning	55	50	65	57	9	9	50	45
Appartement	45	50	35	43	91	91	50	55
	100	100	100	100	100	100	100	100
Eengezinswoning met tuin	42	41	50	47	6	7	38	37
Eengezinswoning zonder tuin	13	9	15	10	3	2	12	8
Appartement met tuin	4	7	4	7	6	12	4	8
Appartement zonder tuin	41	43	31	36	85	79	46	47
	100	100	100	100	100	100	100	100

Bron: INS - RPL 1991 en ESE 2001.



Het Observatorium van de Huurprijzen (2006)

Het jaarlijkse rapport van het Observatorium van de Huurprijzen bevat veel cijfers over de private huurders in Brussel. Het Observatorium werkt op basis van een staal van 2700 woningen. Dit aantal ligt lager dan de federale socio-economische enquête, maar is toch voldoende representatief om een precies idee te krijgen van de beeld te krijgen van de huurwoningen in Brussel.

We kunnen er onder meer uit leren dat “Het Brusselse huurwoningenbestand hoofdzakelijk uit appartementen bestaat (90%); één derde daarvan bevindt zich in een individueel huis, terwijl we twee derde terugvinden in een appartementsgebouw. Er is slechts sprake van 6% individuele huizen, 3% studentenkamers en 1% appartementen die de vorm van een loft aannemen. In de tweede kroon zijn er meer individuele huizen: 10% van het huurwoningenbestand tegenover slechts 4% van het huurwoningenbestand in de eerste kroon. (p.11)

Het rapport 2006 van het Observatorium bekijkt ook de woonmobiliteit onder de Brusselse huurders.

Gemiddeld blijven de huurders iets langer dan vijf jaar in hun woning. De helft van de huurders betreft hun woning sinds minder dan twee jaar en tien maanden. In vergelijking met de voorgaande jaren zouden de huurders thans langer in hun woning blijven.

GEMIDDELD AANTAL JAREN

WAARIN DE HUURDERS IN HUN WONING BLIJVEN

Bestendigheidindicator	Duur bewoning	
	Enquête 2004	Enquête 2006
Gemiddeld	4 jaar 5 maanden	5 jaar 4 maanden
Mediaan	2 jaar 3 maanden	2 jaar 10 maanden
1 ^e kwartiel	10 maanden	14 maanden
3 ^e kwartiel	4 jaar 10 maanden	6 jaar 3 maanden

We leren uit het Observatorium ook dat de huurders die alleen wonen en tussen de 25 en 34 jaar oud zijn, 21% van alle huurders vertegenwoordigen, of

een vijfde van de huurdersbevolking. De jonge huurders die alleen wonen, betalen een huurprijs onder het gemiddelde voor een minder grote woning.

De gezinnen vertegenwoordigen 37% van de Brusselse huurdersbevolking. 72% is een tweepersoonsgezin en 28% is een eenpersoonsgezin. De gezinnen betrekken een grotere woning dan het gemiddelde. In 68% van de gevallen omvat de woning ten minste twee slaapkamers. Het comfortpeil schommelt rond het gemiddelde. De gezinnen beschikken over een inkomen dat hoger ligt dan het gemiddelde, aangezien dat inkomen vaker bestaat uit twee inkomens. Ze betalen ook huurprijzen die hoger liggen dan het gemiddelde.

8,5% van de huurders zijn bejaarden van boven de 65 jaar. Bejaarden betrekken grotere woningen, die evenwel vaker beschikken over één slaapkamer. Het comfortpeil van hun woning ligt iets lager dan het gemiddelde. (Observatorium van de huurprijzen, 2006, p. 61)

Welk type woningen zijn betaalbaar voor de Brusselse huurders?

Huurders met een leefloon betalen een huurprijs die lager ligt dan de gemiddelde huurprijs. Ze wonen meestal in appartementen die kleiner zijn dan het gemiddelde. De appartementen zijn ook minder comfortabel, verkeren in minder goede staat en er zijn meer herstellingen nodig.

De huurders die een werkloosheidsuitkering genieten, betalen ook een huurprijs die lager ligt dan het gemiddelde. Ze wonen in een iets kleinere woning met minder comfort. Door de staat van de woning zijn er ook meer herstellingen nodig.

20% van de huurders in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestaat uit gezinnen met een laag inkomen. Onder een laag inkomen verstaan we gezinnen met een beschikbaar maandinkomen dat lager ligt dan 1500 euro. →

De gezinnen met een laag inkomen betalen een huurprijs die onder het gewestelijk gemiddelde ligt. Ze betrekken een middelgrote woning met minder comfortelementen en waarvan de staat een groter aantal herstellingen vereist.

13% van de Brusselse huurders bestaat uit gezinnen met een middelgroot inkomen. Onder middelgroot inkomen verstaan we gezinnen met een beschikbaar maandinkomen tussen 1500 euro en 2500 euro.

Gezinnen met een middelgroot inkomen betrekken grotere woningen (een groter aantal huizen) met meer comfort en in betere staat. De huurprijzen die ze bereid zijn te betalen voor dat woningtype liggen hoger dan het gewestelijk gemiddelde. 85% bestaat uit tweeloudergezinnen. Ze beschikken over een hoger inkomen en in het geval van 50% van hen beschikken ze over twee arbeidsinkomens. (p 66)

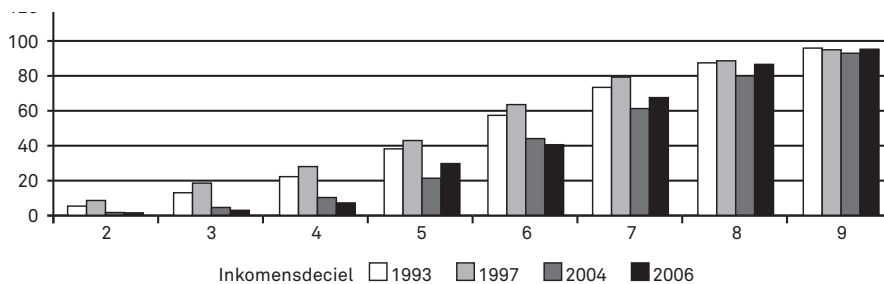
De Welzijns- en Gezondheidsatlas behandelt verschillende cijfergegevens vanuit het oogpunt van gezondheid en welzijn. Ook huisvesting komt er in aan bod, met onder meer gegevens over het comfort van de woning en de invloed op de gezondheid.

De atlas probeert ook uit te leggen waarom er zoveel huurders in Brussel wonen.

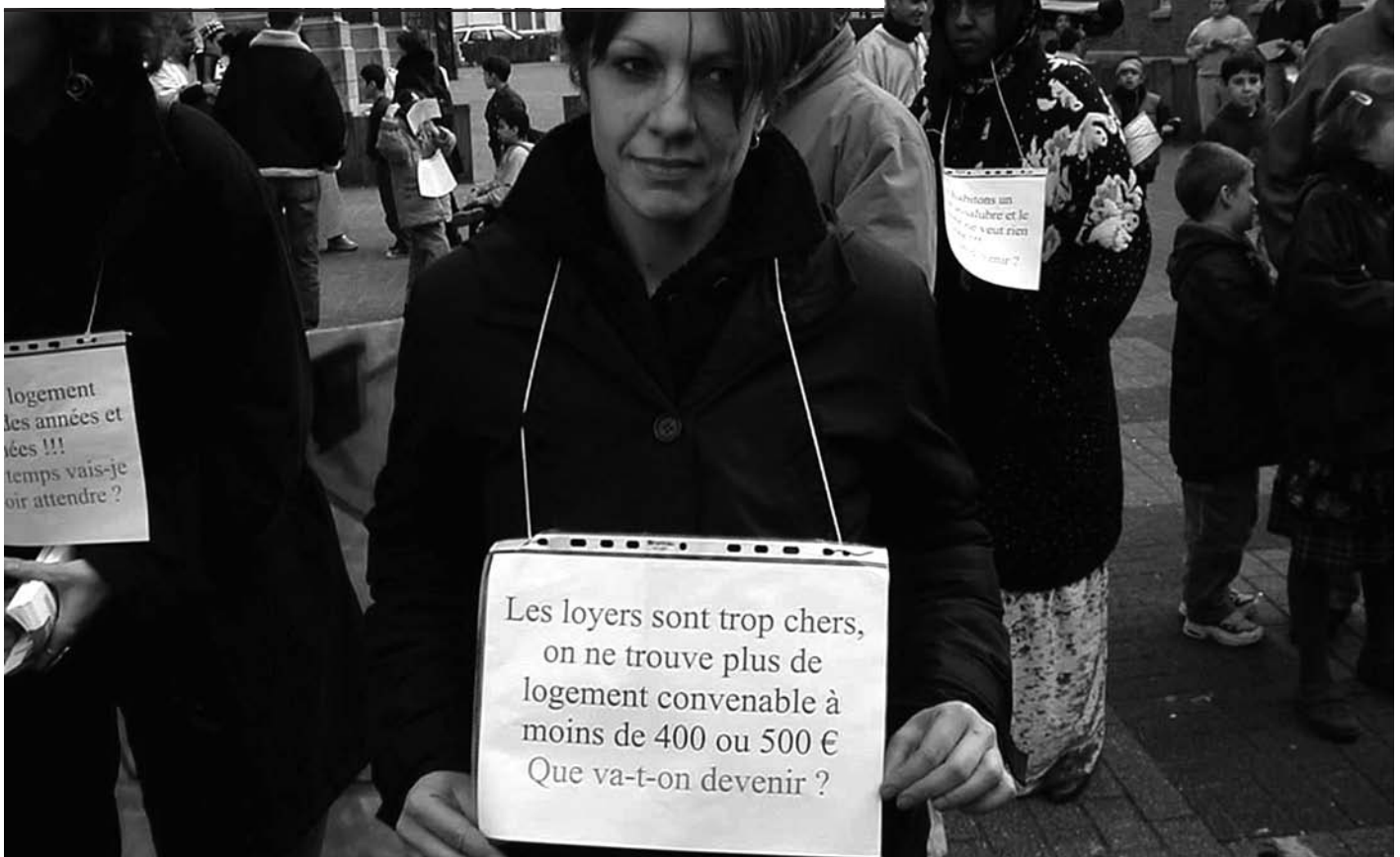
“Eigendomsverwerving blijft moeilijk voor gezinnen met een beperkt inkomen, daarom moet de meerderheid van die gezinnen genoeg nemen met goedkopere huurwoningen die echter vaak van slechte kwaliteit zijn. Bij deze gezinnen is de woonmobiliteit ook groot waardoor ze ook moeilijker sociale netwerken kunnen opbouwen. Enige uitzondering daarop zijn de sociale woningen van goede kwaliteit: hier is de woonstabiliteit veel groter juist omwille van de goede verhouding prijs/kwaliteit.” (Welzijns- en gezondheidsatlas, pg 63-65)

De Atlas van het Observatorium voor Welzijn en gezondheid laat toe om huisvesting te benaderen als een van de centrale kwesties in armoede en laat zien dat degelijk en betaalbaar wonen voor steeds meer Brusselaars een luxe wordt. ✕

EVOLUTIE VAN HET DEEL VAN DE HUURMARKT TOEGANGELIJK PER INKOMENSDECIEL



Source : Observatorium van de Huurprijzen, 2004



PAR NATHALIE DELALEEUWE

2/ Bruxelles, la ville où les propriétaires sont minoritaires

Bruxelles est une ville où les propriétaires sont minoritaires même si ce chiffre est en progression. Que nous apprennent les statistiques à leur sujet ?

1. http://statbel.fgov.be/studies/thesis_fr.asp?n=169

2. L'inventaire est publié sous forme du Cahier du Srdn n°4 : « Bruxelles change... ! 10 ans de politique de la ville en Région de Bruxelles-Capitale ». Une synthèse de la publication est téléchargeable sur le site de la SRDU (http://www.srdn.irisnet.be/index.php?fr_atlas). Le document complet peut être commandé auprès du Srdn au 02 500 36 36.

En matière de propriété, les sources principales restent le recensement décennal réalisé par l'INS, la Direction générale de la Statistique et de l'Information économique du SPF Économie et l'Atlas des quartiers de 2005 sur la base des chiffres du recensement de 2001.

L'atlas des quartiers de la population de la Région de Bruxelles-Capitale au début du 21^e siècle est une publication de l'IBSA, Institut Bruxellois de Statistiques et d'Analyse. Il est paru en 2005 aux Editions Iris. Il est accessible sur le site internet de l'INS¹ et du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Comme son nom le dit, il s'agit d'un atlas et il est donc doté de cartes et de tableaux qui font à chaque fois l'objet d'une présentation approfondie sous forme de texte.

Sur son site internet, l'INS présente l'objectif de ce document : « Cet atlas donne une représentation concise et schématique d'une société qui est en perpétuelle évolution. En raison de la répartition des données en classes, une grande partie de la diversité de la ville en groupes bien distincts disparaît naturellement. Pourtant, les lignes de séparation sont nécessaires pour pouvoir démontrer cette diversité. Bruxelles est une ville pleine de vie et d'effervescence, caractérisée par une diversité particulièrement riche, qui est le reflet de la richesse qu'offre notre monde. Malheureusement, c'est aussi une ville qui a de gros problèmes. La représentation cartographique présente une structure de ségrégation sociale marquée qui se répète continuellement. En effet, les indicateurs d'enseignement et d'emploi montrent des différences particulièrement apparentes entre les quartiers. Il s'agit là certainement de deux défis significatifs pour l'avenir de Bruxelles. Cet atlas peut donc constituer un outil utile pour mettre en lumière les problèmes cruciaux de cette ville. Quatre thèmes seront développés : (1) caractéristiques démographiques générales, (2) caractéristiques

des ménages, (3) composition de la population selon la nationalité et (4) caractéristiques socio-économiques. Cet atlas des quartiers est une suite de "l'Atlas de la population de la Région de Bruxelles-Capitale à la fin du 20^e siècle" (Sabine Rousseau, 163 p., 2000). » (Source : site internet de l'INS)

Cet atlas donne une représentation concise de diverses réalités bruxelloises : la population (démographie, densité, évolution, âge, ...), les ménages (taille, mères célibataires, résidents au domicile parental, femmes, ...), les nationalités, les caractéristiques socio-économiques (niveau d'enseignement, statuts professionnels, revenus, ...). C'est d'ailleurs dans cette catégorie qu'on retrouve des informations sur le logement : caractéristiques des logements, taux de propriété, logements unifamiliaux, logements sans confort.

Notons que l'approche par quartier semble être dans l'air du temps. Ainsi, le Secrétariat régional au développement urbain (SRDU) a été chargé par le gouvernement bruxellois de réaliser également un Atlas des Quartiers et un « monitoring des quartiers ». La première partie est un inventaire cartographié des réalisations physiques des politiques de rénovation urbaine dans le périmètre de l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation².

Selon le SRDU, le monitoring des quartiers « est un outil d'analyse permettant de suivre l'évolution des quartiers bruxellois sous leurs diverses facettes (démographie, social, santé, économie, logement, immobilier, cadre de vie, accessibilité, etc.), en vue d'améliorer l'efficacité des politiques urbaines, via la définition d'un espace d'interventions publiques et privées privilégiées. » (source SRDU, http://www.srdn.irisnet.be/index.php?fr_atlas).

En février 2006, une équipe de chercheurs universitaires a été chargée de ce travail. Il s'agit de l'ULB, de la VUB, de l'UCL et de la KUL. L'objectif du monitoring des quartiers sera de mener en parallèle le travail de construction d'indicateurs de suivi et la réflexion sur la délimitation du territoire bruxellois en quartiers. Cet outil sera, au terme de l'étude, régulièrement actualisé par l'Institut Bruxellois pour la Statistique et l'Analyse (IBSA). →

Pour finir, un autre Atlas s'intéresse également au logement : l'Atlas de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale 2006 publié par l'Observatoire de la Santé et du Social. Cet ouvrage aborde à une échelle communale diverses caractéristiques de la population bruxelloise : démographie, évolution de la population 1991-2001, âge, sexe, caractéristiques des ménages, nationalités, caractéristiques socio-économiques,... Un volet est consacré aux caractéristiques des logements, à leur confort et aux taux de propriété.

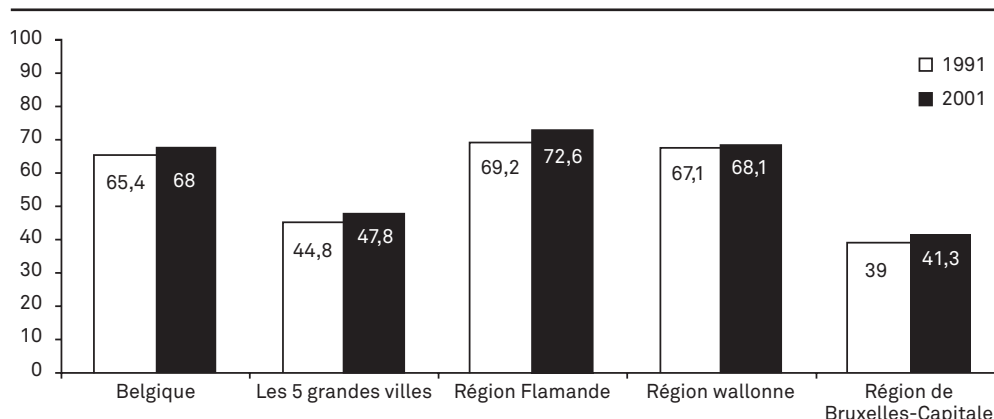
Quelques enseignements sur une réalité parfois mal connue : les propriétaires bruxellois

Le dicton l'affirme : le Belge a une brique dans le ventre. Mais cette affirmation vaut surtout pour les Wallons et les Flamands car en majorité, les Bruxellois sont locataires. Dans ce tableau de l'INS, on aperçoit nettement que Bruxelles compte 41,3 % de propriétaires. Si ce chiffre est en hausse (il a en effet augmenté de 8,5 % entre 1991 et 2001), il reste bien inférieur aux taux flamand (72,6 %) et wallon (68,1)

L'Atlas des quartiers nous apprend que « dans la Région de Bruxelles-Capitale, plus de 40% des logements sont habités par le propriétaire ; presque 60% des ménages bruxellois sont locataire (sans compter les logements avec titre de propriété inconnu). En chiffres absolus, cela correspond à respectivement 162.590 et 229.587 logements. »

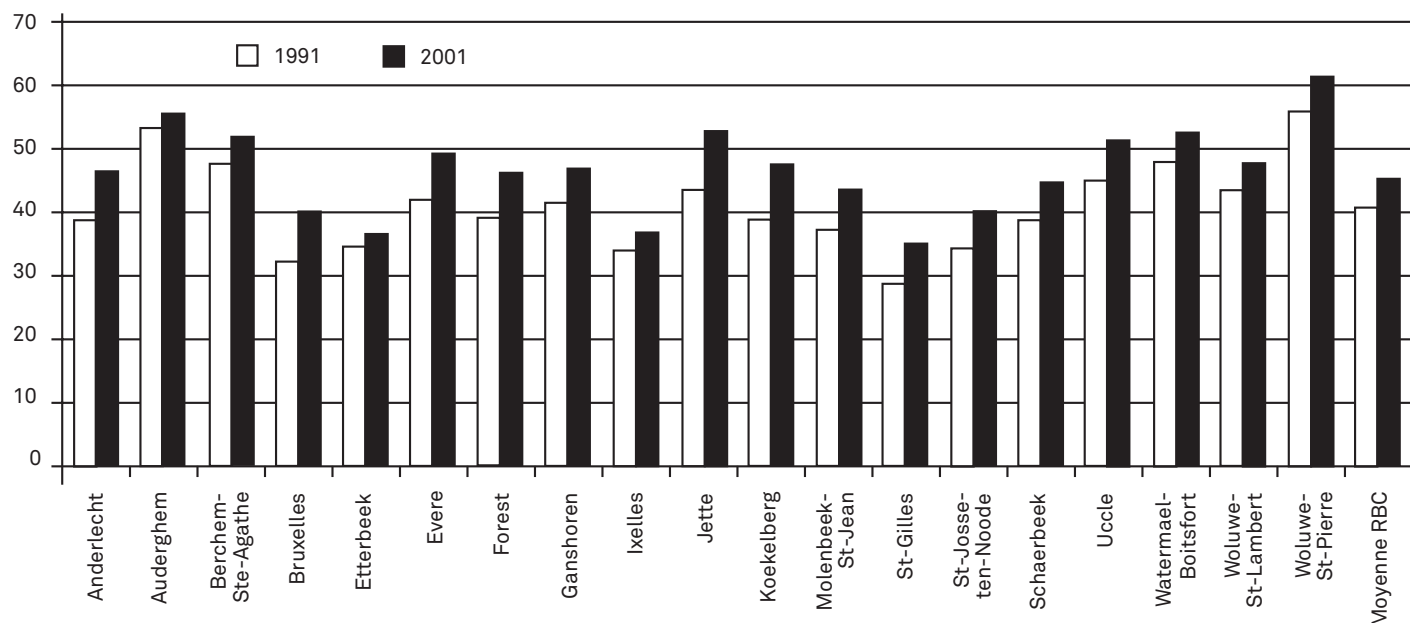
Autre enseignement de l'Atlas des quartiers : « Le schéma de répartition des logements habités par le propriétaire est concentrique, avec une augmentation des proportions au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre (...). Au centre ville, plus de 80 % des logements sont loués. Dans la périphérie de la région, à savoir les quartiers à villas et à nouvelles constructions, ainsi que dans le Neerpede campagnard, le degré de propriété est le plus élevé (plus de 65 % des logements y sont habités par le propriétaire).

Ainsi les pourcentages de propriétaires les moins élevés dans la périphérie correspondent aux quartiers à logements sociaux et aux campus de l'ULB/VUB et de l'UCL, nous renseigne l'Atlas des quartiers. « Le secteur « Manhattan » au centre (Saint-Josse) présente une part élevée de logements habités par le pro-



Source Document PPT enquête socio-économique 2001 – site internet INS
Original : http://statbel.fgov.be/census/locales03_fr.asp

CADASTRE % DE LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE



Source : cadastre. Le marché locatif privé en Région de Bruxelles-Capitale. Analyse des loyers demandés, IBSA.

priétaire. La forte augmentation par rapport à 1991 (24 % en 1991, 66 % en 2001) est une conséquence des récentes rénovations urbaines dans ce quartier. Quelques quartiers à Schaerbeek ont également des taux de propriété supérieurs à la moyenne. » (p.127)

Autre donnée : le nombre de logements unifamiliaux en croissance. « La Région de Bruxelles-Capitale compte 111 756 logements unifamiliaux, soit 28,4 % des logements particuliers dont le type de logement est connu. La part d'appartements, de studios, de chambres et de lofts est de 71,1 pour-cent La carte des maisons unifamiliales (...) présente beaucoup de similarités avec la carte des logements habités par le propriétaire. On y retrouve également une structure concentrique très claire. Les proportions les plus élevées se trouvent dans la périphérie, principalement dans les communes d'Uccle, Watermael-Boitsfort, Auderghem et les deux Woluwés. Dans la partie nord-ouest de la ville, les logements unifamiliaux sont un peu moins dominants. Cela s'explique par l'évolution historique de la ville, dont la croissance s'est surtout faite en direction du sud-est. » (Atlas des quartiers, p. 127)

En 2003, la Direction des Etudes et Statistiques du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale réalisait une étude intitulée « Le Marché locatif privé en région de Bruxelles-Capitale, Analyse des loyers demandés »³. On y découvre notamment le taux d'occupation des logements par leur propriétaire.

Et les bailleurs ?

Des données sur les propriétaires-bailleurs d'immeubles à Bruxelles existent mais elles sont, nous semblent-il, moins détaillées que les informations que l'on peut découvrir sur les locataires. Une carence à combler car il s'agit d'acteurs importants du marché du logement dans la Région. En effet, chaque année, tous les loyers perçus sur le marché locatif dépassent un milliard d'euros. Pourtant, près de 360 millions de cette somme sont reversés à des bailleurs non bruxellois. Ces chiffres, issus d'une étude réalisée par une chercheuse de l'ULB (voir encadré Les propriétaires bruxellois sont en majorité des petits bailleurs) nous informe donc qu'un tiers de revenus engendrés par les loyers s'évadent vers la périphérie et ne bénéficient pas aux Bruxellois. ✕

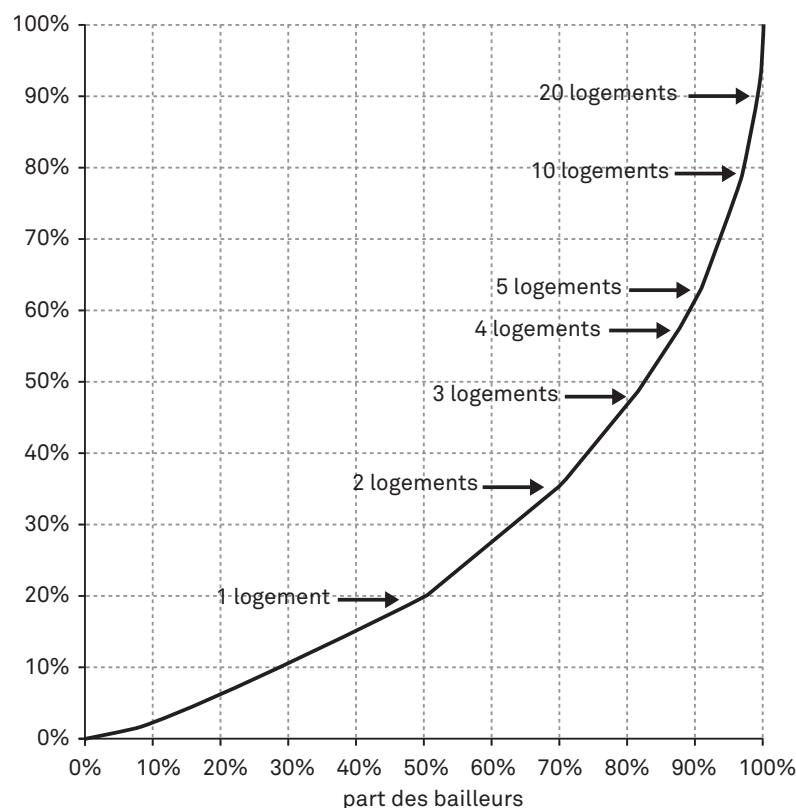
3. « Le Marché locatif privé en Région de Bruxelles-Capitale. Analyse des loyers demandés », Loyers demandés sur base des données de la Bourse du Logement de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL) du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale (MRBC), ERIC DENY, Editions Iris, 2003. Ce texte est téléchargeable à http://www.bruxelles-irisnet.be/fr/en_treprises/maison/statistiques/analyses_et_statistiques/thematiques/amenagement_du_territoire_immobilier.shtml

LES PROPRIÉTAIRES BRUXELLOIS SONT EN MAJORITÉ DES PETITS BAILLEURS

Dans une étude datant de 2007, Julie Charles, de l'ULB présentait le portefeuille des bailleurs. Cette étude a été réalisée avec le soutien de l'IRSIB, Institut d'encouragement de la Recherche Scientifique et de l'Innovation de Bruxelles. Il s'agit d'un organisme d'intérêt public, créé par la Région de Bruxelles-Capitale par l'ordonnance du 26 juin 2003 et dont la mission est d'encouragement et la recherche scientifique et de l'innovation technologique en concordance avec la Politique de la Région en la matière. Cette étude remarquable compare les profils des bailleurs et des locataires. Malheureusement, il s'agit d'un travail ponctuel. La géographe Julie Charles a mis au point des outils analytiques (notamment des profils très circonstanciés des types de locataires et des propriétaires). Reste à savoir si celui-ci sera utilisé dans d'autres travaux.

Bruxelles compte une majorité de petits bailleurs

On tire un enseignement très intéressant du travail de Julie Charles : près de 50% des propriétaires bruxellois ne possèdent pas plus d'un logement à louer !



LE SECRÉTARIAT RÉGIONAL AU DÉVELOPPEMENT URBAIN a été créé en

novembre 2000 par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour assister celui-ci ainsi que les Collèges des Commissions Communautaires et leurs administrations respectives dans la coordination des politiques menées dans le cadre de la rénovation urbaine.

NOMBRE D'OCCUPANTS

Lieu de résidence	Total	Propriétaire	Locataire						
			Propriétaire particulier	Propriétaire Société de logement social	Propriétaire Autre société publique	Propriétaire Société privée	Dispose du logement à titre gratuit	Pas de réponse à la question	Dont locataire d'un logement meublé
Anderlecht	81 439	37 842	26 693	8 503	825	2 447	1 859	3 270	1 877
Auderghem	26 829	15 394	7 585	1 604	197	638	732	679	426
Berchem-Sainte-Agathe	17 757	10 214	4 939	1 281	102	477	324	420	158
Bruxelles	117 700	45 325	36 990	14 986	5 489	6 572	3 392	4 946	3 908
Etterbeek	34 345	13 989	13 612	2 426	532	1 588	955	1 243	1 246
Evere	28 677	13 392	8 404	4 554	240	696	465	926	292
Forest	42 179	19 069	16 343	2 441	178	1 667	988	1 493	630
Ganshoren	18 860	9 387	5 984	1 977	171	452	313	576	199
Ixelles	56 723	21 807	23 830	2 463	960	3 554	1 820	2 289	2 328
Jette	37 434	19 826	11 970	2 392	244	1 259	640	1 103	496
Koekelberg	15 158	7 129	5 716	810	165	491	277	570	299
Molenbeek-Saint-Jean	66 113	28 796	23 077	6 625	841	2 746	1 350	2 678	1 367
Saint-Gilles	36 237	12 412	16 190	1 900	1 135	2 010	850	1 740	1 505
Saint-Josse-ten-Noode	18 811	7 865	6 805	1 375	846	557	429	934	714
Schaerbeek	92 458	45 120	33 566	3 848	1 040	2 766	2 345	3 773	2 191
Uccle	65 216	35 220	19 401	3 205	281	3 121	2 084	1 904	851
Watermael-Boitsfort	21 962	11 380	4 795	3 759	288	539	633	568	274
Woluwe-Saint-Lambert	41 531	20 681	11 587	4 829	501	1 828	1 024	1 081	1 050
Woluwe-Saint-Pierre	34 027	20 734	8 640	1 610	174	1 039	988	842	426
Région de Bruxelles-Capitale	853 456	395 582	286 127	70 588	14 209	341 447	21 468	31 035	20 237

NOMBRE DE LOGEMENTS

Lieu de résidence	Total	Propriétaire	Locataire						
			Propriétaire particulier	Propriétaire Société de logement social	Propriétaire Autre société publique	Propriétaire Société privée	Dispose du logement à titre gratuit	Pas de réponse à la question	Dont locataire d'un logement meublé
Anderlecht	37 862	15 129	14 203	4 093	443	1 259	987	1 748	1 378
Auderghem	12 810	6 788	4 084	727	93	340	402	376	294
Berchem-Sainte-Agathe	8 018	4 161	2 595	563	41	245	179	234	120
Bruxelles	57 098	17 916	20 984	6 745	2 939	3 888	1 872	2 754	3 020
Etterbeek	18 491	6 193	8 553	1 198	295	957	547	748	1 003
Evere	13 525	5 942	4 434	1 945	105	356	267	476	183
Forest	20 007	7 968	8 688	1 098	85	862	532	774	450
Ganshoren	9 419	4 308	3 228	1 057	100	245	160	321	123
Ixelles	32 657	10 317	15 773	1 250	434	2 343	1 082	1 458	1 960
Jette	17 795	8 443	6 487	1 155	118	657	336	599	331
Koekelberg	7 060	2 928	2 946	410	93	247	144	292	235
Molenbeek-Saint-Jean	28 016	10 204	11 168	2 943	338	1 327	667	1 369	1 011
Saint-Gilles	18 094	4 646	9 264	992	620	1 180	468	924	1 195
Saint-Josse-ten-Noode	7 847	2 424	3 548	606	304	312	198	455	565
Schaerbeek	41 087	15 939	18 206	1 830	472	1 505	1 217	1 918	1 643
Uccle	31 209	15 555	10 387	1 449	128	1 522	1 115	1 053	579
Watermael-Boitsfort	10 875	5 155	2 751	1 829	138	277	393	332	193
Woluwe-Saint-Lambert	21 235	9 645	6 733	2 328	238	1 050	597	644	767
Woluwe-Saint-Pierre	15 777	8 814	4 576	796	80	541	519	451	307
Région de Bruxelles-Capitale	408 882	162 475	158 608	33 014	7 064	19 113	11 682	16 926	15 357

Source : INS ESE 2001

2/ Brussel, een stad met minder eigenaars dan huurders

DOOR NATHALIE DELALEEUWE

Brussel is een stad met minder eigenaars dan huurders, maar hun aantal neemt wel toe. Wat weten we over die eigenaars?

Op meer te weten te komen over eigendom is de 10-jaarlijkse socio-economische enquête van 2001 die werd gehouden door de FOD Economie en belangrijke bron. De 'Buurtatlas van de

bevolking van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest bij aanvang van de 21e eeuw', een publicatie uit 2005 van het BISA (Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse) heeft die volkstelling als bron heeft gebruikt.

Deze atlas geeft een bondig overzichtsbeeld van de Brusselse realiteit: de bevolking (demografie, dichtheid, leeftijd, ...), de gezinnen (grootte, aantal alleenstaande moeders, ...), nationaliteiten, socio-economische aspecten (onderwijs, beroep, inkomen, ...). Het is in die laatste categorie dat we ook cijfers vinden over huisvesting: type woningen, eigendomsgraad, eengezinswoningen, woningen zonder comfort.

Deze aanpak via atlanten en het verzamelen gegevens op wijkniveau vinden we ook terug in de 'Wijkatlas' en de 'wijkmonitoring' die het Gsso (Gewestelijk Secretariaat voor Stedelijke Ontwikkeling) zal coördineren in opdracht van het Gewest. Die Wijkatlas is een cartografische inventaris van concrete realisaties op het vlak van stadsvernieuwing in de perimeter van de ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en renovatie.¹ Volgens het Gsso zou de wijkmonitoring

een instrument moeten worden dat regelmatig wordt bijgewerkt en waarmee de evolutie in de Brusselse wijken kan worden opgevolgd (demografie, gezondheid, economie, huisvesting, onroerend goederen, leefomgeving, toegankelijkheid,...), zodat de doeltreffendheid van het stedelijk beleid kan worden verbeterd. (Bron: Gsso, http://www.srdi.irisnet.be/index.php?nl_atlas).

In februari 2006 werd een universitair consortium ULB-VUB-UCL-KUL, gecoördineerd door het IGEAT (ULB), aangeduid om de wijkmonitoring te concipiëren. Dit instrument zou op termijn regelmatig geactualiseerd worden door het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA).

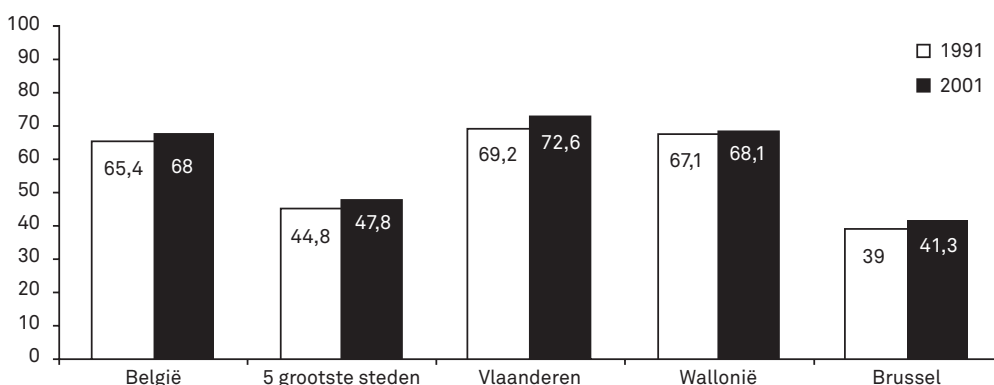
En om de rij vol te maken is er nog een laatste atlas die een hoofdstuk wijdt aan huisvesting: de Welzijns- en gezondheidsatlas van 2006 gepubliceerd door het Observatorium voor Welzijn en Gezondheid. Die atlas – ook gebaseerd op de volkstelling van 2001 – bevat een schat aan cijfers over de Brusselse bevolking, socio-economische gegevens en cijfers over de staat van de woningen, het comfort en de eigendomsgraad.

De eigenaar-bewoners in Brussel

In tegenstelling tot Vlaanderen en Wallonië vormen de eigenaars in Brussel een minderheid. In onderstaande tabel van het NIS zien we dat er in Brussel 41.3% eigenaars wonen. Hoewel dat cijfer is gestegen (tussen 1991 en 2001 met 8.5%), ligt het nog altijd lager dan in Vlaanderen (72.6%) en Wallonie (68.1%). →

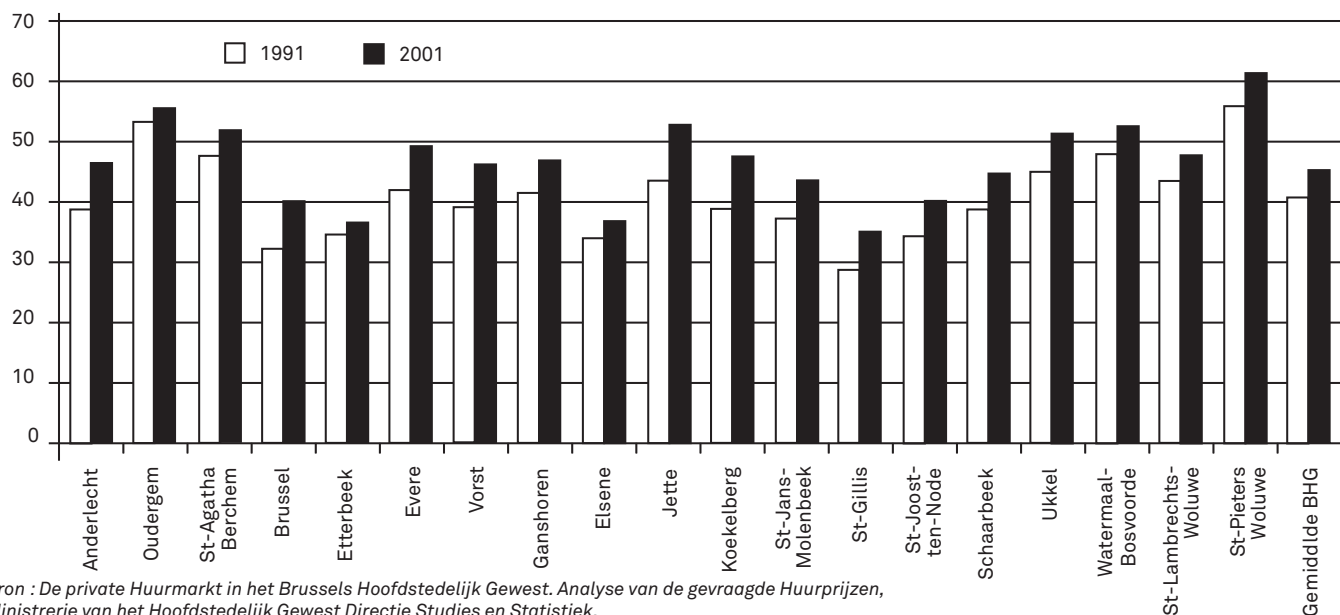
HET GEWESTELIJK SECRETARIAAT VOOR STEDELIJKE ONTWIKKELING werd opgericht in november 2000 door de Gewestregering om de Regering en de Colleges van de Gemeenschapscommissies en hun respectievelijke administraties bij te staan in het coördineren van het gevoerde beleid inzake stadsvernieuwing.

WONINGEN BEWOOND DOOR EIGENAAR



Bron: socio-economische enquête 2001 – internetsite NIS. – Original: http://statbel.fgov.be/census/localres03_fr.asp

KADASTER AANDEEL VAN DE WONINGEN DIE DOOR DE EIGENAAR WORDEN BEWOOND (IN %)



Bron : De private Huurmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Analyse van de gevraagde Huurprijzen, Ministerie van het Hoofdstedelijk Gewest Directie Studies en Statistiek.

1. "De private huurmarkt in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest. Analyse van de gevraagde huurprijzen. Gevraagde huurprijzen op basis van de gegevens van de Huisvestingsbeurs van het bestuur ruimtelijke ordening en huisvesting (BROH) van het Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, Eric Deny, Editions Iris, 2003.

De Buurtatlas van 2005 leert ons ook nog "dat de eigendomsgraad toeneemt verder van het stadscentrum. In het stadscentrum zijn meer dan 80 % van de woningen huurwoningen. In de buitenste gemeenten van het Gewest is de eigendomsgraad hoger, meer dan 65 % van de woningen zijn er bewoond door de eigenaar."

Uiteraard komen er ook atypische wijken voor: in de buitenste gemeenten in de sociale wijken of aan de campussen van VUB, ULB en UCL. In het centrum bijvoorbeeld in de gemeente St Joost waar door de stadvernieuwingsoperaties het aandeel eigenaar-bewoners is gestegen van 24 % in 1991 tot 66 % in 2001.

In 2003 bracht de Directie Studies en Statistiek van het Ministerie van het Brusselse Gewest de studie "De private huurmarkt in Brussel, Analyse van de gevraagde huurprijzen" uit¹. Ook hier vinden we cijfers over het aantal eigenaars-bewoners.

En de eigenaar-verhuurders?

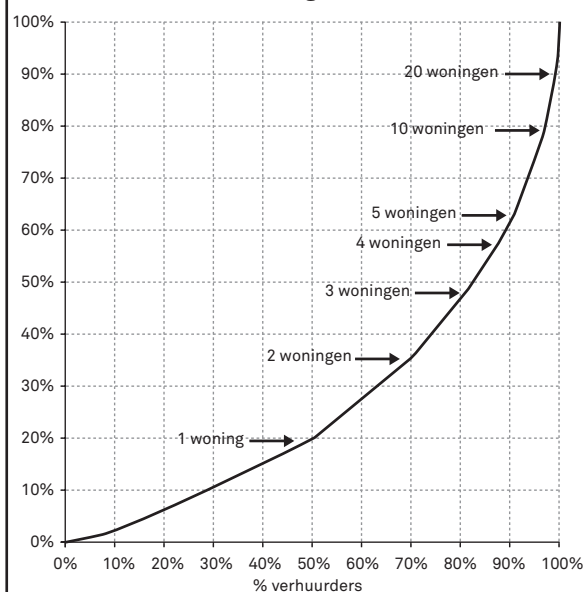
Er bestaan gegevens over de eigenaar-verhuurder in Brussel maar ze zijn minder gedetailleerd dan de informatie die we kunnen vinden over de huurders of eigenaar-bewoners. Nochtans zijn de eigenaar-verhuurders belangrijke actoren op de Brusselse woonmarkt. Ieder jaar wordt voor meer dan 1 miljard euro huur op de private huurwoningmarkt geïnd. En daarvan gaat bijna 360 miljoen euro naar niet-Brusselse verhuurders. Deze cijfers zijn afkomstig van een studie van Julie Charles van de ULB over de eigendomsstructuur in Brussel. ✕

DE BRUSSELSE EIGENAAR-VERHUURDERS ZIJN KLEINE EIGENAARS

In een recente studie uit 2007 "Structure de la propriété sur le marché locatif bruxellois. Analyse comparée du profil des bailleurs et des locataires", presenteert Julie Charles van de ULB ons de portefeuille van de verhuurders. De studie werd gerealiseerd met de steun van het IWOIB (Het Instituut ter bevordering van het Wetenschappelijk Onderzoek en de Innovatie van Brussel).

De geografe Julie Charles heeft een aantal analytische instrumenten op punt gesteld (onder andere zeer gedetailleerde profielen van eigenaars en huurders). Spijtig genoeg gaat het hier om een eenmalige studie. De vraag is dan ook of die instrumenten zullen gebruikt worden voor andere, volgende studies.

Uit de studie van Julie Charles komt ondermeer naar voor dat bijna 50% van de Brusselse eigenaars slechts een woning verhuren.



AANTALBEWONERS

Woonplaats	Totaal	Eigenaar	Huurder						
			Prive Eigenaar	Eigenaar Sociale huisvesting- mij	Eigenaar Andere openbare mij	Eigenaar private mij	Beschikt gratis over de woning	geen antwoord op de vraag	Waarvan huurder van een gemeubelde woning
Anderlecht	81 439	37 842	26 693	8 503	825	2 447	1 859	3 270	1 877
oudergem	26 829	15 394	7 585	1 604	197	638	732	679	426
Sint-Agatha-Berchem	17 757	10 214	4 939	1 281	102	477	324	420	158
Brussel	117 700	45 325	36 990	14 986	5 489	6 572	3 392	4 946	3 908
Etterbeek	34 345	13 989	13 612	2 426	532	1 588	955	1 243	1 246
Evere	28 677	13 392	8 404	4 554	240	696	465	926	292
Vorst	42 179	19 069	16 343	2 441	178	1 667	988	1 493	630
Ganshoren	18 860	9 387	5 984	1 977	171	452	313	576	199
Elsene	56 723	21 807	23 830	2 463	960	3 554	1 820	2 289	2 328
Jette	37 434	19 826	11 970	2 392	244	1 259	640	1 103	496
Koekelberg	15 158	7 129	5 716	810	165	491	277	570	299
Sint-Jans-Molenbeek	66 113	28 796	23 077	6 625	841	2 746	1 350	2 678	1 367
Sint-Gillis	36 237	12 412	16 190	1 900	1 135	2 010	850	1 740	1 505
Sint-Joost-ten-Node	18 811	7 865	6 805	1 375	846	557	429	934	714
Schaerbeek	92 458	45 120	33 566	3 848	1 040	2 766	2 345	3 773	2 191
Ukkel	65 216	35 220	19 401	3 205	281	3 121	2 084	1 904	851
Watermaal-Bosvoorde	21 962	11 380	4 795	3 759	288	539	633	568	274
Sint-Lambrechts-Woluwe	41 531	20 681	11 587	4 829	501	1 828	1 024	1 081	1 050
Sint-Pieters-Woluwe	34 027	20 734	8 640	1 610	174	1 039	988	842	426
Brussel									
Hoofdstedelijk Gewest	853 456	395 582	286 127	70 588	14 209	341 447	21 468	31 035	20 237

AANTAL WONINGEN

Woonplaats	Totaal	Eigenaar	Huurder						
			Prive Eigenaar	Propriétaire Société de logement social	Propriétaire Autre société publique	Propriétaire Société privée	Dispose du logement à titre gratuit	Pas de réponse à la question	Dont locataire d'un logement meublé
Anderlecht	37 862	15 129	14 203	4 093	443	1 259	987	1 748	1 378
oudergem	12 810	6 788	4 084	727	93	340	402	376	294
Sint-Agatha-Berchem	8 018	4 161	2 595	563	41	245	179	234	120
Brussel	57 098	17 916	20 984	6 745	2 939	3 888	1 872	2 754	3 020
Etterbeek	18 491	6 193	8 553	1 198	295	957	547	748	1 003
Evere	13 525	5 942	4 434	1 945	105	356	267	476	183
Vorst	20 007	7 968	8 688	1 098	85	862	532	774	450
Ganshoren	9 419	4 308	3 228	1 057	100	245	160	321	123
Elsene	32 657	10 317	15 773	1 250	434	2 343	1 082	1 458	1 960
Jette	17 795	8 443	6 487	1 155	118	657	336	599	331
Koekelberg	7 060	2 928	2 946	410	93	247	144	292	235
Sint-Jans-Molenbeek	28 016	10 204	11 168	2 943	338	1 327	667	1 369	1 011
Sint-Gillis	18 094	4 646	9 264	992	620	1 180	468	924	1 195
Sint-Joost-ten-Node	7 847	2 424	3 548	606	304	312	198	455	565
Schaerbeek	41 087	15 939	18 206	1 830	472	1 505	1 217	1 918	1 643
Ukkel	31 209	15 555	10 387	1 449	128	1 522	1 115	1 053	579
Watermaal-Bosvoorde	10 875	5 155	2 751	1 829	138	277	393	332	193
Sint-Lambrechts-Woluwe	21 235	9 645	6 733	2 328	238	1 050	597	644	767
Sint-Pieters-Woluwe	15 777	8 814	4 576	796	80	541	519	451	307
Brussel									
Hoofdstedelijk Gewest	408 882	162 475	158 608	33 014	7 064	19 113	11 682	16 926	15 357

Bron : INS ESE 2001

3/ Combien cela coûte-t-il pour un locataire de se loger à Bruxelles ?

PAR NATHALIE DELALEEUWE

Nous abordons ici la question des loyers pratiqués à Bruxelles. Une source s'impose : le rapport annuel de l'observatoire des loyers¹.

Les rapports de l'observatoire des loyers, dont le premier numéro remonte à 2004, sont une commande de l'Observatoire Régional de l'Habitat de la Société de Logements de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) auprès de la géographe de l'UCL, Marie-Laurence De Keersmaecker.

Dans le dernier rapport portant sur les données de 2006 et publié en 2007, la chercheuse étudie dans un premier temps les nouvelles données sur le marché locatif privé. Elle aborde ainsi les loyers en fonction des variables telles que la taille du logement, le nombre de chambres, le niveau de confort, l'état du bien. Elle fait également la distinction entre les logements situés dans des maisons ou des appartements. Ensuite, elle étudie les loyers sur deux périodes : quelle a été l'évolution du marché locatif entre 2004 et 2006 et entre 1994 et 2006 ? A chaque fois, elle distingue l'évolution des loyers en fonction des variables citées plus haut.

Pour ce qui concerne l'approche portant sur la période allant de 1994 à 2006, Marie-Laurence De Keersmaecker présente le marché en tenant compte de l'évolution de l'indice-santé. Cela permet de se faire une idée précise de la flambée des loyers en région bruxelloise. Elle traite également de la mobilité résidentielle des locataires et analyse ces derniers en fonction de leur classe sociale, du cycle de vie dans lequel ils se trouvent, du genre, et des revenus (RIS, chômage, bas revenus et moyens revenus). Pour finir, elle dresse un inventaire des données par commune.

Ces rapports de l'Observatoire des Loyers analysent, on le voit, le marché locatif privé bruxellois de manière très circonstanciée. Malheureusement la dernière étude a été publiée en 2007 sur la base de chiffres récoltés en 2006. A notre connaissance, il n'y a pas eu d'enquête portant sur les données de 2007. Il y aurait toutefois une nouvelle enquête en cours au moment de la rédaction de cet article dont les résultats devraient être publiés en automne. On peut donc regretter que cette source d'information précieuse ne fasse pas l'objet d'une production pérenne. D'autant plus qu'il existe dans la démarche un souci d'établir des typologies précises de données les rendant ainsi comparables d'année en année. Un outil statistique précieux pour saisir l'évolution du marché locatif bruxellois !

Quelques données statistiques sur les locations de logements à Bruxelles

Abordons à présent quelques données présentées dans l'étude de l'Observatoire des loyers. Qu'y apprend-on page 7 ? « Le loyer mensuel moyen de l'ensemble des logements mis en location sur le territoire de la région bruxelloise est estimé à 508 euros. Pour les logements situés en première couronne, le loyer mensuel moyen est estimé à 485 euros et pour les logements situés en deuxième couronne, le loyer mensuel moyen est estimé à 581 euros. » Ce chiffre fait réfléchir quand on sait que près de 50% des ménages bruxellois disposent d'un revenu mensuel inférieur à 1 000 euros...

1. L'INS réalise également des études sur les loyers pour l'ensemble du territoire belge mais en matière bruxelloise, le rapport de l'Observatoire est d'une précision plus grande.

VARIATION DES LOYERS DES LOGEMENTS SUIVANT LEUR TYPE

Type de logement	Echantillon	Statistiques de loyers mensuels des logements (en euros)			
		Loyer moyen	Loyer médian	Loyer 1 ^{er} quartile	Loyer 3 ^e quartile
Maison individuelle	Tous 2006	811	650	400	820
	Nouveaux 2006	1 066	791	450	1 300
Appartement dans une maison	Tous 2006	483	450	355	545
	Nouveaux 2006	506	475	400	575
Appartement dans un immeuble	Tous 2006	513	495	400	600
	Nouveaux 2006	523	500	400	600
Kot	Tous 2006	320	300	250	340
	Nouveaux 2006	310	290	250	325

Source : Observatoire des loyers, rapport annuel 2006, p.28

À retenir

- Le parc locatif bruxellois est majoritairement constitué d'appartements (90 %).
- Un tiers d'entre eux sont situés dans une maison individuelle alors que les deux autres tiers sont inscrits dans un immeuble à appartements.
- Il n'y a que 6% de maisons individuelles, 3 % de kots pour étudiants et 1 % d'appartements qui se déclinent comme des lofts.
- La part de maisons individuelles est supérieure en deuxième couronne : 10 % du parc locatif y est constitué de ce type de maisons individuelles alors que celle-ci ne représentent que 4 % du parc locatif en première couronne.

Source : Observatoire des loyers, rapport annuel 2006, p. 11

2. voir Art. 23 n° 28
Verhofstadt II
et ses mesures
sur le logement.

Comment obtient-on ce chiffre ?

Un mot sur la méthodologie de travail de l'Observatoire des Loyers : « De même qu'au cours des années précédentes, l'enquête s'est déroulée sur le terrain, en face-à-face avec les locataires des logements échantillonnés et a été menée par la société de sondage Sonecom. Le questionnaire porte prioritairement sur le loyer du logement et ses caractéristiques intrinsèques (type, taille, niveau de confort, état du logement, nombre de rénovations à y effectuer) ainsi que sur le type de relation entre le locataire et son logement (date d'entrée dans le logement, intention de quitter le logement, type de bail) et sur les caractéristiques socio-démographiques des locataires. » (p. 8)

L'enquête est ainsi menée au cours de cinq premiers mois de l'année 2006 sur le parc locatif privé de la région bruxelloise. « Cette enquête porte sur un échantillon de 2700 logements, représentatifs de l'ensemble des logements locatifs du territoire bruxellois, estimé à 180.000 logements. Le taux de sondage est variable en première et en deuxième couronne : 1,4 % en première couronne et 1,8 % en deuxième couronne. L'échantillon comprend donc 1900 logements en première couronne et 800 logements en deuxième couronne », lit-on page 7 du rapport.

Sur quel échantillon travaille l'Observatoire des Loyers ? « L'échantillon représente tous les types de logements mis en location, de la maison individuelle au loft en passant par l'appartement et le kot, des logements de toutes surfaces et de tous niveaux de confort. Les résultats obtenus sont représentatifs de l'ensemble du parc locatif et découlent de l'inférence de statistiques à partir de l'échantillon de logements sondés sur le terrain. » (p.7)

COMPARAISON DES LOYERS DES LOGEMENTS EN 2004, EN 2006 ET POUR LES NOUVEAUX EMMÉNAGÉS EN 2006

Statistiques de loyers	Valeur du loyer (en euros constants 2006)		
	Parc locatif 2004	Parc locatif 2006	Nouveaux emménagés 2006
Moyenne	499	508	526
Médiane	450	468	475
1 ^{er} quartile	352	385	387
3 ^e quartile	569	580	600

Source : Observatoire des loyers, rapport annuel de 2006, p.40

Petit remarque

Dans le tableau ci-joint, on distingue le loyer moyen et médian. Une moyenne peut être « tirée » vers le haut ou le bas par les données extrêmes. Il conviendrait sans doute mieux de citer le loyer médian en prenant sur une échelle de 100 loyers le loyer correspondant à la moitié de l'échelle.

Dans l'enquête de 2006 dont nous faisons état, on distingue trois types de loyer : le loyer moyen, le loyer médian et le loyer des 1^{er} et 3^e quartiles (sur une échelle de 100, les 25 loyers les moins chers et les 25 loyers les plus chers).

Notons cependant que ces loyers font la distinction entre les prix pratiqués pour des locations nouvelles et ceux pratiqués pour des locations déjà en cours et parfois depuis de nombreuses années, avant que la crise du logement ne frappe avec l'ampleur actuelle. C'est une information importante car il serait sinon trompeur de croire que pour un bien qu'on pourrait qualifier de moyen, le loyer correspondant serait d'environ 508 euros. Le locataire à la recherche de logement serait bien déçu !

À retenir

« Les ménages bruxellois ne consacrent que 2,2 % de plus en loyer que le ménage belge moyen, mais en raison de leur plus petite taille, les ménages bruxellois dépensent 15,3 % de plus en loyer par personne que les ménages moyens belges ; les ménages en Région flamande dépensent même 2,7 % de plus en loyer que les ménages bruxellois mais par personne, les ménages bruxellois dépensent 12 % de plus en loyer que les ménages flamands. Les dépenses des ménages bruxellois en chauffage, éclairage et eau et pour l'aménagement de la maison et du jardin sont moins élevées » que dans les régions flamande et wallonne. »

Source : Indicateurs statistiques de la Région de Bruxelles-Capitale, 2007, p. 349

Une proposition du RBDH

Le 26 avril 2007, le gouvernement fédéral faisait voter, sous l'impulsion de Laurette Onkelinx, la loi portant des dispositions en matière de baux à loyer². Pour rappel, cette loi prévoyait notamment l'affichage obligatoire du loyer et des charges, l'obligation de conclure un bail par écrit, des annexes obligatoires au bail, des dispositions sur la garantie locataire et l'enregistrement des baux.

Cette dernière disposition nous semble particulièrement intéressante. En effet, il est désormais obligatoire pour le propriétaire de faire enregistrer le bail. Il s'agirait là d'une occasion en or pour établir des statistiques sur les loyers de manière complète, nuancée et en temps quasiment réel. Ainsi on pourrait rapidement de se rendre compte de →

FORMULAIRE D'INFORMATION GENERALE ANNEXÉ AU BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

MODE D'EMPLOI :

Ce formulaire doit être remis dûment complété dans votre bureau d'enregistrement lors du dépôt de vos deux exemplaires de bail de résidence principale. Son remplissage est obligatoire et est une condition préalable à la validation de l'enregistrement de votre contrat de bail par l'administration. Les informations contenues dans ce formulaire doivent être exactes et conformes à celles contenues dans le contrat de bail.

Les données reprises dans ce formulaire ne seront utilisées qu'à des fins strictement statistiques. En outre, l'utilisation de ces données par l'administration ou toute autre personne qui en prendrait connaissance se fera dans le strict respect des dispositions légales en matière de respect et de protection de la vie privée et de confidentialité.

N° de dossier	Adresse du bien loué :
(cadre réservé à l'administration de l'enregistrement)	Rue.....
Montant mensuel du loyer €	N° Boîte Code Postal
	Localité

Le bail commence le et se termine le

Type de logement			
Appartement ☐	Studio ☐	Maison mitoyenne ☐	
Duplex ☐	Loft ☐	Maison trois façades ☐	
Chambre ☐		Maison quatre façades ☐	
Etage n°	Sous toiture ☐	Logement meublé ☐	
Ascenseur ☐ Oui ☐ Non ☐	Oui ☐ Non ☐	Oui ☐ Non ☐	

PIECES HABITABLES – NON HABITABLES – AUTRES ESPACES – SURFACES							
Pièces habitables	Non	Collectif	Privé	Autres pièces	Non	Collectif	Privé
Cuisine ☐	☐	☐	☐	Salle de bain ☐	☐	☐	☐
Salon / Séjour ☐	☐	☐	☐	WC ☐	☐	☐	☐
Salle à manger ☐	☐	☐	☐	Espace de stockage ☐	☐	☐	☐
Bureau ☐	☐	☐	☐	Parking privé - garage ☐	☐	☐	☐
Chambre habitable 1 ☐	☐	☐	☐	Surface totale du logementm ²			
Chambre habitable 2 ☐	☐	☐	☐	(surface habitable + autres pièces)			
Chambre habitable 3 ☐	☐	☐	☐	Espaces extérieurs ☐			
Chambre habitable 4 ☐	☐	☐	☐	Jardin ☐	☐	☐	☐
..... ☐	☐	☐	☐	Cour / terrasse ☐	☐	☐	☐
..... ☐	☐	☐	☐	Balcon ☐	☐	☐	☐
Surface habitable totalem ²				Surfaces extérieures du logementm ²			
(uniquement pièces privatives ci-dessus)							

CHARGES & FRAIS	Toutes les charges et tous les frais sont-ils prévus dans le loyer ?			
	compris dans le loyer		Charges et frais en plus du loyer	
		Dépenses réelles	Forfait	Charges et frais individuels
Charges privatives				
Gaz de ville ☐	☐	☐	€	☐
Electricité ☐	☐	☐	€	☐
Autre type d'énergie : (Mazout, charbon, solaire, autres...) ☐	Précisez :			☐
Distribution d'eau chaude ☐	☐	☐	€	☐
Eau ☐	☐	☐	€	☐
Charges communes	☐	☐	€	☐

Type de chauffage Inexistant ☐ Individuel ☐ Central (fixe et dans toutes pièces) ☐ Vanne thermostat. ☐	Equipements de la cuisine Armoires ☐ Plan de travail ☐ Evier - simple ☐ ou double ☐ Four ☐ Taque de cuisine ☐ Frigo ☐ Congélateur ☐ Hotte ☐ Lave-vaisselle ☐	Eléments de luxe Feu / cheminée ☐ Télédistribution ☐ Prise de téléphone ☐ Connexion Internet ☐ Vidéo / parlo-phone ☐ Parquet entretenu ☐ Eléments classés ☐ Autres :
Isolation de la toiture (si maison ou si logement sous toiture) Oui ☐ Non ☐	Equipements de la salle de bain Baignoire ☐ Douche ☐ WC ☐ Lavabo ☐ Chauffe-eau ☐ Boiler électrique ☐	Double vitrage Oui ☐ Non ☐
Le logement a-t-il obtenu un certificat énergétique ? ☐ Oui ☐ Non ☐ • Si oui, de quel label • Date de l'obtention		
Le contrat de bail prévoit-il la réalisation future de travaux à charge du locataire ? ☐ Oui ☐ Non ☐ • S'agit-il d'un bail à rénovation ☐ Oui ☐ Non ☐		

Signature du propriétaire

Signature du locataire*

* Formulaire rempli par le propriétaire au service d'enregistrement

À savoir

« Quel que soit l'indicateur statistique envisagé, les valeurs des loyers augmentent au cours des deux dernières années suivant un taux supérieur à celui de l'inflation. En effet, en euros constants 2006, le loyer moyen en 2004 était de 499 euros, il est de 508 euros actuellement et de 526 euros pour les logements dont un nouveau bail a été conclu durant cette dernière année. Il a donc augmenté de 1,8% pour l'ensemble des loyers entre 2004 et 2006 en euros constants et les nouveaux emménagés paient un loyer plus élevé de 3,5 %, en euros constants, par rapport à l'ensemble des locataires en 2006. Les différences entre les montants ne peuvent pas être dues à un échantillon de logements de plus grande taille puisque la différenciation des logements suivant leur taille de chaque échantillon n'est pas significativement différente. Le niveau de confort des logements est légèrement supérieur pour les logements nouvellement mis en location que pour l'ensemble des logements. Dès lors, la variation de prix peut être partiellement expliquée par cette augmentation du confort moyen des logements, en sachant néanmoins que le niveau de confort intervient moins significativement que la taille pour expliquer les variations des loyers des logements. »

Source : rapport 2006 Observatoire des loyers, p.39

la flambée des loyers dans une ville, un quartier, pour un certain type de bien immobilier, etc. Pourtant, les autorités fédérales n'ont pas jugé pertinent de doter cette obligation des moyens informatiques nécessaires à l'établissement de statistiques. Dommage.

Dans une étude³ réalisée pour le compte Service public de programmation Intégration sociale, Lutte contre la pauvreté et Economie sociale en mars 2007, plusieurs équipes de chercheurs⁴ avaient établi un modèle de grille de loyer. (Voir illustration)

Les pouvoirs publics fédéraux ont préféré laisser aux trois commissions paritaires locatives (Gand, Bruxelles, Charleroi) la discrétion de déterminer une grille des loyers en fonction de leurs besoins propres. Cela peut se comprendre mais n'était-ce pas une occasion perdue de disposer enfin d'un outil fédéral uniformisé et tenu à jour ?

A la veille d'une nouvelle réforme de l'Etat qui pourrait bien voir la régionalisation de la loi sur les baux, l'obligation de l'enregistrement des baux à loyer deviendra une compétence propre à chaque entité fédérée du pays. Espérons que celles-ci auront la sagesse de se concerter afin d'établir un modèle unique de référencement des loyers afin de pouvoir comparer ce qui est comparable ! ✕

3. <http://www.grootstedenbeleid.be/content/publications/final-cpl-fr-070713.pdf>

4. Pour le Centre de Recherches Urbaines de l'ULB : Françoise Noël et Thomas Dawance. Pour OASes de l'Université d'Anvers : Luc Goossens et Joeri Laureys. Pour le Réseau interdisciplinaire de recherche sur Bruxelles des Facultés Universitaires Saint-Louis : Nicolas Bernard et Laurent Lemaire.

DOOR NATHALIE DELALEEUWE

3/ Wat betaalt een huurder in Brussel?

In dit hoofdstuk bekijken we de huurprijzen in Brussel. Een belangrijke bron hiervoor: het jaarlijks rapport van het Observatorium van de huurprijzen.¹

De rapporten van het Observatorium van de huurprijzen waarvan het eerste nummer dateert van 2004 is een opdracht van het Gewestelijk Observatorium van de Huivering van de BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij) en worden gerealiseerd door onderzoekster Marie-Laurence De Keersmaecker van de UCL.

In het laatste rapport van 2007 over de huurprijzen in 2006, behandelt de onderzoekster ondermeer: de huurprijzen in functie van de grootte van de woning, het aantal kamers, het comfort en de staat van de woning, waarbij ze telkens een onderscheid maakt tussen eengezinswoningen en appartementen.

Met die gegevens schets zij vervolgens de evolutie van de huurprijzen tussen 2004 en 2006 en tussen 1994 en 2006 en dat opnieuw in functie van bovenstaande criteria. Op die manier krijgen we een precies beeld van de stijging van de huurprijzen.

In het laatste rapport leren we ook meer over de mobiliteit van de huurders en dat in functie van hun sociale klasse, hun geslacht, hun inkomen. Tenslotte krijgen we een reeks gegevens per gemeente voorgeschoteld.

De rapporten van het Observatorium van de Huurprijzen analyseren de private huurmarkt in

Brussel op een gedetailleerde manier. Jammer genoeg werd de laatste studie gepubliceerd in 2007 op basis van de gegevens van 2006. Volgens onze informatie werd er geen enquête worden gevoerd over de huurprijzen van 2007. Wel zou er nu een enquête bezig zijn waarvan de resultaten in de herfst worden gepubliceerd. Maar deze informatie is niet officieel.

Het is met andere woorden jammer dat deze belangrijke informatiebron niet jaarlijks wordt herhaald en dat daarmee vergelijkingen van jaar tot jaar over de Brusselse huurmarkt onmogelijk dreigen te worden.

Enkele gegevens over de huurprijzen in Brussel

Wat leert ons nu het Observatorium van de Huurprijzen.

“De gemiddelde maandelijkse huurprijs van alle op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te huur gestelde woningen wordt geraamd op 508 euro.

De gemiddelde maandelijkse huurprijs van de woningen in de eerste kroon wordt geraamd op 485 euro. Voor de woningen in de tweede kroon wordt de gemiddelde maandelijkse huurprijs geraamd op 581 euro.”

Die cijfers moeten ons doen nadenken, zeker als je weet dat 50% van de Brusselse gezinnen moeten rondkomen met een inkomen lager dan 1 000 euro. →

1. Het NIS voert ook enquêtes uit over de huurprijzen in België. Maar voor Brussel is het Observatorium van de Huurprijzen een veel gedetailleerder bron.

VARIATIE VAN DE WONINGEN VOLGENS HET TYPE

Type woning	staal	Maandelijkse huur in euro			
		Gemiddelde huur	Mediane huur	Huur 1 ^e kwartiel	Huur 3 ^e kwartiel
Individueel huis	alles 2006	811	650	400	820
	nieuw 2006	1 066	791	450	1 300
Appartement in een huis	alles 2006	483	450	355	545
	nieuw 2006	506	475	400	575
Appartement in een appartementsgebouw	alles 2006	513	495	400	600
	nieuw 2006	523	500	400	600
Studentenkamer	alles 2006	320	300	250	340
	nieuw 2006	310	290	250	325

Bron: Observatorium van de Huurprijzen, 2006, p.28

**VERGELIJKING VAN DE HUURPRIJZEN IN 2004 EN 2006
EN DE NIEUWE HUURPRIJZEN 2006**

Huurcijfers	Huurwaarde (in constante euro 2006)		
	Huurpark 2004	Huurpark 2006	Nieuwe huur 2006
Gemiddelde	499	508	526
Mediaan	450	468	475
1 ^e kwartiel	352	385	387
3 ^e kwartiel	569	580	600

Bron : Observatorium huurprijzen 2006

2. Zie ook Art. 23 n° 28 Verhofstadt II en de maatregelen inzake wonen.

3. <http://www.politiquesgrandesvilles.be/nl/publications/paritaire-huurcommissies.aspx>

4. De universitaire onderzoeksteam waren het "Centre de Recherche Urbaine" van de Université Libre de Bruxelles (T. Dawance), de Onderzoeksgroep Armoede, Sociale uitsluiting en de Stad van de Universiteit Antwerpen (J. Laureys et L. Goossens) en het "Réseau Interdisciplinaire de Recherches sur Bruxelles" van de Facultés Universitaires Saint-Louis (N. Bernard et L. Lemaire).

Hoe werden deze cijfers verzameld?

Iets over de methodologie van het Observatorium van de huurprijzen.

"Net zoals de voorgaande jaren werd de enquête ter plaatse uitgevoerd. Dat wil zeggen in een face-to-facesituatie met de huurders van de bemonsterde woningen. De werkzaamheden werden uitgevoerd door het peilingsbureau Sonecom. De vragenlijst heeft in de eerste plaats betrekking op de huurprijs van de woning en de intrinsieke kenmerken ervan (type, grootte, comfortpeil, staat van de woning, aantal vernieuwingen, renovaties of herstellingen die erin moeten plaatsvinden), op het soort relatie tussen de huurder en zijn woning (datum waarop de huurder de woning betrok, voornemen om de woning te verlaten, huurovereenkomsttype) en op de sociaal-demografische kenmerken van de huurders." (pg 8)

De enquête werd bij privé-huurders uitgevoerd in de loop van de eerste vijf maanden van 2006.

"Deze enquête heeft betrekking op een staal van 2700 woningen die representatief zijn voor alle huurwoningen op het Brusselse grondgebied. Dat geheel wordt trouwens geraamd op 180.000 woningen. Het bemonsteringspercentage in de eerste en in de tweede kroon is niet gelijk: 1,4% in de eerste kroon en 1,8% in de tweede kroon. Het staal omvat dus 1900 woningen in de eerste kroon en 800 woningen in de tweede kroon", lezen we op pagina 7 van het rapport.

Het staal van privé-huurders dat werd geënketeerd, vertegenwoordigt alle woningtypes die te huur worden gesteld. Het kan dus gaan over een huis of een loft, maar ook een appartement of een studenten kamer zitten in het staal. Het betreft ook woningen met uiteenlopende oppervlakten en verschillende comfortniveaus.

Te onthouden

- Het Brusselse huurwoningenpark bestaat voor 90% uit appartementen
- Een derde van die appartementen zijn gelegen in een woonhuis, twee derde in een appartementsgebouw
- Het aantal eengezinswoningen dat wordt verhuurd bedraagt 10% in de gemeenten van de tweede kroon en 4% in de eerste kroon

Bron: Observatorium van de Huurprijzen, rapport 2006, p. 11

Opmerking

In de bijgevoegde tabel wordt een onderscheid gemaakt tussen gemiddelde huur en mediane huur.

Omdat een gemiddelde naar boven of naar beneden kan worden getrokken door extreme prijzen, zou het eigenlijk beter zijn om te kijken naar de mediane huurprijs die overeenkomt met de 50e huurprijs in een rij van 100.

In de enquête 2006 waarvan sprake wordt niet alleen gesproken van gemiddelde en mediane huur, maar ook van de huur voor het 1^e en 3^e kwartiel, wat overeenkomt met de 25^e en 75^e huurprijs in een rij van 100.

In het rapport wordt wel degelijk een verschil gemaakt tussen de huurprijzen voor nieuwe huurovereenkomsten en de bestaande huurovereenkomsten. Dit onderscheid is belangrijk en maakt dat de gemiddelde huurprijs van 508 euro zeker niet van toepassing is voor wie nu op zoek gaan naar een huurwoning.

Een voorstel van de BBRow

Op 26 april 2007 heeft de federale regering de wet houdende bepalingen inzake de huurovereenkomsten gestemd.² Die wet voorziet ondermeer in de verplichte affichering van de huurprijs en lasten, de verplichting om een schriftelijke huurovereenkomst op te stellen en legt nieuwe regels vast voor de huurwaarborg en de registratie van de huurovereenkomsten.

Die laatste bepaling verplicht de verhuurder om de huurovereenkomst te laten registreren en kan interessante gegevens opleveren. Op die manier zou het mogelijk moeten worden om gedetailleerde, actuele statistieken op te stellen over de huurprijzen en zou men veel sneller kunnen zien wanneer in een bepaalde stad of wijk de huurprijzen sterk stijgen voor bepaalde types van woningen.

Jammer genoeg heeft de federale overheid tot nu toe onvoldoende mogelijkheden (personeel, informatica) gegeven aan de administratie om die statistieken op te stellen.

In een studie³ opgesteld voor de FOD Sociale Integratie, Strijd tegen de Armoede en Sociale Economie in maart 2007 stelde een ploeg van onderzoekers nochtans een model van huurformulier op dat voor die statistieken zou kunnen worden gebruikt.

De federale overheid heeft echter aan de drie paritaire huurcommissies (Brussel, Gent, Charleroi) de taak toevertrouwd om een huurrooster op te stellen

BIJLAGE BIJ HET HUURCONTRACT VOOR HOOFDVERBLIJFPLAATS: ALGEMENE INFORMATIE

GEBRUIKSAANWIJZING:

Vul dit formulier volledig in. U weet dat u in het registratiekantoor twee exemplaren van uw huurcontract voor hoofdverblijfplaats moet neerleggen. Op dat ogenblik geeft u ook dit formulier af. Het invullen van dit formulier is verplicht. Anders kan de administratie de registratie van uw huurcontract niet geldig maken. De informatie op dit formulier moet juist zijn en overeenstemmen met de gegevens in uw huurcontract.

De gegevens van dit formulier worden uitsluitend gebruikt voor statistische doeleinden. Als de administratie deze gegevens gebruikt, of als dat gebeurt door iemand anders die er kennis van neemt, zullen de wettelijke bepalingen over de eerbied voor het privé-leven en de vertrouwelijkheid van deze gegevens altijd strikt worden nageleefd.

Num mer van het dossier	Adres van het gehuurde goed :
(vak voorbehouden aan de administratie)	Straat
Maandelijks te betalen huur	Nr Bus Postcode
€	Gemeente

De huur neemt een aanvang open eindigt op

Type woning			
Appartement	Eenkamerflat	Rijtjeshuis	
Duplex	Loft	Halfopen bebouwing	
Kamer		Vrijstaand huis	
Verdieping nr.	Onder het dak	Gemeubelde woning	
Lift Ja Nee	Ja Nee	Ja Nee	

BEWOONBARE EN ONBEWOONBARE VERTREKKEN - ANDERE RUIMTEN - OPPERVLAKTE						
Bewoonbare vertrekken	Nee	Gemeens chappelijk	Privé	Andere vertrekken	Nee	Gemeen. Privé
Keuken	-	-	-	Badkamer	-	-
Salon / Woonkamer	-	-	-	WC	-	-
Eetkamer	-	-	-	Bergruimte	-	-
Bureau	-	-	-	Privé-parking - garage	-	-
Bewoonbare kamer 1	-	-	-	Totale oppervlakte van de woningm ²		
Bewoonbare kamer 2	-	-	-	(bewoonbare oppervlakte + andere vertrekken)		
Bewoonbare kamer 3	-	-	-	Buitenruimten	Nee	Gemeen. Privé
Bewoonbare kamer 4	-	-	-	Tuin	-	-
	-	-	-	Binnenplaats / terras	-	-
	-	-	-	Balkon	-	-
Totale bewoonbare oppervlaktem ²				Oppervlakte van buitenruimtenm ²		
(enkel de privé-vertrekken uit de lijst hierboven)						

1

LASTEN & KOSTEN	Zijn alle lasten en kosten in de huurprijs inbegrepen ?			
	Ja ~	Nee ~	Geen enkele ~	
	In de huurprijs inbegrepen	Lasten en kosten bovenop de huurprijs	Forfait	Individuele lasten en kosten
Privé-lasten				
Stadsgas	-	-	€	~
Elektriciteit	-	-	€	~
Ander soort energie : (stookolie, kolen, zonne-energie, andere...)	-	-	€	~
		Preciseer :	€	~
Verdeling van warm water	-	-	€	~
Water	-	-	€	~
Gemeenschappelijke lasten				
Soort verwarming				
Onbestaande ~				
Individuele ~				
Centrale ~				
Thermost. kraan ~				
Isolatie van het dak (bij een huis of als u onder het dak woont)				
Ja ~ Nee ~				
Dubbele beglazing				
Ja ~ Nee ~				
Inrichting van de keuken				
Kasten ~	Werkblad ~			
Gootsteen enkel of dubbel ~				
Oven ~	Kookplaat ~			
Koelkast ~	Diepvriezer ~			
Zuigkap ~	Vaatwasser ~			
Inrichting van de badkamer				
Bad ~	Stortbad ~			
WC ~	Lavabo ~			
	Waterververmer ~			
	Elektrische waterververmer ~			
Luxe-elementen				
Haard/schoorsteen ~				
Tv-distributie ~				
Telefoonaansluiting ~				
Internetaansluiting ~				
Video/deurtelefoon ~				
Verzorgd parket ~				
Geklasseerde elementen ~				
Andere :				
Staat in het huurcontract vermeld dat de huurder in de toekomst op eigen kosten werken zal moeten uitvoeren ?				
• Ja ~ Nee ~ • Gaat het om een vernieuwbaar contract ~ Ja ~ Nee LII				
Handtekening van de eigenaar				
Handtekening van de huurder*				
• Dit formulier werd door de eigenaar ingevuld op het registratiekantoor ...				

2

en dat in functie van de 'plaatselijke behoeften'. Die opdracht is echter niet overal tot een goed einde gebracht, zodat hier echt wel sprake is van een gemiste kans.

Nu men tussen België en gewesten besprekingen voert over een nieuwe staatshervorming en eraan denkt om de huurwetgeving te regionaliseren dreigt het idee om een gemeenschappelijk huurrooster te hebben, helemaal verloren te gaan. We kunnen alleen maar hopen dat de gewesten – ook na een eventuele regionalisering – toch nog met elkaar overleggen om tot een gemeenschappelijk huurrooster te komen. ✕

Te onthouden

“De Brusselse gezinnen besteden gemiddeld slechts 2,2% meer aan huur dan het gemiddelde Belgische gezin, maar omdat de Brusselse gezinnen kleiner zijn besteden ze per persoon 15,3% meer. De uitgaven voor verwarming, verlichting en water en voor de inrichting van de woning zijn in Brussel minder hoog dan in Vlaanderen en Wallonië”.

Bron: Statistische indicatoren Brussel Gewest, 2007, p. 349

Evolutie van de huurprijzen 2004-2006

“De huurprijzen stijgen in de loop van de twee afgelopen jaar volgens een percentage dat hoger ligt dan de inflatie. In courante euro's 2006 bedroeg de gemiddelde huurprijs in 2004 499 euro. Thans is dat 508 euro en 526 euro voor de woningen waarvoor tijdens het afgelopen jaar een nieuwe huurovereenkomst werd gesloten. Voor alle huurprijzen is de gemiddelde huurprijs tussen 2004 en 2006 dus gestegen met 1,8% in courante euro's en de mensen die een nieuwe huurovereenkomst hebben ondertekend betalen in vergelijking met alle huurders een huurprijs die in courante euro's 3,5% hoger ligt. De verschillen tussen de bedragen kunnen onmogelijk het gevolg zijn van een staal met grotere woningen, aangezien het onderscheid tussen de woningen volgens hun grootte niet opmerkelijk verschilt. In vergelijking met alle woningen ligt het comfortpeil van de recent te huur gestelde woningen lichtjes hoger. Het huurprijsverschil kan dus gedeeltelijk aan de hand van dat gemiddeld grotere comfort worden verklaard, met dien verstande evenwel dat het comfortpeil de huurprijsverschillen in mindere mate verklaart dan de grootte van de woningen.”

Bron: rapport 2006 Observatorium van de huurprijzen, p.39

4/ Les prix de vente des logements à Bruxelles

Les médias publient très régulièrement les prix de vente des logements à Bruxelles. Mais ces chiffres souvent spectaculaires correspondent-ils à la réalité ? Dans cet article, nous comparons deux des principales sources de données portant sur les prix de vente des logements à Bruxelles : le SPF Economie et la Fédération Royale des Notaires. Analyse.

Le Service fédéral de l'Economie

Les chiffres les plus détaillés des prix de vente des logements à Bruxelles sont disponibles auprès du SPF Economie à la Direction Générale des Statistiques et Informations Economiques. Chaque année, le SPF Economie publie les chiffres du nombre, de la superficie et du prix de vente des logements et des terrains par région et par commune. Le SPF Economie puise ces données dans les actes notariés ainsi que dans les ventes publiques ou de gré à gré. Toutes les ventes de logements et de terrain sont donc reprises dans ces statistiques. D'autres rapports ne sont pas en effet aussi complets, notamment les rapports établis par les agences immobilières. Les chiffres collectés par le SPF Economie sont également utilisés par le bureau d'études Stadim ou les publications telles que De Tijd ou l'Echo qui publie chaque année leur guide de l'immobilier.

Les notaires de Bruxelles

Tous les quatre ans, la Fédération Royale des Notaires¹ publie les prix de vente à Bruxelles. Des fiches sont constituées sur base des compromis de vente conclus auprès des 120 études de notaires des 19 communes bruxelloises. Ces fiches décrivent le logement de manière assez précise : nombre de chambres, de salles de bains, superficie, équipements tels que double vitrage, chauffage, ascenseur, revenu cadastral, état général du bien.

Ces deux sources nous inspirent une première réflexion. Chaque Belge sait que souvent le notaire n'est pas informé d'une partie du prix de vente réel (trauduction : une partie est payée au noir). Cette différence ne se trouve pas dans les données du SPF Economie.

1. <http://www.notaire.be/>

QUELS ÉTAIENT EN 2007 SELON LES SPF ECONOMIE ET LA FÉDÉRATION ROYALE DES NOTAIRES LES PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS À BRUXELLES ? Appartements, flats, studios en 2007

Localité	Prix moyen	Q25 prix (Euros)	Q50 prix (Euros)
Belgique	167 189	110 000	148 000
Région bruxelloise	178 124	115 000	155 000
Anderlecht	134 492	100 000	127 000
Auderghem	188 081	133 000	178 000
Berchem-Sainte-Agathe	150 926	110 000	145 000
Bruxelles	188 578	115 000	159 000
Bruxelles-ville			
Laeken			
Neder-Over-Heembeek			
Haren			
Etterbeek	170 118	115 000	152 000
Evere	158 853	125 000	149 500
Forest	166 201	115 000	150 000
Ganshoren	145 612	114 000	145 000
Ixelles	214 875	130 000	190 000
Jette	142 991	110 000	135 250
Koekelberg	136 806	100 000	130 000
Molenbeek saint-jean	140 268	100 000	135 000
Saint-Gilles	171 337	100 000	145 000
Saint-Josse-Ten-Noode	123 483	80 000	110 000
Schaerbeek	160 915	115 000	150 000
Uccle	233 079	145 250	200 000
Watermael-Boitsfort	194 729	124 500	170 000
Woluwe Saint-Lambert	204 016	140 000	190 000
Woluwe Saint-Pierre	258 964	170 000	240 000



Que nous enseignent ces données ?

Qualité des logements : un mystère

Les données du SPF Economie ne disent rien sur la qualité des logements. Il est en soi intéressant de lire que dans toutes les communes bruxelloises, plus de la moitié des logements (Q50 prix) est vendue à un prix inférieur au prix de vente moyen de la commune en question. Autrement dit, les prix moyens qui sont ceux constamment cités dans les médias ne reflètent qu'une partie de la réalité.

Les prix bas inférieurs sont probablement dus au petit nombre de chambres, à la qualité inférieure ou à un plus petit confort, à une moins bonne situation. Mais les chiffres du SPF Economie ne nous en disent pas plus à ce sujet !

La Fédération Royale des Notaires qui affirme disposer des fiches sur chaque logement vendu comprenant la description du bien (nombre de chambres, de salles de bains, superficie, équipements tels que double vitrage, chauffage, ascenseur, revenu cadastral, état général du bien) ne mentionne pas ces détails dans son rapport annuel pour nous donner un aperçu du rapport entre l'état, l'équipement, le revenu cadastral et la situation du bien et le prix de vente.

Les différents types de logements dans une même catégorie

Le SPF Economie reprend dans ces statistiques les appartements, flats et studios dans une catégorie et ne fait donc aucune distinction entre ces biens en fonction de la taille du logement. Par contre, la Fédération Royale des Notaires fait ce distinguo pour les appartements. Elle distingue ainsi les appartements d'une, deux ou trois chambres. Cela donne une idée plus précise de la réalité. Mais la même Fédération nous avertit qu'elle a dans son calcul du prix moyen des maisons intégré les prix des villas (qui coûtent le double d'une maison mais qui sont vendues en plus petits nombres) et que cela « a indubitablement poussé le prix moyen à la hausse ». →

Maisons unifamiliales en 2007

Localité	Prix moyen (Euros)	Prix (Euros)	Q25 prix (Euros)	Q50 prix (Euros)
Belgique	163 534	274,89	100 000	150 000
Bruxelles-capitale	307 982	1 853,19	200 000	280 000
Anderlecht	238 014	1 487,65	175 000	225 000
Auderghem	343 610	1 629,54	267 641	330 000
Berchem Sainte-Agathe	269 400	1 329,83	212 625	260 000
Bruxelles	282 358	1 684,59	190 000	256 000
Bruxelles-ville				
Laeken				
Neder-Over-Heembeek				
Haren				
Etterbeek	334 695	2 490,29	165 000	320 000
Evere	269 791	1 530,66	225 000	260 000
Forest	314 914	1 106,53	181 250	298 500
Ganshoren	239 001	1 060,68	186 000	245 000
Ixelles	362 432	3 281,45	223 750	324 000
Jette	262 862	1 872,64	198 750	260 000
Koekelberg	276 725	2 081,94	183 750	250 000
Molenbeek Saint-Jean	209 403	1 935,69	128 128	185 948
Saint-Gilles	264 017	2 416,36	127 250	249 000
Saint-Josse-Ten-Noode	262 442	2 042,77	199 750	265 000
Schaerbeek	306 376	2 415,06	215 000	285 500
Uccle	390 443	1 686,31	260 000	340 000
Watermael-Boitsfort	381 718	1 984,70	290 000	343 500
Woluwe Saint-Lambert	399 921	2 076,19	300 000	380 000
Woluwe Saint-Pierre	423 293	1 802,93	310 000	385 000

COMPARAISON ENTRE LES COMMUNES MOYENNES BELGES ET BRUXELLOISES

Les chiffres du SPF Economie nous permettent de tirer les enseignements suivants :

- le prix moyen d'un appartement à Bruxelles (178 124 euros) n'est pas tellement plus élevé que le prix moyen belge (167 189 euros).
- Il y a une différence de 40 000 euros entre le prix moyen d'un appartement à l'est de Bruxelles² (145 145 euros) et à l'ouest (188 358 euros).
- Un appartement est deux fois moins cher à Saint-Josse-Ten-Noode qu'à Woluwe-Saint-Pierre.
- Le prix moyen d'une maison à Bruxelles (306 982 euros) est presque deux fois plus élevé que la moyenne (163 534 euros). Le prix au m² à Bruxelles (1 853 euros/m²) est nettement plus élevé qu'en Belgique (274 euros/m²).
- Il y a une différence de 80 000 euros entre le prix moyen d'une maison à l'ouest de Bruxelles (253 966 euros) et celui pratiqué à l'est (333 539 euros).
- Une maison à Molenbeek coûte en moyenne deux fois moins cher qu'une maison à Woluwe-Saint-Pierre.
- Une maison est moins chère au m² à (1 060 euros/m²) tandis que le prix au m² est trois fois plus élevé à Ixelles (3 281 euros/m²).



2. Les communes à l'ouest du canal sont Anderlecht, Berchem Sainte-Agathe, Laeken, Neder-Over-Heembeek, Ganshoren, Jette, Koekelberg et Molenbeek.

L'évolution des prix de vente

Les données du SPF Economie nous permettent de tirer les enseignements suivants sur l'évolution des prix de vente depuis 1975.

Depuis 1975, le prix de vente moyen d'un appartement à Bruxelles à quintuplé et le prix de vente moyen d'une maison s'est multiplié par 11 alors que le niveau de prix général (index) pendant cette période a augmenté d'un facteur d'à peine 3.

Les hausses spectaculaires des prix de vente au cours de la période de 2000-2005 à raison de 30% et plus par an ont diminué ces deux dernières années, certainement en ce qui concerne les appartements. Le prix de vente moyen d'une maison unifamiliale continue à croître fortement.

Il faut remarquer que la croissance annuelle des prix de vente à Bruxelles suit la même tendance que la hausse des prix en Belgique. Deux exceptions : les maisons bruxelloises qui entre 2000 et 2005, ont fortement augmenté et les appartements qui en 2007 ont moins fortement augmenté.

Quelles sont les répercussions des augmentations de prix ?

La Fédération Royale des Notaires tire la conclusion suivante de ces chiffres : « Un ménage, avec un revenu net disponible de 3.000 euros par mois, c'est-à-dire un revenu normal pour deux salaires, peut consacrer 1/3, soit 1.000 euros par mois, à un remboursement hypothécaire, ce qui correspond à une dette d'environ 150.000 euros sur 20 ans. Qu'avons-nous encore à Bruxelles pour 150.000 euros ? Un

appartement 1 chambre dans les communes les plus chères ou un appartement 2 chambres les communes réputées plus abordables. Mais ils ne pourront sûrement pas trouver une maison individuelle, aussi modeste soit-elle, même dans les quartiers les moins bien cotés. Il n'y a donc plus de place à Bruxelles pour ce couple s'il a des enfants. »

D'autres sources sur les prix de l'immobilier

Les experts des géomètres à Bruxelles

L'Union des géomètres de Bruxelles publie chaque année un rapport sur les prix de vente des logements à Bruxelles. Leur analyse repose sur quelque 800 ventes et ne reflète donc que 6% du nombre total des ventes dans la région.

Les experts-géomètres parlent d'un apaisement relatif des prix de vente limitée aux appartements en 2007 qui seraient selon leurs données 3% plus chers lors de ventes publiques et 5% plus chers de gré à gré.

En 2007, le prix de vente moyen d'un appartement s'élevait selon les experts-géomètres dans des conditions favorables à 280 000 euros, dans des circonstances normales à 220 000 euros et dans des circonstances moins favorables à 140 000 euros. Ce rapport ne précise pas ce qu'il faut entendre par des circonstances favorables, normales et moins favorables.

Toutefois ce relatif apaisement ne vaut pas pour les maisons unifamiliales. Selon les experts-géomètres, les maisons unifamiliales ont augmenté de 8,3% en 2007. Le prix moyen d'une maison unifamiliale s'élève dans des circonstances favorables à 425 000 euros, dans des

Selon le FMI (Fonds Monétaire International), les prix de vente belges sont 17% plus élevés. Cette surévaluation est 5% plus élevée qu'aux Etats-Unis où la surchauffe du marché immobilier est à l'origine d'une grave crise financière. La plupart des analystes trouvent également que les prix immobiliers belges sont trop élevés. Pourtant ils n'anticipent aucun recul des prix.

Dans les pays les plus riches, les prix de l'immobilier ont fortement augmenté. Le FMI s'est demandé si la hausse des prix entre 1997 et 2007 était justifiée. L'institution a procédé à une recherche afin de déterminer dans quelle mesure les prix auraient pu augmenter en tenant compte de l'évolution des revenus nets, de la croissance des crédits, du cours des actions et de la population en âge de travailler.

« La croissance non explicable des biens immobiliers peut être interprétée comme un critère de surévaluation, affirme le FMI. Elle donne une indication quant aux pays qui nécessiteraient une correction des prix. » En Belgique, les prix de l'immobilier sont selon le FMI 17% trop élevés. Le bureau d'étude Stadim et le

promoteur immobilier ERA ne sont pas surpris. « Mais nous ne croyons pas qu'une correction de 17% soit imminente », dit Paul De Wael de Stadim. Iain Cook d'ERA prévoit en 2008 une légère croissance de l'immobilier et peut-être une légère baisse des appartements. Les deux grandes banques la KBC et ING prévoient quant à elles des prix stables. L'étude révèle que les logements américains coûtent à peine 12% de trop. Pourtant, cette surévaluation relativement limitée a plongé les Etats-Unis dans une grave crise car trop de ménages américains avaient emprunté au-delà de leurs capacités de remboursement et ne parvenaient plus à rembourser leur prêt hypothécaire. Les logements de ces Américains incapables de rembourser ont été saisis et revendus. En Belgique, le nombre de ménages en incapacité de rembourser est bien moins élevé. La surévaluation des prix des logements est la plus forte en Irlande et aux Pays-Bas. Ces pays sont donc particulièrement vulnérables à un refroidissement du marché immobilier. En Autriche et au Canada, les prix sont sous-évalués.

	1975	2000	Hausse des prix moyens 1975-2000	2005	Hausse moyenne annuelle 2000-2005	2006	Hausse par rapport à 2005	2007	Hausse par rapport à 2006
Belgique									
Appartements	30 009	88 943	+ 11,8%	140 877	+26%	156 341	+11%	167 189	+7%
Maisons	18 763	79 661	+ 17%	131 336	+27,5%	148 723	+13%	163 534	+10%
Bruxelles									
Appartements	35 491	89 309	+ 10%	151 152	+28%	166 913	+10%	174 718	+4,5%
Maisons	26 804	113 394	+ 17%	245 339	+36%	280 022	+14%	307 982	+10%

circonstances normales 350 000 euros et dans des circonstances moins favorables à 265 000 euros.

Stadim

Le bureau d'étude Stadim estimait en 2007 le prix de vente moyen national de 196 293 euros et de 363 743 euros à Bruxelles. Ce prix comprend tous les types de logements, y compris les villas et les maisons de maître.

Era

Selon ERA, le prix de vente moyen en Belgique en 2007 d'un logement est de 208 512 euros (+ 5,30 % par rapport à 2006) alors que le prix moyen de vente des appartements a atteint 154 154 euros (+3,59%).

Conclusion

Chaque année, les chiffres généraux moyens annoncés à grands renforts par la presse sont sensés nous démontrer que les prix des logements ont fortement augmenté ces dernières années. Mais nous ne

pouvons pas vous donner les prix des appartements et des maisons en fonction de leur superficie, du nombre de chambres, de l'équipement, du confort et de l'état général. Les statistiques du SPF Economie ne nous donnent aucune précision quant à la qualité des logements. La Fédération Royale des Notaires qui dispose pourtant des fiches sur les logements vendus avec description du bien n'exploite pas ces données dans son rapport annuel.

Par ailleurs, les différents types de logements ne font pas l'objet d'une distinction. Le SPF Economie ne fait aucune différence entre les studios et les appartements. La Fédération Royale des Notaires (mais également le bureau d'étude Stadim, par exemple) intègre les villas dans ses calculs.

Il n'est donc pas possible pour l'instant d'avoir une vue précise de l'état, l'équipement, le revenu cadastral et la situation d'un logement et de son prix de vente. Une tâche que l'Observatoire du Logement ou le Service bruxellois des Statistiques devrait peut-être assumer ? →

« Bruxelles est une ville chère mais Paris et Londres le sont encore plus »

On entend souvent dire que l'immobilier est bon marché à Bruxelles comparé à Paris ou Londres. C'est en tout cas plus qu'audacieux de comparer ces villes d'envergure internationale avec une grande ville provinciale même si celle-ci accueille plusieurs institutions de l'Union européenne ainsi que l'OTAN. Audacieux et sans doute malhonnête intellectuel. Voici pourquoi.

Les prix moyens de l'immobilier bruxellois sont deux fois plus élevés à Paris et à Londres¹.

Le prix de vente moyen d'un appartement à Paris et à Londres est le double du prix moyen pratiqué à Bruxelles : à Paris, il s'élève à 327 355 euros (soit 6 965 euro/m²) et à Londres, il est de 353 419 euros contre 178 124 euros (soit 2 827 euro/m²) à Bruxelles. Le loyer moyen parisien ou londonien est également quasiment le double du loyer moyen bruxellois : Paris = 987 euros (soit 21 euro/m²), Londres 1 063 euros contre 533 euros (8,5 euro/m²) à Bruxelles.

Mais le nombre de logements sociaux est deux, voire trois fois plus élevés qu'à Bruxelles.

Malgré les prix élevés pratiqués sur le marché locatif privé, il faut aussi dire que le nombre de logements sociaux est bien plus élevé à Paris et à Londres que chez nous. Ainsi, Londres compte 23% logement sociaux et 23% de logements privés à louer contre 8% de logements sociaux et 37 logements privés à louer à Bruxelles.

Par ailleurs, les revenus moyens sont plus élevés à Paris et à Londres

En 2005, le revenu net imposable par ménage s'élevait à Bruxelles à 2005 17 490 euro². A Paris, un ménage gagne en moyenne 25 948 euros/an (revenus de 2004 avant imposition)³. A Londres, celui-ci s'élève en 2006 à 41 360 euros/an (revenus 2006 avant imposition)⁴.

Contrairement à Bruxelles, Londres et Paris accordent une allocation-loyer aux locataires du secteur privé.

Autrement dit, veillons bien à comparer ce qui est comparable. Il serait donc plus honnête intellectuellement de comparer Bruxelles à des villes telles que Lille ou Strasbourg (qui si elle héberge bien le Parlement européen n'est pas pour autant le quartier général des institutions européennes comme c'est le cas à Bruxelles).

A Lille et à Strasbourg, le prix de vente d'un appartement est d'environ 2 400 euros/m² et le loyer est de 11 euros /m². Le prix de vente moyen d'une habitation à Lille s'élève à 160 000 euros et à 272 500 euros à Strasbourg, des données comparables à celles de Bruxelles.

1. Source pour Paris : Notaires de Paris-Ile-de-France et Notaires de France (Perval), Clameur (03/2008).

Source pour Londres : DGLG Survey of English Housing, 2007.

2. Source : SFP Economie – Direction Générale des Statistiques et Information Economique, 2007

3. Source : INSEE : données du recensement 2004-2005.

4. Source : Income and tax by county and region, 2005-06, Government Office Region (GOR), table 3,13 february 2008



4/ De verkoopprijzen van woningen in Brussel

DOOR WERNER VAN MIEGHEM,
Coördinator BBROW

Over de verkoopprijzen van woningen in Brussel duiken in de media om de haverklap de meest spectaculaire cijfers op. Maar wie verspreidt die spectaculaire cijfers en komen ze wel altijd overeen met de realiteit?

De Federale Overheidsdienst Economie

De meest gedetailleerde cijfers over de verkoopprijzen van woningen in Brussel kan je vinden bij de Federale Overheidsdienst (FOD) Economie, de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie.

Ieder jaar maakt het FOD Economie cijfers bekend over het aantal, de oppervlakte en de verkoopprijs van woningen en terreinen per gewest en per gemeente. Die cijfers put het FOD Economie uit de notariële akten zowel van onderhandse als van openbare verkopen.

Wat waren nu in 2007 volgens de FOD Economie de verkoopprijzen van woningen in Brussel?

De gemiddelde verkoopprijs van een appartement, flat, studio bedroeg in 2007 178 124 euro en van een woning 307 982 euro. In detail geeft dat voor de verschillende Brusselse gemeenten de volgende cijfers:

APPARTEMENTEN, FLATS, STUDIO'S IN 2007

Localiteit	Gemiddelde prijs	Q25 prijs (Euro)	Q50 prijs (Euro)
BELGIË	167 189	110 000	148 000
BRUSSELS GEWEST	178 124	115 000	155 000
ANDERLECHT	134 492	100 000	127 000
ODERGEM	188 081	133 000	178 000
SINT-AGATHA-BERCHEM	150 926	110 000	145 000
BRUSSEL	188 578	115 000	159 000
BRUSSEL-STAD			
LAKEN			
NEDER-OVER-HEEMBEEK			
HAREN			
ETTERBEEK	170 118	115 000	152 000
EVERE	158 853	125 000	149 500
VORST	166 201	115 000	150 000
GANSOREN	145 612	114 000	145 000
ELSENE	214 875	130 000	190 000
JETTE	142 991	110 000	135 250
KOEKELBERG	136 806	100 000	130 000
SINT-JANS-MOLENBEEK	140 268	100 000	135 000
SINT-GILLIS	171 337	100 000	145 000
SINT-JOOST-TEN-NODE	123 483	80 000	110 000
SCHAARBEEK	160 915	115 000	150 000
UKKEL	233 079	145 250	200 000
WATERMAAL-BOSVOORDE	194 729	124 500	170 000
SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE	204 016	140 000	190 000
SINT-PIETERS-WOLUWE	258 964	170 000	240 000

GEWONE WOONHUIZEN IN 2007

Localiteit	Gemiddelde prijs (Euro)	Gemiddelde prijs/m²	Q25 prijs (Euro)	Q50 prijs (Euro)
BELGIË	163 534	274,89	100 000	150 000
BRUSSELS GEWEST	307 982	1 853,19	200 000	280 000
ANDERLECHT	238 014	1 487,65	175 000	225 000
ODERGEM	343 610	1 629,54	267 641	330 000
SINT-AGATHA-BERCHEM	269 400	1 329,83	212 625	260 000
BRUSSEL	282 358	1 684,59	190 000	256 000
ETTERBEEK	334 695	2 490,29	165 000	320 000
EVERE	269 791	1 530,66	225 000	260 000
VORST	314 914	1 106,53	181 250	298 500
GANSOREN	239 001	1 060,68	186 000	245 000
ELSENE	362 432	3 281,45	223 750	324 000
JETTE	262 862	1 872,64	198 750	260 000
KOEKELBERG	276 725	2 081,94	183 750	250 000
SINT-JANS-MOLENBEEK	209 403	1 935,69	128 128	185 948
SINT-GILLIS	264 017	2 416,36	127 250	249 000
SINT-JOOST-TEN-NODE	262 442	2 042,77	199 750	265 000
SCHAARBEEK	306 376	2 415,06	215 000	285 500
UKKEL	390 443	1 686,31	260 000	340 000
WATERMAAL-BOSVOORDE	381 718	1 984,70	290 000	343 500
SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE	399 921	2 076,19	300 000	380 000
SINT-PIETERS-WOLUWE	423 293	1 802,93	310 000	385 000

→

Wat leren ons deze cijfers?

Uit de cijfers van de FOD Economie leren we ondermeer:

- Dat de gemiddelde prijs van een appartement in Brussel (178.124 euro) niet veel duurder is dan de Belgische gemiddelde prijs (167.189 euro).
- Dat er een verschil van 40.000 euro is tussen de gemiddelde prijs van een appartement in de westkant van Brussel¹ (145.145 euro) en die in de oostkant (188.358 euro).
- Dat de gemiddelde verkoopprijs van een woonhuis in Brussel (306.982 euro) bijna twee keer zo hoog ligt dan het Belgisch gemiddelde (163.534 euro) en dat de prijs per m² in Brussel (1.853 euro/m²) vele malen hoger ligt dan in België (274 euro/m²).
- Dat er een verschil van liefst 80.000 euro is tussen de gemiddelde prijs van een woonhuis in de westkant van Brussel (253.966 euro) en die in de oostkant (333.539 euro).
- Dat voor een woonhuis de prijs per m² het goedkoopst is in Ganshoren (1.060 euro/m²), terwijl die prijs per m² in Elsene drie keer zo hoog ligt (3.281 euro/m²).

De evolutie van de verkoopprijzen

Kerncijfers van de FOD economie leren ons meer over de evolutie van de verkoopprijzen sinds 1975.

Sinds 1975 is de gemiddelde verkoopprijs van een appartement in Brussel verviervoudigd en de gemiddelde verkoopprijs van een woonhuis verelfvoudigd, terwijl het algemene prijsniveau (index) over die periode slechts toenam met een factor drie.

De spectaculaire stijgingen van de verkoopprijzen in de periode 2000-2005 met jaarlijkse percentages van 30% en meer is de laatste twee jaar, zeker wat de appartementen betreft, afgenomen. De gemiddelde verkoopprijs van eengezinswoningen blijft echter nog altijd sterk stijgen.

Opvallend is dat de jaarlijkse stijging van de verkoopprijzen in Brussel meestal gelijke trend houdt met de stijging van de Belgische verkoopprijzen. Twee uitzonderingen hierop zijn de Brusselse woonhuizen die tussen 2000 en 2005 veel sneller zijn gestegen en de appartementen die in 2007 minder snel zijn gestegen.

Alle verkopen

De voornaamste troef van de FOD Economie is het feit dat zij al tientallen jaren de verkoopprijzen volgt en in haar statistieken alle verkopen van woningen opneemt. Die volledigheid vind je niet terug bij de vele andere rapporten die worden opgesteld door ondermeer immobiliënkantoren.

De cijfers van de FOD Economie worden trouwens ook gebruikt door het studiebureau Stadim of dagbladen zoals De Tijd voor hun jaarlijkse 'immogids'.

Een belangrijke opmerking die we moeten plaatsen bij de cijfers die de FOD Economie verspreidt is dat – zoals iedere Belg weet – dikwijls een deel van de werkelijke verkoopprijs niet wordt aangegeven bij de notaris (met andere woorden dat er een deel in het zwart wordt betaald). Dat verschil vinden we dus niet terug in de cijfers van het FOD Economie.

Kwaliteit van de woningen blijft mysterie

Op zich is het ook interessant om in de tabellen van het FOD Economie te lezen dat in alle Brusselse gemeenten meer dan de helft van de woningen (Q50 prijs) worden verkocht tegen een prijs die lager is dan de gemiddelde verkoopprijs in die gemeente. Met andere woorden: gemiddelden – die constant opduiken in de media – vertellen niet altijd alles.

Die lagere prijzen zijn waarschijnlijk te wijten aan een lager aantal kamers, minder kwaliteit of comfort, een minder goede ligging. Maar jammer genoeg zegt de FOD Economie zegt in haar publieke cijfers niets over de kwaliteit van de woningen.

Een mogelijke bron hiervoor zou de Koninklijke Federatie van Notarissen Brussel kunnen zijn. Reeds vier jaar publiceren zij cijfers over de verkoopprijzen in Brussel. Aan de hand van een 800-tal verkoopovereenkomsten die worden verleden bij 120 notariële kantoren in de 19 Brusselse gemeenten en in samenwerking met de Unie van Landmeters-Experten, worden fiches opgesteld die een vrij goede beschrijving geven van de woning: aantal kamers,

	1975	2000	Gemiddelde jaarlijkse stijging 1975-2000	2005	Gemiddelde jaarlijkse stijging 2000-2005	2006	Stijging ten opzichte van 2005	2007	Stijging ten opzichte van 2006
België									
appartementen	30 009	88 943	+ 11,8%	140 877	+26%	156 341	+11%	167 189	+7%
Woonhuizen	18 763	79 661	+ 17%	131 336	+27,5%	148 723	+13%	163 534	+10%
Brussel									
Appartementen	35 491	89 309	+ 10%	151 152	+28%	166 913	+10%	174 718	+4,5%
Woonhuizen	26 804	113 394	+ 17%	245 339	+36%	280 022	+14%	307 982	+10%

badkamers, oppervlakte, uitrustingen zoals dubbel glas, verwarming, lift, kadastraal inkomen, algemene staat van de woning.

Maar vreemd genoeg gebruikt de Federatie die beschrijvingen niet in haar jaarlijks rapport om ons een inzicht te geven in de relatie tussen de staat, uitrusting, kadastraal inkomen en ligging van een woning en de verkoopprijs ervan. Een gemiste kans.

Types van woningen door elkaar gegoooid

De FOD Economie plaatst in haar publieke cijfers appartementen, flats en studio's in eenzelfde categorie en maakt geen onderscheid in functie van de grootte van de woning.

De Koninklijke Federatie Notarissen doet dat wel voor de appartementen en maakt een onderscheid tussen appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers. Dit geeft een nauwkeuriger beeld.

Maar diezelfde Federatie waarschuwt ons er dan weer zelf voor dat zij voor de berekening van de gemiddelde prijs van woonhuizen ook de verkoopprijzen van villa's (die gemiddeld dubbel zo duur zijn,

maar wel in kleinere aantal verkocht worden) heeft opgenomen en dat dit "ongetwijfeld heeft bijgedragen tot een hogere gemiddelde prijs".

Suggesties van de BBRoW

In de eerste plaats zou het interessant zijn mocht de FOD Economie voor de verkoopprijzen een onderscheid maken tussen studio's/flats en appartementen en ons voor de appartementen een opdeling geven volgens het aantal slaapkamers. Dit zou ons een gedetailleerder beeld geven van de verkoopprijzen per type woning.

Het zou ook interessant zijn om de gedetailleerde fiches waarover de Koninklijke Federatie van Notarissen Brussel sinds een viertal jaar beschikt te gebruiken voor een studie die ons een beter inzicht geeft tussen de staat, de uitrusting, het kadastraal inkomen en de ligging van een woning en de verkoopprijs ervan. Een studie die misschien kan worden besteld door het Gewestelijke Observatorium voor de Huisvesting. ✕

focus

"Brussel is duur, maar Parijs en Londen zijn nog veel duurder" DOOR WERNER VAN MIEGHEM

Vrij vaak krijg je te horen dat de prijzen van woningen in Brussel in vergelijking met Parijs en Londen toch nog goedkoop zijn. Een dergelijke uitlating getuigt van veel overmoed om echte wereldsteden zoals Londen of Parijs te vergelijken met een grote provinciestad waar toevallig de hoofdkwartieren van de Europese Gemeenschap en Navo zich bevinden. Wij wilden nagaan of die verklaring over de prijzen in Parijs en Londen ook wel klopt.

Inderdaad: de gemiddelde woningprijzen in Parijs en Londen zijn bijna dubbel zo duur als in Brussel.¹

De gemiddelde verkoopprijs van een appartement is in Parijs en Londen bijna dubbel zo hoog als in Brussel: Parijs 327 355 euro (6 965 euro/m²), Londen 353 419 euro tegenover 178 124 euro (2 827 euro/m²) in Brussel.

En ook de gemiddelde huurprijs van een appartement is in Parijs en Londen bijna dubbel zo duur als in Brussel: Parijs 987 euro (21 euro/m²), Londen 1063 euro tegenover Brussel 533 euro (8,5 euro/m²).

Wanneer we naar het gemiddelde per m² kijken zijn de woningen in Parijs die kleiner zijn ten opzichte van Brussel zelfs 2,5 keer duurder.

Maar het aantal sociale woningen ligt er ook dubbel en 3 keer zo hoog

Tegenover die hoge prijzen op de private huurmarkt staat wel dat het aantal sociale huurwoningen in

Parijs en Londen ook veel hoger ligt. Londen bijvoorbeeld telt 23% sociale huurwoningen en 23% private huurwoningen ten opzichte van het totale aantal woningen. In Brussel tellen we slechts 8 % sociale huurwoningen en 37% private huurwoningen ten opzichte van het totale aantal woningen.

Bovendien liggen de gemiddelde inkomens in Parijs en Londen hoger

Het gemiddeld netto belastbaar inkomen per gezin in Brussel bedroeg in 2005 17 490 euro.² In Parijs verdient een gezin gemiddeld 25 948 € / jaar (inkomsten 2004, voor belasting)³, in Londen zelfs 41 360 euro/jaar (inkomsten 2006, voor belasting).⁴

Londen en Parijs geven trouwens op grote schaal een huurtoelage voor huurders in de privé-sector, wat Brussel niet doet.

Het is met andere woorden gevaarlijk om appels met peren te vergelijken.

Een vergelijking met steden zoals Straatsburg (is daar trouwens ook geen Europees hoofdkwartier gelegen) of Rijsel is misschien eerlijker.

In Rijsel en Straatsburg bedraagt de verkoopprijs van een appartement gemiddeld 2 400 € / m² en de huurprijs 11 € / m². De mediane verkoopprijs van een woning in Rijsel is 160 000 euro, in Straatsburg 272 500 euro. Cijfers die al veel dichterbij de Brusselse gemiddelden liggen.

1. Bron voor Parijs: Notaires de Paris-Ile-de-France et Notaires de France (Perval), Clameur (03/2008)
Bron voor Londen: DGLG Survey of English Housing, 2007

2. Bron: FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, 2007

3. Bron: INSEE: données du recensement 2004-2005

4. Bron: Income and tax by county and region, 2005-06, Government Office Region (GOR), table 3.13 februari 2008

des logements bruxellois : des sources statistiques fragmentées et partiales

D'année en année, le niveau de la qualité des logements augmente, nous révèlent les études. Un point chaud : l'insalubrité qu'il reste difficile

à mesurer. Examinons les données dont nous disposons pour juger de la qualité de nos logements.

Abordons tout d'abord la qualité des logements bruxellois. L'enquête 2006 menée dans le cadre de l'Observatoire des Loyers de la Région de Bruxelles-Capitale a apportée une attention particulière à l'estimation de l'état des logements mis en location. Ce niveau d'état a été apprécié de manière subjective par les locataires, dans un premier temps, et a été conforté par une évaluation des réparations à effectuer sur différents équipements du logement.

Si la moitié des locataires pensent que leur logement est en relativement bon état, plus d'un quart à estimer que leur logement souffre de problèmes d'isolation, d'humidité ou d'entretien de châssis ; ces différents éléments étant considérés séparément. 4% des logements enregistrent au moins huit installations déficientes.

Ce qui peut paraître surprenant, c'est qu'à l'analyse des fiches communales, les communes dont les logements comptent en moyenne au moins deux installations insatisfaisantes sont des communes de deuxième couronne (Ganshoren, Uccle, Watermael-Boitsfort et Woluwé Saint-Pierre) ou de première couronne à mixité de types de logements (Saint-Gilles ou Ixelles). Lorsqu'il s'agit de déterminer quelles sont les rénovations à apporter au logement, ce sont principalement les châssis qui sont les cibles de ces opérations. La résolution des problèmes d'isolation et d'humidité intervient également comme prioritaire.

10% des locataires estiment courir des risques d'intoxication au monoxyde de carbone. Cette estimation du risque encouru n'est pas nécessairement corrélée aux travaux que désirent voir se réaliser dans leur logement les locataires concernés. Néanmoins, cette crainte met en exergue la présence d'un segment du marché locatif caractérisé par une vive insatisfaction des locataires pour un logement en mauvais état et dont le loyer n'est pas nécessairement inférieur aux loyers en vigueur actuellement. Il s'agit d'un segment de demande sociale de logement dont il faudrait tenir compte et qui n'est pas uniquement situé dans les quartiers centraux de la région bruxelloise.

La qualité des logements et l'Atlas du Social et Bien-être

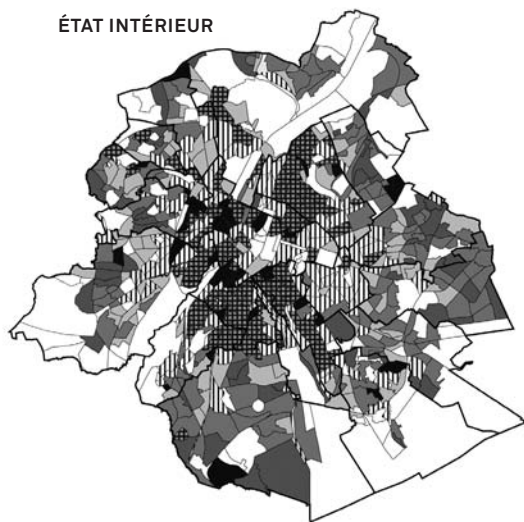
L'Observatoire de la santé et du social a publié en 2006 l'Atlas de la Santé et du Social de Bruxelles-Capital en collaboration avec la VUB, l'ULB et la KULeuven. Une partie de cet atlas est consacrée à la qualité des logements et ceci sur base du recensement de 2001, où la question de la qualité du logement a été abordée pour la première fois. Il était demandé aux ménages d'évaluer l'état de six éléments de leur logement : les murs intérieurs et extérieurs, l'installation électrique, les châssis, le toit et les gouttières.

La représentation géographique de ces résultats renvoie une fois de plus à la structure concentrique de la Région bruxelloise, plus marquée dans le cas de l'état intérieur des logements. Toute la ceinture du 19^e siècle est en moins bon état en raison de l'ancienneté des habitations. Le problème est cependant moins sensible dans les secteurs statistiques bourgeois de la partie Est de la ceinture. La situation est également meilleure là où il y a eu des réhabilitations ou des rénovations par le secteur privé ou les sociétés de logements sociaux. En périphérie par contre, le mauvais état est essentiellement dû au manque d'entretien dans les secteurs statistiques de logements sociaux. Il s'agit à la fois d'anciennes cités-jardins comme Melkriek et Homborch à Uccle, Terdelt à Schaerbeek, Ieder zijn Huis à Evere et Le Logis-Floréal à Watermael-Boitsfort que des quartiers d'immeubles à étages comme Peterbos à Anderlecht, Cité-Modèle à Laeken, Kersenhoek à Neder-over-Heembeek ou Gibet à Evere. Dans quelques cas, il s'agit de vieux villages (cœur ou parties de celui-ci) comme à Woluwé-Saint-Pierre, Watermael-Boitsfort, Forest et Anderlecht.

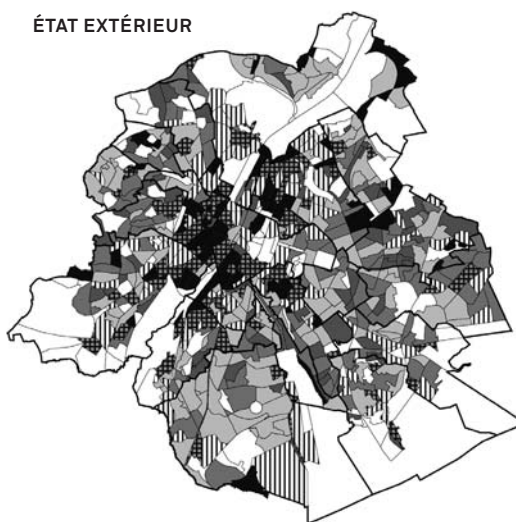
La lutte contre les logements insalubres

Le 17 juillet 2003, la Région de Bruxelles-Capitale se dotait d'un code du logement, rattrapant ainsi son retard sur les deux autres régions du pays. La région se dotait

ÉTAT INTÉRIEUR



ÉTAT EXTÉRIEUR



ÉTAT INTÉRIEUR

Indication état intérieur*

■	0,79 - 1,68	très bon état
■	0,31 - 0,78	
■	0,01 - 0,30	
■	-0,39 - 0,00	
■	-0,84 - -0,40	
■	-2,76 - -0,85	très mauvais état

* score 1^{re} composante ACP

□ < 200 habitants
ou < 250 hab/km²

ÉTAT EXTÉRIEUR

Indication état extérieur**

■	0,48 - 1,13	très bon état
■	0,28 - 0,47	
■	0,01 - 0,27	
■	-0,20 - 0,00	
■	-0,46 - -0,21	
■	-1,79 - -0,47	très mauvais état

** score 2^e composante ACP

□ < 200 habitants
ou < 250 hab/km²

Cartographie : KULeuven – ISEG – Source: INS enquête socio-économique générale 2001

aussi d'un service chargé de faire respecter les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement : la DIRL (Direction de l'Inspection régionale du logement)¹.

Qu'entend le Code du Logement par salubrité ? Il s'agit principalement des exigences minimales en matière d'humidité, d'éclairage, de parasites et de ventilation mais aussi de superficie, d'équipements et d'installations minimaux. Le Code du Logement prévoit également les sanctions applicables en cas d'infraction.

En matière d'insalubrité, la région bruxelloise compte donc deux principaux acteurs : la DIRL et les communes.

La DIRL et l'insalubrité

La DIRL est un service de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement² qui assure la promotion et fait respecter les normes obligatoires de sécurité, de confort et d'habitabilité des logements loués ou destinés à la location. » (source, rapport annuel de l'AATL, 2006, p. 13).

Les missions de la DIRL consistent à délivrer l'attestation de conformité, valable 6 ans et renouvelable, obligatoire pour les logements de 28 m² et moins (surface habitable) ou meublés. Cette attestation doit être demandée par le bailleur avant toute mise en location. Pour les logements déjà occupés, l'attestation doit être en possession du bailleur dans les deux ans à dater du 1^{er} juillet 2004. Une visite par leur service n'est pas systématique dans ce cas de figure.

La DIRL délivre également le **certificat de conformité**, pour tous les logements. Ce certificat est facultatif. Le bailleur peut le demander et une visite du logement par leur service sera effectuée d'office. Si le logement correspond alors aux normes, le certificat de conformité sera délivré au bailleur.

La DIRL délivre aussi l'**attestation de contrôle de conformité** à la demande du bailleur lorsque ce dernier a effectué les travaux nécessaires dans un logement auparavant interdit à la location par notre direction. →

1. La DIRL est située bld du jardin Botanique, 20 (6^e étage) à 1035 Bruxelles.
Permanence de 9 à 12h
02 204 12 80
(fax : 02 204 12 75)

2. AATL, rue du Progrès 80 bte 1 à 1035 Bruxelles.
<http://www.bruxelles.irisnet.be>

l'Atlas de la Santé et du Social de Bruxelles-capitale 2006 est une somme d'informations précieuses sur la démographie, le logement, les revenus, les niveaux d'instruction, le marché du travail, l'environnement du logement, la santé à Bruxelles. Il est accessible sur le site internet de l'Observatoire de la santé et du social : <http://www.observatbru.be/fr/Publications/dossiers2006.asp> à la rubrique Dossier 2006 : Atlas de la santé et du social de Bruxelles-Capitale.

LES LOYERS ONT FORTEMENT AUGMENTÉ À BRUXELLES, LA QUALITÉ DES LOGEMENT A-T-ELLE SUIVI ?

« Dans la Région bruxelloise, les loyers ont commencé à grimper fortement à partir de 1989. Entre 1992 et 1998, on a enregistré un léger tassement, mais dès 1998, les loyers ont augmenté de 10 % par an. En raison de la segmentation du marché immobilier, les écarts et les variations de prix sont très marqués en fonction de la valeur et de la qualité des logements. A partir de 1986, ce sont d'abord les loyers des logements les plus confortables qui ont augmenté, suivis peu après des loyers des logements plus modestes. Depuis 1992, les logements d'un niveau de confort élevé ont vu leurs loyers diminuer tandis que, dans les segments inférieurs du marché immobilier, les loyers continuaient à monter. Comme l'augmentation des prix à la fin des années 1980 n'a pas été suivie d'une croissance correspondante des rémunérations et des allocations sociales, ce sont surtout les couches les plus défavorisées de la population qui ont souffert de cette augmentation. Les familles ont alors eu à choisir entre l'accroissement de leurs dépenses pour se loger ou une adaptation de leurs habitudes de logement. Les conséquences en sont un endettement croissant menant au surendettement, de fréquents déménagements, une sous-consommation du logement et une concentration accrue des ménages défavorisés dans des quartiers dégradés, souvent les seuls encore accessibles pour eux

Source : Deny, 2003 et De Keersmaecker, 1998). », Atlas de la Santé et du social, 2006, p.66

Et pour finir, celle-ci effectue les enquêtes suite aux plaintes déposées, par les locataires, les communes, les CPAS, etc. et réalise des visites d'initiative suite généralement à la visite d'un logement dans un immeuble dans le cadre d'une plainte du locataire ou dans le cas d'un signalement par la commune. Par ailleurs, en cas d'infractions lourdes, ce service peut imposer de lourdes amendes, voire apposer les scellés. (source mémento du logement pp. 29-30)

Les communes et l'insalubrité

Les communes sont également des acteurs importants en matière de lutte contre l'insalubrité. Ainsi, le bourgmestre peut adopter des mesures individuelles en matière de logements insalubres sur base de deux législations différentes : la Nouvelle loi communale (article 135, §2 qui traite de la police administrative générale, c'est-à-dire de l'ordre public, composé de la sécurité, de la tranquillité, de la salubrité et de la propriété publiques) et le Code du Logement (article 673, soit la police administrative spéciale).

La Nouvelle loi communale précise que la notion de logement insalubre vise « toute maison qui menace sérieusement de déclencher des maladies contagieuses et qui met en danger non seulement la santé d'éventuels occupants, mais la santé publique en général ». Le Code du Logement lui stipule qu'un logement peut être déclaré ou considéré comme insalubre lorsque « l'habitabilité, en raison des vices qui [l']affectent ou de l'absence des commodités les plus élémentaires, est tombée en dessous de la norme minimale qui puisse être admise à l'époque actuelle, en sorte que le maintien [d'une telle habitation] fait persister des catégories entières de personnes à vivre dans des conditions inférieures à la normale pour l'époque et nuisibles, de surcroît, à leur santé et est de nature, vu le nombre élevé d'habitations de l'espèce, à influencer dans l'ensemble défavorablement la santé publique ».

La production de statistiques sur l'insalubrité

Voici ce qu'il en est pour les institutions en charge de la lutte contre l'insalubrité. Examinons à présent la production de données statistiques sur la question. Ici les choses se corsent.

La DIRL

Dans une interpellation datant du 29 janvier 2008 au Parlement bruxellois qui portaient sur le nombre de plaintes déposées auprès de la DIRL pour cause d'insalubrité, la secrétaire d'Etat en charge du logement et de l'urbanisme, Françoise Dupuis apportait les précisions suivantes. « En 2007, 405 plaintes ont été enregistrées pour des logements non conformes au Code du logement. Sur près de 800 logements visités, 65 ont été frappés d'une interdiction immédiate de mise en location. En cas d'interdiction à la location, les personnes peuvent bénéficier de l'intervention du Fonds régional de solidarité. Le gouvernement a prévu un montant par ménage pour couvrir

les frais de déménagement et d'installation ainsi que la prise en charge de la différence entre le loyer d'origine et le nouveau loyer. Le montant total des amendes s'élève pour 2007 à 364 033 EUR. Enfin, en 2007, l'Inspection régionale a délivré 665 attestations de conformité, obligatoires pour les logements de moins de 28 m² ou meublés. 131 visites ont été réalisées pour des attestations de contrôle de conformité, 39 refus ont été enregistrés pour non conformité du logement aux normes du Code. 41 visites d'initiative ont été réalisées par les inspecteurs. »

Constat : les statistiques constituées par la DIRL reposent uniquement sur des plaintes ou les demandes de certificats. Elles sont précises et détaillées (voir notamment encadré le suivi des plaintes, rapport annuel de l'AATL, p. 101). On peut regretter qu'il ne s'agisse pourtant que d'une photographie tronquée de la réalité. Apparemment les autorités publiques ne se sont pas dotées d'un outil statistique identifiant les chancres dans la ville, un chantier qui nous semble pourtant revêtir un caractère d'urgence.

Les communes

La situation des données statistiques est ici laissée à l'appréciation des 19 autorités communales. Certaines communes ont fait preuve d'initiative comme Etterbeek qui dispose depuis 2001 d'un Observatoire communal du logement. (voir encadré) ✕

POUR PLUS D'INFORMATION SUR L'INSALUBRITÉ, le lecteur peut se référer à l'article que le RBDH a rédigé à ce sujet et qui est disponible sur le site du rassemblement sous le titre « Les Communes et l'insalubrité ».

LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

Adopté le 17/07/2003, le Code du Logement encadre et intègre l'ensemble des dispositifs anciens et récents destinés à développer l'offre, l'accessibilité et la qualité de l'habitat des Bruxellois. Le code est complété par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/09/2003 modifié le 09/03/2006, définissant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement pour tous les logements mis en location tant sur le marché privé que public.

Pour plus d'informations sur l'insalubrité, le lecteur peut se référer aux articles 3 et 4 du Code du Logement.

<http://www.codedulogement.be>

INSPECTION RÉGIONALE DU LOGEMENT :

aatl.inspectiondulogement@mrbc.irisnet.be.

Tél. : 02 204 12 80.

Site Internet : www.bruxelles.irisnet.be.

SUIVI DES PLAINTES DÉPOSÉES AUPRÈS DE LA DIRL

Voici les statistiques que l'AATL présentait dans son rapport annuel de 2006 à la page 101 en matière de plaintes pour non-conformité du bien aux normes du Code du Logement.

« Durant l'année 2006, 197 amendes administrativement été notifiées à des bailleurs contrevenants, amendes pouvant s'élever de 3.000 à 25.000 EUR par logement. Conformément à la législation, les bailleurs concernés ont été invités à exposer leurs arguments lors d'une audition. Ces auditions ont conduit dans 41% des cas à une annulation de l'amende et dans les 59% restants au maintien d'une amende égale ou inférieure à l'amende notifiée avant audition. 74 bailleurs ont introduit un recours auprès du fonctionnaire délégué de l'AATL (voir point 7 ci-dessous), recours qui a débouché sur une annulation de l'amende dans seulement 14% des recours introduits. » (...)

« Avec 382 plaintes introduites en 2006, le nombre des plaintes reste assez stable depuis l'entrée en vigueur du Code du Logement. Elles entraînent dans la grande majorité des cas deux visites sur place, l'exécution des travaux étant systématiquement vérifiée. »

« Depuis mi-2005, 17% des logements visités suite à une plainte ont été déclarés "conformes", essentiellement après la réalisation des travaux repris dans la mise en demeure. Cette tendance positive se confirme au fil du temps et l'on peut raisonnablement espérer qu'une partie significative des 278 mises en demeure encore en cours déboucheront sur un même résultat positif. Par contre, 11% des logements ont fait l'objet d'une décision d'interdiction immédiate à la location, et 16% d'une interdiction à la location à l'expiration des délais fixés pour la réalisation des travaux. »

« Il faut savoir que lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction de mise à la location, ses occupants bénéficient d'un accompagnement social dans la recherche d'un nouveau logement salubre. S'ajoutent une intervention financière unique pour le déménagement et une intervention mensuelle dans le nouveau loyer, pendant une période de 3 ans. En 2006, 66 familles ont reçu l'allocation de déménagement et 27 d'entre elles l'allocation de loyer. »

Source : AATL rapport annuel, 2006, p. 101

Etterbeek et l'insalubrité

En matière d'insalubrité, une commune a mis sur pied une politique particulièrement active. Il s'agit d'Etterbeek qui via son Observatoire du Logement exerce un contrôle sur l'inhabitabilité et la division anarchique des logements. Les données récoltées sont encodées dans une base de données couplée à un outil informatique de cartographie permettant de visualiser les logements inhabitables sur le territoire de la commune. Chaque logement situé à Etterbeek et visité par l'Observatoire du Logement est ainsi systématiquement détaillé selon une grille de critères objectifs vérifiés sur le terrain : nombre de pièces, commodités, surface, conformité des installations électriques, etc.

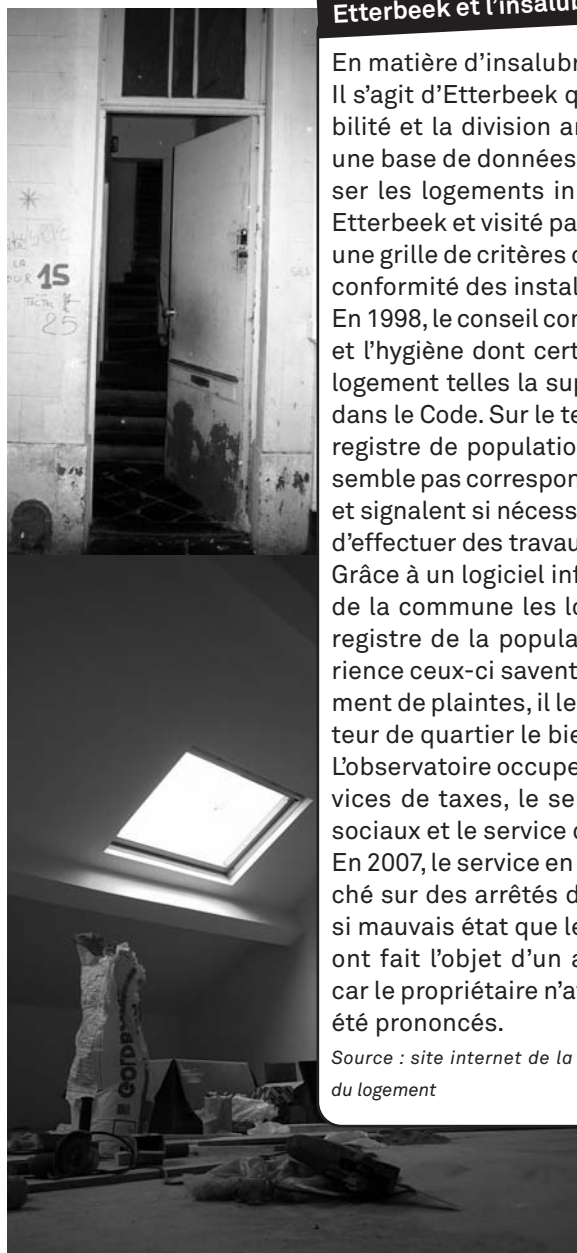
En 1998, le conseil communal d'Etterbeek votait une ordonnance sur l'insalubrité, la population et l'hygiène dont certaines dispositions sont parfois plus exigeantes que celles du Code du logement telles la superficie minimale de 28 m² pour une personne contre les 18 m² stipulés dans le Code. Sur le terrain, le policier chargé des enquêtes à domicile pour les inscriptions au registre de population signale à l'observatoire communal du logement si une habitation ne semble pas correspondre aux normes. Les agents de l'observatoire se rendent ensuite sur place et signalent si nécessaire le cas au bourgmestre qui peut décider de demander au propriétaire d'effectuer des travaux de mise à conformité du bien ou de déclarer celui-ci insalubre.

Grâce à un logiciel informatique de cartographie, il est possible de visualiser sur le territoire de la commune les logements ayant fait l'objet d'une inspection. Lors d'une inscription au registre de la population, le personnel de l'observatoire est également informé. Si d'expérience ceux-ci savent que le logement se situe dans un bâtiment ayant fait l'objet précédemment de plaintes, il leur est loisible de prendre l'initiative de visiter en compagnie de l'inspecteur de quartier le bien pour en vérifier l'état général.

L'observatoire occupe actuellement trois personnes et travaille en collaboration avec les services de taxes, le service de l'urbanisme, les agents de quartiers, le CPAS, les assistants sociaux et le service de recensement permanent.

En 2007, le service en charge de l'insalubrité a réalisé 62 visites à domicile dont 36 ont débouché sur des arrêtés d'inhabitabilité prononcés directement. Les logements étaient dans un si mauvais état que les travaux n'auraient pas permis leur réhabilitation. Dix-huit logements ont fait l'objet d'un arrêté de travaux et un logement a été finalement déclaré insalubre car le propriétaire n'avait pas exécuté les travaux exigés. Quatre arrêtés de surpopulation ont été prononcés.

Source : site internet de la commune d'Etterbeek et contact téléphonique avec le service de l'Observatoire communal du logement



5/ De kwaliteit van de Brusselse woningen

Verschillende studies leren ons dat de kwaliteit van de woningen in Brussel toeneemt. Maar over het aantal onveilige of ongezonde woningen weten we te weinig.

Het Observatorium van de Huurprijzen

Aan de kwaliteit van de Brusselse woningen heeft het rapport 2006 van het Observatorium van de Huurprijzen bijzondere aandacht besteed. De kwaliteit van de woningen werd eerst subjectief beoordeeld door de huurders en werd vervolgens nagegaan door een evaluatie van de herstellingen die aan de uitrusting van de woningen moeten worden uitgevoerd.

De helft van de huurders vindt dat hun woning in relatief goede staat verkeert, maar een vierde is van oordeel dat hun woning kampt met isolatie- en vochtproblemen en vindt dat de ramen dringend aan onderhoud of herstelling toe zijn. Bij 4 % van de woningen is er sprake van ten minste acht defecte installaties.

Uit de gemeentefiches blijkt verrassend genoeg dat de gemeenten waarvan de woningen gemiddeld met minstens twee ontoereikende installaties kampen, behoren tot de tweede kroon (Ganshoren, Ukkel, Watermaal-Bosvoorde en Sint-Pieters-Woluwe) of tot de eerste kroon waar er verschillende woningtypes voorkomen (Sint-Gillis of Elsene). Als we peilen naar de aard van de vernieuwingen of renovaties die aan de woning moeten worden uitgevoerd, blijkt dat vooral de ramen hier dringend aan toe zijn. Ook isolatie- en vochtproblemen moeten dringend worden opgelost.

10% van de huurders vreest een risico van koolstofmonoxide te lopen. Die vrees voor CO-vergiftiging is niet noodzakelijk gekoppeld aan de werken die volgens hen bij voorrang aan hun woning moeten worden uitgevoerd. Toch onderstreept deze vrees de aanwezigheid van een huurwoningsegment waarin de huurders grondig ontevreden zijn over hun woning die in slechte staat verkeert en waarvan de huurprijs daarom niet lager ligt dan de thans vigerende huurprijzen. Het gaat om een segment waarin er sprake is van een sociale vraag naar woningen waarmee er beslist rekening moet worden gehouden. Dat segment bevindt zich trouwens niet alleen in de centrumwijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De Welzijns- en gezondheidsatlas van Brussel-Hoofdstad

Het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn publiceerde in 2006 een Welzijns- en gezondheidsatlas van Brussel-Hoofdstad. Aan dit boek werkten drie universitaire ploegen mee (ULB, VUB, KULeuven), gecoördineerd door het Observatorium.

Een van de hoofdstukken van de Atlas behandelt de kwaliteit van de woningen, aan de hand van de gegevens van de volkstelling van 2001, waar voor de eerste keer de kwaliteit van de woningen werd bevraagd en dat aan de hand van 6 elementen: de binnen- en buitenmuren, de elektrische installatie, de ramen, het dak en de dakgoot.

De ruimtelijke weergave van deze resultaten wijst opnieuw op een concentrische structuur van het Brussels Gewest. De hele 19de eeuwse gordel is in minder goede staat wegens de ouderdom van de woningen. In de burgerijbuurten van het oostelijk deel van die gordel is het probleem echter minder uitgesproken. De toestand is ook beter waar renovatie of nieuwbouw door de privé-sector of door sociale woningbouwmaatschappijen uitgevoerd werd. In de periferie daarentegen komt de slechte staat van de woningen vooral voor in relatief slecht onderhouden sociale woningbuurten. Hier komen zowel oude tuinwijken zoals Melkriek en Homborch in Ukkel, Terdelt in Schaarbeek, Ieder z'n Huis in Evere en Le Logis-Floréal in Watermaal-Bosvoorde als recentere hoogbouw wijken zoals Peterbos in Anderlecht de Modelwijk in Laken, de Kersenhoek in Neder-over-Heembeek of Gibet in Evere te voorschijn. In enkele gevallen gaat het om (delen van) oude dorpskernen, zoals in Sint-Pieters-Woluwe, Watermaal-Bosvoorde, Vorst en Anderlecht.

De strijd tegen ongezonde woningen

Op 17 juli 2003 keurde het Brusselse Gewest de Brusselse huisvestingscode goed. In deze code worden een aantal minimale normen vastgelegd over de

STAAT VAN BINNEKANT

Indicatie staat binnekant*



* score 1^{ste} component PCA

□ < 200 inwoners
of < 250 inw/km²



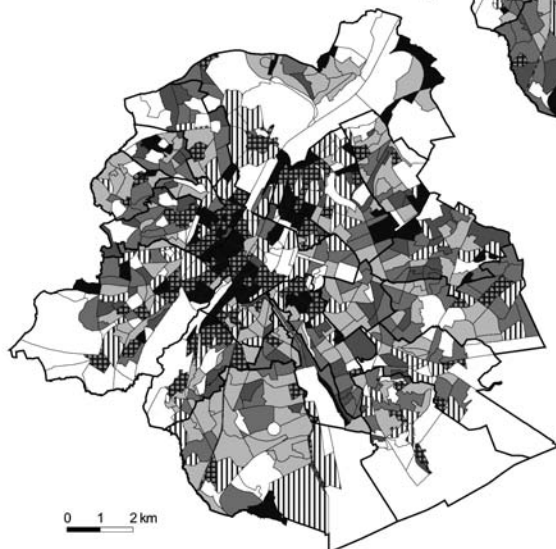
STAAT VAN BUITENKANT

Indicatie staat buitenkant**



** score 2^{de} component PCA

□ < 200 inwoners
of < 250 inw/km²



0 1 2 km

Cartografie : KULeuven – ISEGBron: INS algemene socio-economische enquête 2001

De Welzijns- en Gezondheidsatlas van Brussel-Hoofstad 2006 bevat veel interessante gegevens over de bevolking, de huisvesting, de inkomens, tewerkstelling, leefomgeving, gezondheid in Brussel. De atlas is te raadplegen op de website van het Welzijns- en gezondheidsobservatorium: <http://www.observatbru.be/nl/Publications/dossiers2006.asp>

DE HUURPRIJZEN ZIJN IN BRUSSEL STERK GESTEGEN, HEEFT DE KWALITEIT VAN DE WONINGEN DIE TREND OOK GEVOLGD?

“De huurprijzen zijn in het Brussels Gewest sterk beginnen te stijgen na 1989. Tussen 1992 en 1998 kennen ze een lichte daling, maar na 1998 zijn ze opnieuw de hoogte ingeschoten met een gemiddeld groeiritme van 10 % per jaar. Omwille van een gesegmenteerde immobiliënmarkt variëren de prijsstijgingen sterk naargelang de prijs en de kwaliteit van de woningen. Vanaf 1986 zijn in eerste instantie de huurprijzen van de meest comfortabele woningen beginnen stijgen, maar nadien werden ook de huurprijzen van de minder comfortabele woningen in de evolutie meegenomen. Sinds 1992 kenmerken woningen met meer comfort zich door een daling van de huurprijzen terwijl in de zwakste segmenten van de woningmarkt de huurprijzen nog steeds toenemen. Aangezien de prijsstijgingen op het einde van de jaren tachtig niet gevolgd werden door overeenkomstige groei van de lonen en sociale uitkeringen hebben vooral de armste bevolkingsgroepen te leiden onder deze stijgende trend. Gezinnen moeten daardoor kiezen tussen het verhogen van de woonuitgaven of een aanpassing van het woongedrag. Gevolgen daarvan zijn een toenemende (en te grote) schuldenlast, frequente verhuizingen, onderconsumptie van huisvesting en een toenemende concentratie van kansarme huishoudens in achtergestelde buurten aangezien dit vaak de enige, voor hen nog toegankelijke buurten zijn (Deny, 2003 en De Keersmaecker, 1998)”, Welzijns- en gezondheidsatlas, 2006, p.66

kwiteit, de veiligheid en de uitrusting van woningen. De huisvestingscode voorziet ook in sancties en richtte bij de administratie huisvesting een dienst op voor controle van de kwaliteit van de woningen in Brussel: de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie.¹

De DGH en ongezonde woningen

De DGH is zoals gezegd een dienst van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting er over moet waken dat het recht op een behoorlijke woning voor huurders en bewoners wordt gegarandeerd. De dienst beschikt daarvoor over juristen, administratieve coördinatoren, inspecteurs en sociaal assistenten.

De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie staat ondermeer in voor het afleveren van een conformiteitsattest, 6 jaar geldig en vernieuwbaar, verplicht voor alle woningen van 28m² of kleiner (bewoonbare oppervlakte) of gemeubileerde woningen. Dit attest moet aangevraagd worden door de verhuurder (de persoon die het huurgeld ontvangt) vooraleer een

woning te huur te stellen.

De DGH levert ook voor alle woningen een conformiteitsbewijs af. Dit bewijs is niet verplicht. De verhuurder kan het aanvragen, waarna de woning automatisch door onze diensten wordt gecontroleerd. Wordt vastgesteld dat de woning beantwoordt aan de normen, dan wordt aan de verhuurder een conformiteitsbewijs afgeleverd.

Naast die ‘administratieve functie’ voert het DGH ook onderzoeken uit als gevolg van klachten die worden neergelegd door de huurder, het gemeentebestuur, het OCMW, ...

Als antwoord op een parlementaire vraag van 29 januari 2008 in het Brusselse parlement, geeft staatssecretaris Dupuis de volgende cijfers over het DGH:

“In 2007, werden 405 klachten opgetekend voor woningen die niet conform waren aan de Huisvestingscode.

Voor 65 van 800 bezochte woningen werd een onmiddellijk huurverbod opgelegd. In geval van →

1. De DGH is gelegen aan de Kruidtuinlaan 20 (6^e verdieping) in 1035 Brussel.. Permanentie van 9 tot 12u, tel: 02 204 12 80

verhuurverbod kunnen de personen genieten van een tussenkomst van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor solidariteit. De Regering heeft een bedrag per gezin vooropgesteld om de kosten voor verhuus en installatie te dekken en ook het verschil tussen de initiële en de nieuwe huurprijs. Het totaalbedrag voor de boetes beloopt in 2007, Het totaalbedrag voor de boetes beloopt in 2007 364.033 EUR. Ten slotte heeft de Gewestelijke Inspectie in 2007,

665 conformiteitsattesten afgeleverd die verplicht zijn voor de woningen kleiner dan 28 m² of gemeubiliseerd. Er werden 131 bezoeken gedaan voor conformiteitscontroleattesten, er werden 39 weigeringen opgetekend wegens het niet conform zijn van de woning met de normen van de Code. Er werden 41 controlebezoeken uitgevoerd op eigen initiatief van de inspecteurs.”

Hoewel de cijfers van de DGH vrij gedetailleerd zijn, zeggen ze enkel iets voor die woningen waarvoor een attest werd aangevraagd of waartegen klacht werd ingediend. Met andere woorden, slechts een

klein deel van de woningen wordt hier doorgelicht. Het ontbreekt de overheid in Brussel aan een duidelijk beeld van de staat van de woningen.

De gemeenten en ongezonde woningen

Ook de gemeenten zijn bevoegd inzake ongezonde woningen. De burgemeester kan maatregelen nemen tegen ongezonde woningen op basis van de Nieuwe Gemeentewet (artikel 135, §2 over de openbare gezondheid en veiligheid) en op basis van de Brusselse Huisvestingscode.

De Nieuwe Gemeentewet definieert een ongezonde woning als “iedere woning die een ernstige risico inhoudt voor epidemieën en die niet alleen de gezondheid van de bewoners in gevaar brengt, maar ook de openbare gezondheid.”

Cijfers over het optreden van de gemeenten tegen ongezonde woningen zijn nog veel moeilijker te verzamelen. We kunnen hier wel als voorbeeld de gemeente Etterbeek aanhalen die in 2001 een gemeentelijk huisvestingsobservatorium oprichtte. ✕

KLACHTEN BIJ DE DIRECTIE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSINSPECTIE

In het jaarverslag 2006 van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting vinden we meer cijfers over de klachten bij de DGH.

“In 2006 werden 197 administratieve boetes betekend aan verhuurders die in overtreding waren. Deze boetes konden oplopen van 3 000 tot 25 000 EUR per woning. In overeenstemming met de wetgeving werden de betrokken verhuurders verzocht hun argumenten uiteen te zetten tijdens hoorzittingen. Deze hoorzittingen

leidden in 41 % van de gevallen tot de intrekking van de boete en in de overige 59 % tot het behoud van een gelijke of lagere boete dan de boete die werd megedeeld voor de hoorzitting. 74 verhuurders stelden beroep in bij de gemachtigde ambtenaar van het BROH. Slechts 14 % van de ingestelde beroepen liep uit op een intrekking van de boete..

In 2006 werden 382 klachten ingediend. Hun aantal blijft dus vrij stabiel sedert de inwerkingtreding van de Huisvestingscode. In de meeste gevallen leiden zij tot twee bezoeken ter plaatse, waarbij systematisch de uitvoering van de werken nagegaan wordt.

Sinds halverwege 2005 werd 17 % van de woningen die bezocht werden naar aanleiding van een klacht, ‘conform’ verklaard, voornamelijk na de uitvoering van de in de ingebrekestelling vermelde werken. Deze positieve trend wordt

mettertijd bevestigd en men kan redelijkerwijs verwachten dat een aanzienlijk deel van de 278 nog lopende ingebrekestellingen zullen uitlopen op een gelijkaardig positief resultaat.

Voor 11 % van de woningen werd daarentegen een onmiddellijk verhuurverbod uitgevaardigd en voor 16 % een verhuurverbod bij het verstrijken van de termijnen die werden vastgesteld voor de uitvoering van de werken.

Als een woning het voorwerp uitmaakt van een verhuurverbod, genieten de bewoners sociale begeleiding bij het zoeken naar een nieuwe gezonde woning. Daarbij komen nog een eenmalige financiële tegemoetkoming voor de verhuus

en een maandelijkse bijdrage in de nieuwe huurprijs gedurende een periode van 3 jaar. In 2006 ontvingen 66 families de verhuistoelage en 27 onder hen de huurtoelage.”



DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE

De Brusselse huisvestingscode van 17/07/2003 bevat alle wettelijke bepalingen inzake de kwaliteit van woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest en werd aangevuld met het besluit van 04/09/2003 dat de minimale criteria vastlegt inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting waarvan een huurwoning moet beantwoorden. Meer informatie vindt u op deze website: <http://www.huisvestingscode.be>

Ongezonde woningen in Etterbeek

Op het vlak van staat van de woningen heeft de gemeente Etterbeek een actief instrument ingevoerd: het Huisvestingsobservatorium. Deze dienst heeft als opdracht om de bewoonbaarheid van de woningen te controleren en strijd te voeren tegen de opdeling van woningen in kleinere eenheden.

In de praktijk maakt het Observatorium een lijst op van alle op het grondgebied van de gemeente bestaande woonpercelen. Deze lijst wordt opgemaakt aan de hand van met kaarten verbonden databanken. Iedere in Etterbeek gelegen woning wordt er systematisch in gedetailleerd volgens een rooster van objectieve, op het terrein gecontroleerde criteria: aantal vertrekken, voorzieningen, oppervlakte en foto van het gebouw

In 1998 stemde de gemeenteraad van Etterbeek een reglement op de staat van de woningen waarvan sommige bepalingen strenger zijn dan de Brusselse huisvestingscode. Zo moet in Etterbeek bijvoorbeeld de minimumoppervlakte van een woning voor een persoon 28 m² bedragen tegen slechts 18 m² in de huisvestingscode. In de praktijk is het de wijkagent die bij controle van een inschrijving in het bevolkingsregister nagaat of de woning beantwoordt aan de gemeentelijke normen. Indien hij daaraan twijfelt, komen de ambtenaren van het Observatorium ter plaatse, die bij eventuele gebreken aan de woning de eigenaar kunnen vragen om werken uit te voeren of de woning onbewoonbaar kunnen verklaren. Omdat het Observatorium bij de inschrijving in het bevolkingsregister automatisch worden geïnformeerd, kunnen zij zelf ook het initiatief nemen om samen met de wijkagent in de woning langs te gaan. Dat gebeurt meestal wanneer in het gebouw reeds andere ongezonde woningen werden vastgesteld.

Het observatorium bestaat momenteel uit 3 personen en werkt nauw samen met verschillende andere gemeentediensten: taksen, stedenbouw, OCMW, sociale diensten.

In 2007 legden de personeelsleden van het Observatorium 62 bezoeken ter plaatse af. Hiervan werden 36 woningen die in heel slechte staat waren meteen onbewoonbaar verklaard, bij 18 woningen werden werken opgelegd en 1 woning werd onbewoonbaar verklaard omdat de eigenaar de opgelegde werken niet had uitgevoerd. Tenslotte werden ook 4 besluiten van overbevolking genomen.



6/ Les logements sociaux bruxellois : 7,7 % du parc total des logements de la capitale !

PAR NATHALIE DELALEEUWE

Que sait-on sur les logements sociaux à Bruxelles ?
Et quelle institution est chargée de produire à ce propos des statistiques ?

Dans cet article, il ne sera question que des logements sociaux gérés par les SISP, les sociétés Immobilières de Service Public. Nous ne parlerons donc pas des logements communaux dont les loyers sont bas, des Agences Immobilières Sociales qui mettent en location des logements privés à des loyers, des logements mis en location par le Fonds du Logement. Par contre, nous donnerons à titre informatif un tableau reprenant par commune le nombre de logements selon le type de parc.

Abordons dans un premier temps la production de statistiques sur les logements sociaux avant de donner quelques chiffres sur la question.

La SLRB, Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, est une structure pararégionale d'intérêt public créée en 1985. Elle exerce la tutelle sur les SISP qui sont au nombre de 33 et qui ont elles pour mission de louer les logements sociaux, d'en assurer la construction de nouveaux. Les missions et le fonctionnement de la SLRB et des SISP sont spécifiées dans l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code du Logement telle que complétée par l'ordonnance du 1^{er} avril 2004.¹ Une autre mission de la SLRB est de donner un avis « sur toute question relative au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande du Gouvernement. » La SLRB dispose d'une cellule « Etudes » sur le logement dirigée par Pol Zimmer appelée Observatoire Régional du Logement.

Depuis 1999, la SLRB publie un rapport annuel sur ses activités. Ce rapport donne un aperçu assez précis de la situation dans les logements sociaux gérés par les SISP. Nous nous baserons sur l'édition de 2005 paru en 2006, la dernière à jour, pour dégager quelques données sur les logements sociaux. Remarquons que ces données sont accessibles au public uniquement sur papier et ne sont malheureusement pas consultables sur le site internet de la SLRB. Par ailleurs, la version papier des rapports

2004 et 2005 est épuisée. On pourrait demander à la SLRB de faire un effort en matière de diffusion d'un rapport dont les données sont pourtant très poussées et mériteraient d'être mieux communiquées.

Le service de documentation et Information publie quatre fois par an le « SLRB-Info ». En 2005, la cellule « Etudes » a également publié la 2^e édition de la brochure intitulée « Le Logement social bruxellois 1989-2004 ».

Le rapport reprend des données exhaustives sur la gestion des SISP telles que le nombre d'inscriptions des candidats à un logement social, leur radiation, leurs revenus, les budgets engagés pour la construction et la rénovation des logements. Le lecteur pourra aussi apprendre SISP par SISP les montants de loyers engrangés, les arriérés de loyers, les charges, etc.

Les logements sociaux en chiffres

Tirons à présent quelques apprentissages du rapport annuel de la SLRB. Ainsi, il existait au 31 décembre 2005 un total de 38 836 logements sociaux. Ce chiffre inclut les logements inoccupés pour cause d'insalubrité ou de vacance locative. Le total des logements répertoriés et occupés s'élevait en réalité à 36 538 logements à la date du 31 décembre 2005, soit 94,08% du patrimoine total. Il s'agit en majorité d'appartements mais le parc locatif social contient aussi des maisons mais si le rapport annuel de 2005 détaille le nombre de chambre des logements mais ne précise pas la proportion d'appartements et de maisons.

En 2005, 8206 nouveaux ménages s'inscrivent sur les listes du logement social. Les candidats peuvent demander un logement auprès de toutes les SISP ou de quelques-unes. Ainsi au 31 décembre 2005, il y avait un total de 29 415 ménages en attente d'un logement social. Ce chiffre ne comprend pas les dossiers qui ont été radiés : 6072 ménages ont été retirés des listes pour des motifs tels que le non renouvellement de leur demande, leur refus ou non réponse à une proposition de logement, le renoncement, etc. (voir tableau ci-dessous) →

1. Source mémento du Logement Région de Bruxelles-Capitale, 2006-2007.



PARCS DE LOGEMENTS (AU 31/12/2005) PAR COMMUNE

Communes	Parc total	Parc locatif	Logements sociaux	Pouvoirs publics locaux (CPAS et communes)	Ais	Fonds du logement	Total logements encadrés	% parc communal	% locatif communal
Anderlecht	41 293	24 061	4 951	410	91	105	5 557	13,46%	23,1%
Auderghem	13 901	6 353	771	111	3	-	885	6,37%	13,9%
Berchem	8 477	3 952	669	15	7	22	713	8,41%	18,0%
Bruxelles	66 700	44 696	7 694	4 505	358	143	12 700	19,04%	28,4%
Etterbeek	21 584	14 114	1 460	350	97	29	1 936	8,97%	13,7%
Evere	14 780	8 111	2 200	92	38	15	2 345	15,87%	28,9%
Forest	21 916	12 838	1 339	24	66	47	1 476	6,73%	11,5%
Ganshoren	9 846	5 191	1 331	11	7	1	1 350	13,71%	26,0%
Ixelles	41 325	27 696	1 407	322	53	41	1 823	4,41%	6,6%
Jette	18 853	9 617	1 282	87	70	70	1 509	8,00%	15,7%
Koekelberg	7 576	4 299	526	32	34	13	605	7,99%	14,1%
Molenbeek	31 532	19 433	3 403	209	135	134	3 881	12,31%	20,0%
Saint-Gilles	21 441	15 658	1 047	786	94	171	2 098	9,78%	13,4%
Saint-Josse	9 697	6 541	816	290	31	54	1 191	12,28%	18,2%
Schaerbeek	48 421	28 791	2 197	143	188	67	2 595	5,36%	9,0%
Uccle	34 728	16 892	1 580	74	25	10	1 689	4,86%	10,0%
W-Boitsfort	11 936	6 108	2 183	147	-	-	2 330	19,52%	38,1%
Woluwé St L	23 478	12 509	2 601	135	36	-	2 772	11,81%	22,2%
Woluwé St P	17 327	7 407	907	51	9	4	971	5,60%	13,1%
Région de									
Bruxelles-Capitale	464 811	274 267	38 364	7 397	1 342	926	48 029	10,33%	17,5%

Source du tableau : Cellule « Etudes » de la SLRB

Quels sont les loyers pratiqués au 31 décembre 2004 dans les 33 SIPS ?

Notons d'abord que les loyers pratiqués dans les logements sociaux sont calculés selon des modalités définies par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 en tenant compte des critères suivants : les revenus du ménage du locataire et la valeur du logement. Les chiffres suivants sont les moyennes des loyers des 33 SISP. Nous les donnons à titre informatif même s'ils ne reflètent que très grossièrement la réalité des loyers pratiqués dans le logement social. Ainsi, au 31 décembre 2004, le loyer réel mensuel moyen était de 209,47 € contre 202,81 € au 31 décembre 2003 ✕

QUELLE EST LA COMPOSITION DE MÉNAGES QUI OCCUPENT CES LOGEMENTS ?

Nbre par tranche de revenus	Tranche de revenu	Revenu « Chef de famille »	Nature	Nombre
811	< 2 500		Aucun	1 175
1 737	2 501 - 6 250		Salarié	7 020
19 727	6 251 - 12 500		Indépendant	99
5 499	12 501 - 18 750		Pension	2 346
1 463	18 751 - 25 000		Chômage	8 575
153	25 000 - 31 250		Mutualité	1 982
14	31 251 - 37 500		Handicapé	639
2	37 501 - 43 750		Minimex	7 333
6	43 751 - 50 000		Réserve	1
3	> 50 000		Autre	245
0				
29 415				29 415

80% des 29 415 ménages ne perçoivent pas un revenu annuel net imposable supérieur à 12 500 euros. Parmi les chefs de ménages, les revenus les plus fréquents sont des allocations de chômage ou des revenus d'intégration (RIS). Dans 72% des cas, les ménages ne disposent que d'un seul revenu. Moins de 25% des candidats disposent d'un revenu émanant d'un travail.

Source rapport annuel de la SLRB, 2006, p. 15

BRUXELLES À LA HAUTEUR DE SES VOISINS EUROPÉENS ?

Rappelons pour finir ce chiffre bien connu mais toujours éloquent. Le nombre de logements sociaux disponibles par rapport au nombre total du parc total de logements est de 7,7 % et de 14% par rapport à l'ensemble du secteur locatif (PANincl). Un chiffre très faible si on le compare aux données statistiques de nos voisins européens.

% DE LOGEMENTS SOCIAUX LOCATIF PAR RAPPORT

	au parc total de logements	à l'ensemble du secteur locatif
Danemark	19	42
Allemagne	6	12
Finlande	18	52
France	17	40
Irlande	8	38
Italie	5	24
Pays-Bas	34	77
Royaume-Uni	20	65
Suède	18	46

Pourcentage de logements sociaux du secteur locatif par rapport au parc total de logements et à l'ensemble du secteur locatif. Source : Federcasa – Italian Housing Federation and Ministry of Infrastructure of the Italian Republic (2006), Housing Statistics in the European Union 2005/2006, p. 66. L'étude est consultable sur internet à l'adresse suivante. Elle n'existe qu'en anglais.
http://www.federcasa.it/news/housing_statistics/Report_housing_statistics_2005_2006.pdf



6/ Sociale woningen

DOOR NATHALIE DELALEEUWE

in Brussel: 7,7 % van alle woningen in de hoofdstad!

Wat weten we over de sociale woningen in Brussel? En welke instelling produceert cijfers hierover?

In dit artikel spreken we enkel over sociale woningen, of de woningen die worden verhuurd door de openbare vastgoedmaatschappijen. We zullen het hier dus niet hebben over woningen verhuurd door de gemeenten, de sociale verhuurkantoren of het Brusselse Woningfonds, hoewel in bijgevoegde tabel wel cijfers over deze woningen staan.

De voornaamste bron voor cijfers over de sociale woningen in Brussel is de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), die als voornaamste taak heeft om de openbare vastgoedmaatschappijen bij te staan en te controleren. Een andere taak van de BGHM is om standpunten in te nemen over 'iedere kwestie betreffende wonen, op eigen initiatief of op vraag van het Gewest'. De BGHM beschikt ook over een studiedienst, het Gewestelijk Observatorium voor de Huisvesting, die wordt geleid door Pol Zimmer.

Cijfers over sociale woningen

Sinds 1999 publiceert de BGHM haar jaarlijks activiteitenverslag. In dat rapport vinden we gedetailleerde cijfers over de sociale woningen die worden beheerd door de openbare vastgoedmaatschappijen. Het jaarverslag geeft cijfers over het aantal inschrijvingen, de gemiddelde huurprijzen en lasten, de inkomens van de huurders, de budgetten voor de bouw en renovatie van sociale woningen. Deze verslagen worden jammer genoeg enkel op papier verspreid en zijn niet te raadplegen op de website van de BGHM.

In het jaarverslag 2006 schrijft de BGHM dat er 38 350 sociale woningen zijn. Het jaarverslag 2006 van de BGHM toont ook aan dat er de laatste jaren alsminder sociale woningen worden toegewezen. Het aantal 'uittredingen' daalde van 2 714 in 2000 naar 2 104 in 2005. Het aantal 'toetredingen' daalde van 2 636 in 2000 naar 1 854 in 2005. Met andere woorden: alsmeer sociale huurders blijven in hun sociale woning wonen, waardoor er minder plaats vrijkomt voor de kandidaat sociale huurders. Logisch gevolg daarvan is dat de wachtlijsten langer worden. Dit bevestigt de BGHM: in 2002 stonden er 15 000 gezinnen op de wachtlijst, dat aantal is toegenomen tot 25 000 in 2008.

Wat zijn de gemiddelde huurprijzen voor een sociale woning?

De huurprijs voor een sociale woning wordt nog altijd berekend in functie van de waarde van de woningen en de inkomens van de huurder en dat volgens het besluit van 26 september 1996. De gemiddelde reële huurprijs voor alle 33 openbare vastgoedmaatschappijen bedroeg op 31 december 2004 209,47 euro. ✕

WIE WOONT IN EEN SOCIALE WONING?

Aantal per Inkomens- schijf	Inkomens- schijf	Inkomen "Gezinshoofd"	
		Aard	Aantal
811	< 2 500	Geen Inkomen	1 175
1 737	2 501 - 6 250	Loontrekker	7 020
19 727	6 251 - 12 500	Zelfstandige	99
5 499	12 501 - 18 750	Pensioen	2 346
1 463	18 751 - 25 000	Werkloosheid- suitkering	8 575
153	25 000 - 31 250	Ziekenfonds	1 982
14	31 251 - 37 500	Persoon met een handicap	639
2	37 501 - 43 750	Leefloon	7 333
6	43 751 - 50 000	Réserve	1
3	> 50 000	Andere	245
0			
29 415			29 415

Het aantal woningen in functie van de grootte van de gezinnen leert ons dat de sociale woningen vooral worden bewoond door gezinnen van 1 of 2 personen. De sociale woningen huisvesten weinig grote gezinnen.

BRUSSEL IN VERGELIJKING MET ANDERE EUROPESE LANDEN

Het aantal sociale woningen in Brussel ten opzichte van het totale aantal woningen bedraagt 7,7 % en ten opzichte van alle huurwoningen 14% (PANincl). Een te laag cijfer in vergelijking met onze Europese buurlanden.

% SOCIALE HUURWONINGEN TEN OPZICHTE

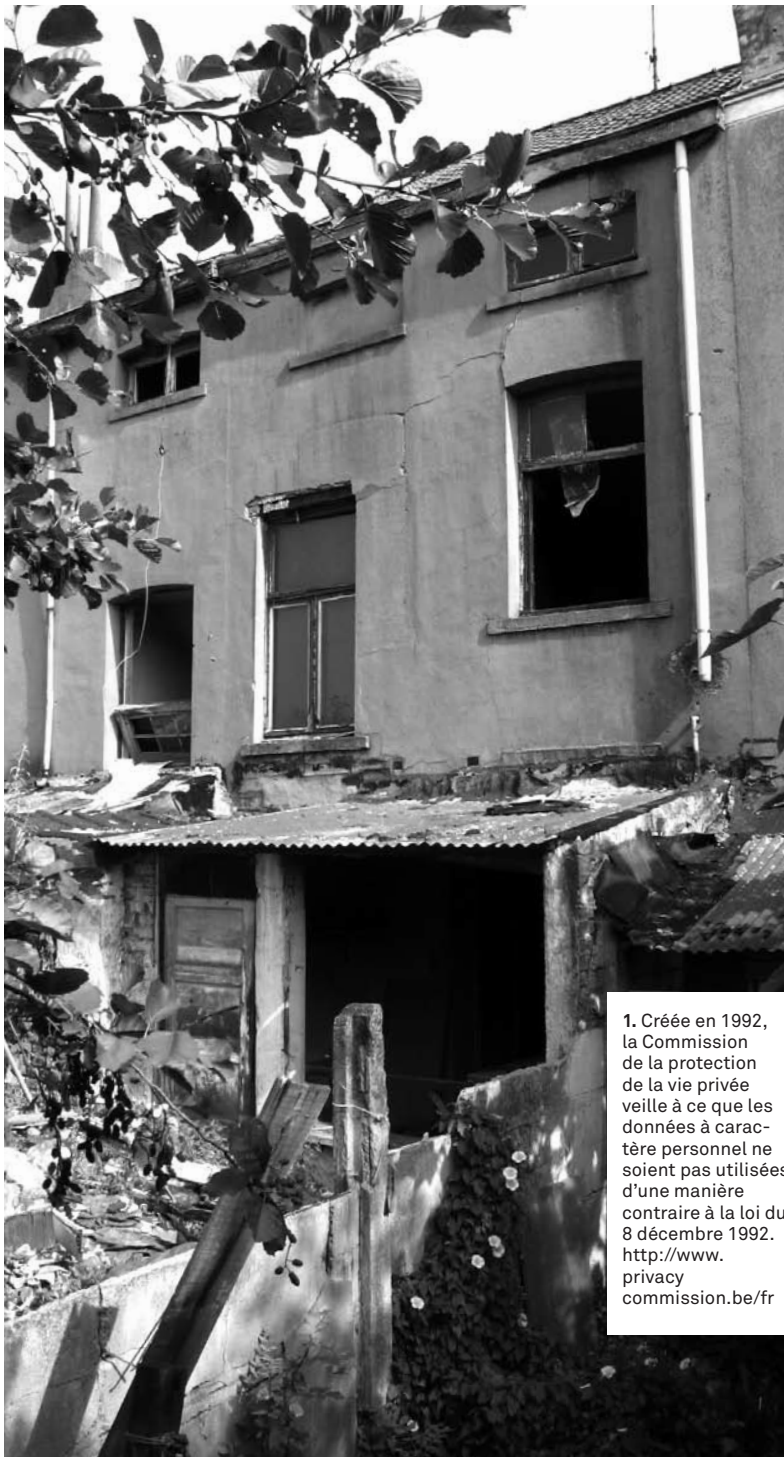
	van Totaal aantal woningen	Totaal aantal huurwoningen
Denemarken	19	42
Duitsland	6	12
Finland	18	52
Frankrijk	17	40
Ierland	8	38
Italië	5	24
Nederland	34	77
Groot-Britannië	20	65
Zweden	18	46

Bron: Federcasa - Italian Housing Federation and Ministry of Infrastructure of the Italian Republic (2006), Housing Statistics in the European Union 2005/2006, p. 66.

7/ Logements vides à Bruxelles : le flou des données

PAR NATHALIE DELALEEUWE

Dans une Région qui manque cruellement de logements, les logements vides peuvent apparaître comme particulièrement scandaleux. Combien la région de Bruxelles-Capitale compte-t-elle de logements vides ? À cette question il est pourtant difficile de répondre.



1. Créée en 1992, la Commission de la protection de la vie privée veille à ce que les données à caractère personnel ne soient pas utilisées d'une manière contraire à la loi du 8 décembre 1992. <http://www.privacycommission.be/fr>

Bruelles compterait 13 251 logements vides. Cela paraît à la fois peu et beaucoup. Mais comment parvient-on à ce chiffre ? On comptabilise le nombre de logements vides sur base du nombre de compteurs d'eau dont la consommation est inférieure à 5m² par an. Ce chiffre est publié chaque année dans le rapport annuel de l'IBDE (Intercommunale Bruxellois de Distribution d'eau).¹

Ainsi dans le dernier rapport en date de l'IBDE, on apprend que le total de logements dont le compteur d'eau a eu une consommation annuelle inférieure à 5m² est à 13 251. Ce critère des 5m², défini dans le Code bruxellois du Logement et dans l'arrêté pris par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004, est une indication que le logement est probablement vide.

Que peut-on en dire ?

Cette information est produite de manière régulièrement soit sur une base annuelle mais elle ne nous paraît pas suffisante. Tout d'abord, les immeubles bruxellois possèdent souvent un seul compteur qui fait l'objet d'une facturation de la part de l'IBDE. Sur quoi se base donc l'IBDE pour affirmer qu'il s'agit de logements et non d'immeubles ? Cette donnée ne nous semble pas actuellement suffisamment affinée. Toutefois, l'intercommunale affirme soutenir depuis 2002 « une politique qui encourage le placement de compteurs individuels, cette politique est consacrée dans les nouvelles dispositions des conditions générales qui imposent le placement d'un compteur par logement dans les nouvelles constructions depuis le 25.12.2003. » On peut donc espérer que cette statistique ira en se précisant et espérer qu'elle soit un outil précieux pour les communaux dans leur lutte contre les logements vides.

Par ailleurs, l'IBDE est limitée dans sa démarche statistique par les dispositifs de la loi sur le respect de la vie privée qui l'empêchent d'établir des données plus précises. (Voir le focus en encadré)



Commission vie privée

Logements vides et vie privée

En matière de lutte contre les logements vides, la faible consommation d'eau (moins que 5 m³) est un critère prévu par le Code du Logement pour définir un bien immobilier laissé à l'abandon. Pourtant, cette information ne peut être transmise sans conditions. Explications.

En 2005, la Commission de la protection de la vie privée¹ a dû se prononcer sur la question suivante : la transmission par l'IBDE à transmettre du listing des compteurs d'eau dont la consommation est inférieure à 5m³ à des communes soucieuses de lutter contre l'abandon de leur parc de logements était-elle ou non une violation de la vie privée de ses clients ? L'avis de la commission fut négatif. Il est interdit à l'IBDE de transmettre des listings clients à une autorité publique principalement parce qu'il s'agit par la force des choses de données non anonymes. Par contre, en cas de soupçons sur un logement précis (courrier dépassant de la boîte aux lettres, par ex.), celle-ci peut faire la demande auprès de la compagnie des eaux pour connaître la consommation d'un compteur précis.

En jeu, le principe suivant avancé par la Commission dans son avis : « **Les données à caractère personnel (c'est nous qui soulignons) doivent être collectées pour des finalités déterminées, explicites et légitimes, et ne peuvent être traitées ultérieurement d'une manière qui soit incompatible avec ces finalités, compte tenu de tous les facteurs pertinents, notamment des attentes raisonnables de l'intéressé et des dispositions légales et réglementaires applicables** ».

En ce qui concerne la transmission de ces informations à un tiers relevant du privé, elle est strictement interdite.

Que faut-il en dire ?

Le respect de la vie privée est un principe à la base de notre système démocratique et nous pouvons aisément comprendre qu'il est délicat de transmettre des données statistiques désignant nominalement des citoyens. Dans le cas qui nous occupe, la lutte contre les logements vides ne justifierait-elle pas que les autorités publiques puissent utiliser toutes les informations existantes ? L'avis négatif de diffuser des données générales et de ne livrer que des informations au cas par cas n'est pas propice à une politique globale de lutte contre les logements vides que voudrait mener une commune...

Par ailleurs, notre association va encore une étape plus loin et estime que pour assurer cette lutte efficacement, il conviendrait de croiser les données récoltées par les intercommunales du gaz et de l'électricité pour corroborer des soupçons d'abandon. Reste à convaincre la commission de la protection de la vie privée de l'intérêt général d'un tel mesure.

Les communes

Presque toutes les communes bruxelloises, à l'exception de Watermael-Boitsfort, prélèvent une taxe sur les bâtiments ou les terrains abandonnés ou non entretenus. En principe, le comptage de tous les bâtiments frappés par cette taxe communale devrait donner une indication quant au nombre de logements vides à Bruxelles. Mais il faut remarquer que le repérage de ces bâtiments n'est pas toujours réalisé de manière efficace par le personnel communal et qu'il en plus question de bâtiments vides et non de logements.

Sitex

En 1998, dans le cadre du Plan régional d'affectation du sol (PRAS), la Région de Bruxelles-capitale mettait en chantier la Banque de données de la Situation Existante de Fait (surnommée SitEx). C'est le service de Planification de l'Administration de l'Aménagement du Territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (AATL) qui fut chargé dans le cadre de la réalisation du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) de recenser tous les bâtiments et les terrains présents en région bruxelloise ainsi que leur état, leur affectation, leur adresse, etc. Une base de données bien précieuse réalisée à partir d'enquêtes sur le terrain !

Cette mesure était d'autant plus remarquable que les logements vides y faisaient l'objet d'une attention particulière. Les chiffres du Sitex de mars 1998 étaient les suivants : il y a 5 393 bâtiments totalement vides en Région bruxelloise, ce qui correspondrait à un peu plus de 16 000 logements vides (en prenant comme moyenne 3 logements par immeuble). Malheureusement, cette mesure n'a jamais été reconduite. A ce jour, les chiffres du SitEx n'ont fait l'objet d'aucune actualisation. ✕

RAPPORT IBDE – NOMBRE DE LOGEMENTS

2004 : 16 127 logements

2005 : 13 341 logements

2006 : 13 251 logements

7/ Leegstaande woningen in Brussel: niemand weet echt hoeveel.

In een gewest getroffen door
een wooncrisis, zijn leegstaande
woningen een schande. Maar hoeveel woningen
staan er in Brussel eigenlijk leeg?
Een vraag waarop het antwoord niet eenvoudig is.

BIWD

Brussel zou 13 251 leegstaande woningen tellen. Dat cijfer is afkomstig van de BIWD (Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie) die het aantal woningen telt met een waterverbruik lager dan 5m² per jaar. Dat cijfer wordt ieder jaar gepubliceerd in het jaarverslag van de IBDE.

In het verslag van 2006 kunnen we lezen dat er 13 251 woningen zijn met een waterverbruik lager dan 5 m². Het criterium van 5m² is volgens de Brusselse wooncode en het besluit van 19 februari 2004 een aanwijzing van vermoedelijke leegstand.

Het voordeel van dit cijfer is dat gemakkelijk te vinden is en het ieder jaar wordt geactualiseerd. Maar toch is er een kanttekening. Veel woongebouwen in Brussel beschikken nog altijd over slechts een watermeter per gebouw, zelfs wanneer er verschillende woningen zijn. En toch spreekt de BIWD in haar jaarverslag over woningen. Dat lijkt ons niet helemaal correct, en doet ons zeggen dat het aantal werkelijk leegstaande woningen waarschijnlijk hoger ligt. De intercommunale zegt trouwens zelf dat zij een beleid voert dat erop gericht is om de plaatsing van individuele watermeters aan te moedigen en dat sinds 2003 de plaatsing van die individuele meters bij nieuwbouw verplicht is.

De BIWD en de gemeenten worden door de wet op de bescherming van de persoonlijke levenssfeer trouwens verhinderd om deze gegevens volop te exploiteren. (zie focus).

De gemeenten

Bijna alle Brusselse gemeenten, met uitzondering van Watermaal-Bosvoorde, heffen momenteel een leegstandstaks tegen leegstaande of verwaarloosde gebouwen of terreinen.

In principe zou dus de optelling van alle gebouwen die worden getroffen door die gemeentelijke leegstandtaks ons een cijfer kunnen geven van de leegstand in Brussel. Maar hier moeten we opmerken dat de vaststelling van leegstand van gebouwen door het gemeentepersoneel niet altijd efficiënt verloopt, en dat ook hier eerder sprake is van volledig leegstaande gebouwen en niet van woningen.

Sitex

In 1998, in het kader van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) heeft het gewest werk gemaakt van een gegevensbank over de 'Situation Existante de Fait' (SitEx). De dienst Planning van het gewest heeft toen een inventaris opgesteld van alle gebouwen en terreinen in het Gewest, met hun staat, hun bestemming, ...

In deze gegevensbank werden ook de leegstaande gebouwen opgenomen. Toen, in maart 1998, werden er 5 393 volledig leegstaande woongebouwen vastgesteld, wat overeenkomt met ongeveer 16 000 woningen (aan een gemiddelde van 3 woningen per woongebouw). In die inventaris staan zelfs niet eens de gedeeltelijk leegstaande woongebouwen. Jammer genoeg werd die inventaris niet verder geactualiseerd en zijn de cijfers van Sitex na 10 jaar achterhaald. Hier ligt een uitdaging voor het Gewest. →

JAARVERSLAG BIWD - AANTAL WONINGEN MET WATERVERBRUIK LAGER DAN 5M²

2004: 16 127 woningen

2005: 13 341 woningen

2006: 13 251 woningen



1. De Commissie werd in 1992 opgericht en geeft adviezen over de wijze waarop persoonsgegevens worden aangewend. <http://www.privacycommission.be/nl>

Leegstand en Priacy

De Brusselse huisvestingscode bepaalt dat een laag waterverbruik (minder dan 5 m²) een criterium is om te bepalen of een woning leegstaat. Maar die informatie kan niet zomaar worden verkregen.

In 2005 werd de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer¹, beter gekend als de privacycommissie, om advies gevraagd over het feit of het BIWD (Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie) de lijsten van de watertellers met een verbruik lager dan 5 m² aan de gemeenten kon doorgeven en of dit de privacy niet schond van de klanten van de BIWD.

Het advies van de privacycommissie was negatief. De BIWD mag geen klantenlijsten doorgeven aan de gemeenten. Enkel wanneer een gemeente vermoedt dat een bepaalde woning leegstaat kan ze bij de BIWD ter bevestiging vragen naar het waterverbruik van die specifieke woning en de gegevens van de eigenaar.

Het advies van de commissie vermeldt ondermeer: **“Les données à caractère personnel doivent être collectées pour des finalités déterminées, explicites et légitimes, et ne peuvent être traitées ultérieurement d’une manière qui soit incompatible avec ces finalités, compte tenu de tous les facteurs pertinents, notamment des attentes raisonnables de l’intéressé et des dispositions légales et réglementaires applicables”**.

Voor het doorgeven van de gegevens aan private personen of ondernemingen is de commissie nog categorieker: dit is strikt verboden.

Privacy versus woonbeleid

De bescherming van de privacy is een van de basisprincipes van onze democratie en we kunnen zeker begrijpen dat het delicaat is om naamgegevens van burgers zomaar door te geven.

Maar voor de strijd tegen de leegstaande woningen – wat toch een van de beleidspunten van de overheid is – moet in onze ogen alle mogelijke bestaande informatie kunnen worden gebruikt. Het negatieve advies van de privacycommissie om ganse lijsten door te geven vormt met andere woorden toch wel een hinderpaal voor de strijd tegen de leegstand.

Onze vereniging zou zelfs nog een stap verder willen gaan: ook de gasmaatschappijen en de elektriciteitsmaatschappijen hebben lijsten van woningen waar geen of nauwelijks gas en energie wordt verbruikt. Die gegevens kruisen met de gegevens van de BIWD zou nog interessanter zijn. Maar dan moet eerst de privacycommissie worden overtuigd van het algemeen belang hiervan.

8/ Combien de sans-abri vivent à Bruxelles ?

PAR NATHALIE DELALEEUWE

Le nombre de personnes sans domicile fixe est une donnée complexe à collecter. Il s'agit d'une population difficilement identifiable par le biais d'un recensement classique. Un des problèmes majeurs est la difficulté de s'accorder sur une définition commune sur le fait d'être sans domicile, vu les différentes formes que ce phénomène revêt.

Depuis le début de l'année 2008, une nouvelle structure est opérationnelle dont une des missions est de collecter des statistiques sur le sans-abrisme. Il s'agit de La Strada, centre d'appui au secteur bruxellois d'aide aux sans-abri¹ (voir focus ci-joint) dirigé par Anne Herscovici et Laurent Van Horebeke.

Dans une contribution à paraître dans les contributions externes du prochain rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté de l'Observatoire du social et de la santé, Anne Herscovici cite les difficultés à s'accorder sur une définition de la personne sans-abri et de la constitution de statistiques.

Il existe bien une définition que le législateur belge a récemment établie. Elle se trouve dans l'A.R. du 21 septembre 2004 visant l'octroi d'une prime d'installation par le CPAS à certaines personnes qui perdent leur qualité de personne sans-abri. Est sans-abri « toute personne qui ne dispose pas de son logement, qui n'est pas en mesure de l'obtenir par ses propres moyens et qui n'a dès lors pas de lieu de résidence, ou qui réside temporairement dans une maison d'accueil en attendant qu'un logement soit mis à sa disposition ».

La clarté de cette définition ne facilite par pour autant le travail de collecte de chiffres. Tout d'abord, en raison de la grande diversité des cas de sans-abri : « Il s'agit de personnes qui dorment en maison d'accueil, dans la rue ou dans des édifices publics qui n'ont pas la fonction de logement (gares, etc.), rappelle Anne Herscovici. Il s'agit aussi des personnes qui sont hébergées provisoirement par un particulier, dans le but de leur porter secours, en attendant qu'elles disposent d'un logement. Depuis peu, le législateur a également étendu la notion à toute « personne qui réside de façon permanente dans une résidence de loisir et de plein air ou en camping-caravaning parce qu'elle n'était pas en mesure de disposer d'un autre logement ».²

Ensuite parce qu'il s'agit d'un public discret qui ne veut pas toujours être identifié et aussi d'un public par nature itinérant. « Cela implique, une collecte de données complexe, puisque devraient être comptabilisés, outre les personnes hébergées en maisons d'accueil, dans les centres de crise ou d'urgence, en dispositif hivernal, les personnes qui dorment à la rue, dans les gares et métros, dans des squats (organisés et "sauvages"), des caves, des garages, des cabanes, des parties communes d'immeubles, des terrains vagues, des voitures, etc. ; les personnes résidant en camping ; les personnes qui sont hébergées provisoirement par un tiers (famille, amis) et pour finir les personnes qui sont en logement de transit (AIS, logements communaux, de CPAS) et les personnes qui sont en logement d'urgence ». Comment s'assurer de ne pas comptabiliser plusieurs fois une personne qui dort aussi bien dans un centre d'hébergement que dans un squat ou dans la rue ?

Une approche a été pendant longtemps de comptabiliser le nombre de lits disponibles dans des structures d'hébergement telles que les maisons d'accueil ou les centres de nuit. Mais là aussi ces chiffres en disent plus sur la capacité d'accueil des services existants que sur le nombre de personnes en manque d'abri.

Un effort a été réalisé par l'AMA³, Association des Maisons d'Accueil qui a l'initiative de ses quarante ans a commandé au sociologue Bernard De Backer⁴ un ouvrage qui dresse un état des lieux de la petite centaine d'institution située en Wallonie ou à Bruxelles. L'ouvrage ne traite que très peu de la Flandre.

Voici les données sur le nombre de lits disponible dans les maisons d'accueil arrêté au 31 décembre 2007 uniquement pour les services assurés par la COCOF et la COCOM. →

BRUXELLES : VENTILATION DES CENTRES ET CAPACITÉS PAR TUTELLE ET TYPE DE STRUCTURE (2007)

Type de structure	Nombre	Capacité	Moyenne par type
Asiles de nuit et accueil d'urgence	3	183	61
COCOF	0	0	0
COCOM	3	183	61
Maisons d'accueil	19	758	40
COCOF	14	634	45
COCOM	5	124	25
TOTAL	22	941	43
Total COCOF	14	634	45
Total COCOM	8	307	38

1. <http://www.webzinemaker.com/espacesdeparole/>

2. A.R. 21/9/2004, art.9.

3. L'A.M.A. rassemble et soutient les institutions dont l'objet principal est l'accueil, l'accompagnement et/ou l'hébergement de personnes sans-abri et/ou en difficulté.
Rue Gheude, 49
à 1070 Bruxelles.
Tel : 02 513 62 25 et
Fax : 02 514 23 00

4. De Backer, Bernard, Les Cent portes de l'accueil, héberger des adultes et des sans-abri, 2008, Editions Couleurs Livres.

Les données statistiques du sans-abrisme : un terrain encore vague

Il n'existe pas à notre connaissance de chiffres fiables et récurrents sur le nombre de sans-abri à Bruxelles. Cela s'explique notamment par les raisons citées plus haut (difficultés de suivre un public itinérant et très diversifié) et par le fait que le secteur du sans-abrisme est régi par des législations et des pouvoirs de tutelle divers (CPAS, Cocof, Cocom, VGC,...). Les maisons d'accueil produisent des statistiques mais les critères varient rendant les données difficilement comparables.

Il existe néanmoins une prise de conscience de la part des pouvoirs publics de l'urgence de se faire une idée claire de la situation si l'on entend aborder la question avec cohérence. C'est ainsi que fin 2007, les deux Ministres en charge de l'Aide aux personnes pour la Commission Communautaire Commune, à savoir Evelyne Huytebroeck et Pascal Smet, publiait une note de politique générale annonçant notamment la création d'un centre d'appui au secteur d'aide aux sans-abri. Ce centre est désormais créé et opérationnel. Y travaillent actuellement Anne Herscovici, Laurent Van Horebeke et David Giannoni. Ce Centre a été surnommé La Strada qui signifie « La Route » ou la « Rue » en italien en référence au site internet lié au projet « Espaces de parole » qui réunit des sans-abri depuis 2002.

Parmi les missions du centre, l'on retrouve celle d'observatoire notamment sous la forme d'un enregistrement central des données. « Ainsi une des missions données au Centre d'Appui, sera la création d'un système d'enregistrement des données compatibles pour tous les services et qui nous permettent de disposer d'une vision claire de la situation bruxelloise à travers tous les axes de travail, rappelait Evelyne Huytebroeck en juin 2007. Ce système sera élaboré avec tous les partenaires, tous secteurs confondus. L'enregistrement permettra d'identifier le profil des usagers ainsi que les problèmes d'exclusion.

Le centre assurera aussi un rôle de conseil et d'évaluation de la politique de lutte contre le sans-abrisme notamment sous la forme d'une harmonisation de la politique de l'aide aux sans-abri. Il aura une fonction d'observatoire : développer un enregistrement central ; collecte, traitement et présentation des données dans un rapport annuel ; point d'information central pour les clients, les services publics et privés et les



structures travaillant ou non dans le secteur de l'aide aux sans-abri et pour les pouvoirs publics. Il oeuvrera aussi à l'organisation et au soutien logistique du Comité de concertation pour l'aide aux sans-abri qui fait l'objet d'une restructuration ainsi que des groupes de travail thématiques concernant notamment le logement, les soins de santé mentale, les sans-papiers, l'accueil en milieu hospitalier des sans-abri. Il organisera des espaces de paroles pour les sans-abri afin de favoriser leur participation à l'élaboration de mesures d'accompagnement et favorisera les échanges de savoirs et le développement de méthodes et de projets. Voilà pour les missions. Reste à espérer que cette nouvelle structure pourra proposer des statistiques fiables et récurrentes sur le nombre de sans-abri selon une définition qui fera consensus parmi les acteurs du secteur. Elles sont attendues par le secteur. ✕

POUR EN SAVOIR PLUS :

Le lecteur qui désire en savoir plus sur la question des sans-abri en Belgique pourra se référer à l'étude réalisée par Pascal De Decker de l'Université d'Anvers (OASes-UFSIA) avec la collaboration de Nicolas Bernard et disponible sur le site internet de la FEANTSA (Fédération Européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri) à l'adresse suivante :

http://www.feantsa.org/files/national_reports/belgium/BELGIUM%20Statistical%20Update%202004.pdf. Ce texte intitulé « Homelessness Belgium National Report 2003 » n'est disponible qu'en anglais.

Chaque année, Ariane asbl publie un dépliant reprenant toutes les adresses des structures francophones et néerlandophones bruxelloises travaillant avec des personnes sans abri : CPAS, centres d'hébergements de nuit, les maisons d'accueil (pour hommes, pour femmes avec ou sans enfants, pour tous les groupes), les services (repas, buanderie), les services d'urgence sociale. Ce dépliant peut être obtenu auprès de l'asbl Ariane au numéro de tél 02 346 66 60 ou fax 02 346 52 50.

DOOR NATHALIE DELALEEUWE

8/ Hoeveel thuislozen verblijven er in Brussel?

Het aantal personen zonder vaste verblijfplaats is niet eenvoudig te achterhalen. Zij kunnen niet zomaar door een klassieke volkstelling worden geteld. Een van de voornaamste problemen is het ontbreken van een gemeenschappelijke definitie, gezien de vele vormen van thuisloosheid.

Sinds begin 2008, is er een nieuwe structuur operationeel die als een van haar taken heeft om cijfers te verzamelen over thuislozen. Die nieuwe structuur heet La Strada, of het Steunpunt Thuislozenzorg Brussel¹ en wordt geleid door Anne Herscovici en Laurent Van Horebeke.

In een bijdrage die binnenkort zal verschijnen in het volgende rapport over de staat van de armoede van het Observatorium voor Welzijn en Gezondheid, spreekt Anne Herscovici over de moeilijkheden om een definitie te vinden over wat nu juist een thuisloos persoon is en hierover cijfers te verzamelen.

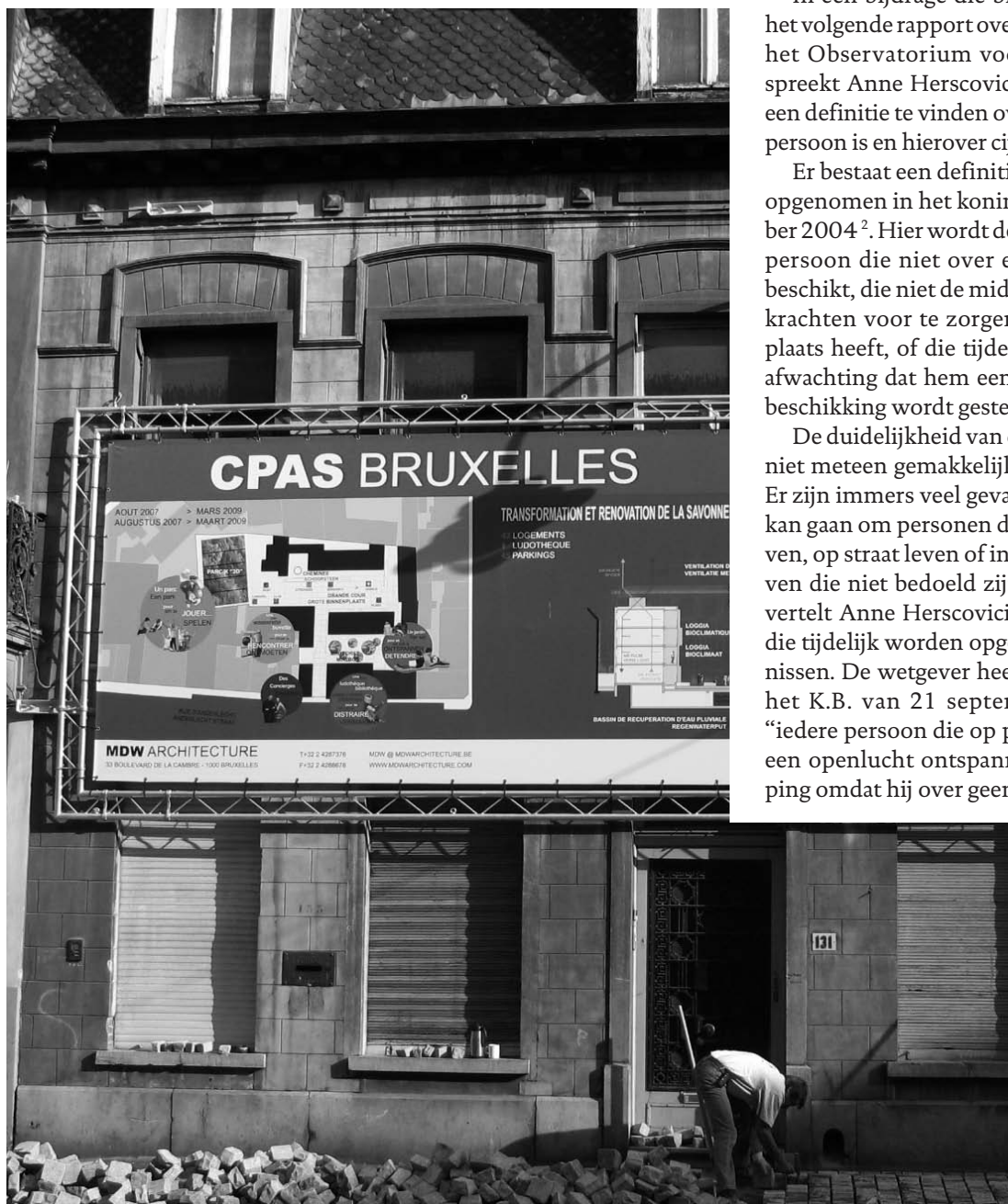
Er bestaat een definitie die de Belgische staat heeft opgenomen in het koninklijk besluit van 21 september 2004². Hier wordt de dakloze gedefinieerd als “de persoon die niet over een eigen woongelegenheid beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen krachten voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft, of die tijdelijk in een tehuis verblijft in afwachting dat hem een eigen woongelegenheid ter beschikking wordt gesteld.”

De duidelijkheid van die definitie maakt het echter niet meteen gemakkelijker om cijfers te verzamelen. Er zijn immers veel gevallen van thuisloosheid. “Het kan gaan om personen die in een onthaalhuis verblijven, op straat leven of in openbare gebouwen verblijven die niet bedoeld zijn als woning (stations, ...)”, vertelt Anne Herscovici. Het gaat ook om personen die tijdelijk worden opgevangen bij vrienden of kennissen. De wetgever heeft trouwens de definitie van het K.B. van 21 september 2004 uitgebreid met “iedere persoon die op permanente wijze verblijft in een openlucht ontspanningsverblijf of op een camping omdat hij over geen andere woning beschikt”.³

1. <http://www.webzinemaker.com/espacesdeparole>

2. K.B. tot toekenning van een installatiepremie door het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn aan bepaalde personen die hun hoedanigheid van dakloze verliezen

3. A.R. 21/9/2004, art.9.



Dat is te wijten aan bovenstaande redenen (de moeilijkheid om een zeer divers publiek te kunnen volgen) en door het feit dat de sector van de thuislozen wordt geregeld door verschillende wetgevingen en overheden. (zie ook tabel). De onthaalhuizen produceren cijfers maar de criteria zijn niet gelijk zodat het moeilijk is om gegevens met elkaar te vergelijken.

Bij de overheid groeit echter het besef dat het nodig is om een duidelijk beeld te hebben van de situatie indien men een coherent beleid wil voeren. Daarom publiceerden eind 2007 de twee bevoegde ministers inzake bijstand aan personen voor de gemeenschappelijke gemeenschapscommissie, namelijk Evelyne Huytebroeck en Pascal Smet, een beleidsnota die de oprichting van een steunpunt voor de sector thuislozenzorg aankondigde. Ondertussen is dat centrum operationeel onder de naam 'La Strada' en met als werkkrachten Anne Herscovici, Laurent Van Horebeke en David Giannoni.

Een van de doelstellingen van het centrum – naast beleidsadviserende werk en sectoroverleg – is gegevens verzamelen over thuislozen via de centrale registratie. In juni 2007 verklaarde Evelyne Huytebroeck "dat het centrum een registratiesysteem moest uitwerken

met vergelijkbare gegevens voor alle diensten dat moet toelaten om een duidelijk beeld te krijgen over de Brusselse situatie inzake thuisloosheid. De registratie moet toelaten om het profiel van de thuislozen vast te stellen en uitsluitingmechanismen te achterhalen."

4. A.M.A. coördineert en ondersteunt de verenigingen die zich bezigheden met de opvang, de begeleiding of huisvesting van thuislozen, Gheudestraat 49 in 1070 Anderlecht. Tel: 02 513 62 25.

5. De Backer, Bernard, Les Cent portes de l'accueil, héberger des adultes et des sans-abri, 2008, Editions Couleurs Livres.

Bovendien gaat het hier op personen die dikwijls niet willen geïdentificeerd worden en vaak van verblijfplaats veranderen. "Dat houdt een complexe gegevensinzameling in, van niet alleen de personen die in een onthaalhuis, in een noodopvang of in winteropvang verblijven, maar ook van de personen die op straat slapen, in stations, in kraakpanden, kelders, garages... personen die op camping wonen, personen die tijdelijk bij kennissen verblijven en tenslotte ook de personen die in een transitwoning verblijven."

BRUSSEL: AANTAL CENTRA EN HUN OPVANGCAPACITEIT (2007)

Soort centrum	Aantal	Opvangcapaciteit	gemiddelde
Nachtasiel en noodopvang	3	183	61
COCOF	0	0	0
COCOM	3	183	61
onthaalhuizen	19	758	40
COCOF	14	634	45
COCOM	5	124	25
totaal	22	941	43
Totaal COCOF	14	634	45
Totaal COCOM	8	307	38

Het risico bestaat dus dat dezelfde persoon die bijvoorbeeld soms in een onthaalhuis verblijft of in een kraakpand of op straat slaapt, meer dan een keer wordt geteld.

Een manier om het aantal thuislozen te tellen was lang om het aantal bedden te tellen bij de onthaalhuizen of nachtasielen. Maar die cijfers zeggen meer over de opvangcapaciteit dan over het werkelijke aantal thuislozen.

AMA⁴, Association des Maisons d'Accueil heeft naar aanleiding van haar 40e verjaardag aan socioloog Bernard De Backer⁵ een studie gevraagd over de honderd instellingen in Wallonië en Brussel. Uit die studie komen het aantal bedden dat op 31 december 2007 bestond bij de diensten erkend door COCOF en COCOM.

Cijfers over thuislozen: een braakliggend terrein

Er bestaan bij ons weten geen betrouwbare en recente cijfers over het aantal thuislozen in Brussel.

We kunnen dus alleen maar hopen dat deze nieuwe structuur binnenkort betrouwbare en actuele cijfers zal verspreiden over het aantal thuislozen volgens een gemeenschappelijke definitie. ✕

MEER INFORMATIE: Indien u meer wil weten over de thuislozen in België kan u ook terecht bij de studie die werd gerealiseerd door Pascal De Decker van de Universiteit Antwerpen (OASes-UFSIA) met de medewerking van Nicolas Bernard en die beschikbaar is op de website van FEANTSA op het volgende adres: http://www.feantsa.org/files/national_reports/belgium/BELGIUM%20Statistical%20Update%202004.pdf. De studie "Homelessness Belgium National Report 2003" is enkel beschikbaar in het Engels.

ARIANE VZW publiceert ieder jaar een brochure met alle adressen van organisaties die werken met thuislozen: OCMW's, nachtasielen, onthaalhuizen, diensten (eten, was, kledij, ...), noodopvang. Deze brochure is te verkrijgen bij Ariane op telefoonnummer 02 346 66 60.



Instituts de statistiques

IBSA

L'IBSA ou Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse est une structure interne au Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Son rôle est « la mise en forme des statistiques de sources diverses portant sur la Région de Bruxelles-Capitale dans un souci de service public et le regroupement des études socio-économiques visant à connaître, analyser et diffuser l'information statistique qui y est reprise », comme il est précisé sur le site internet de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ses missions sont les suivantes : construire, évaluer et diffuser les statistiques ; représenter la région de Bruxelles-Capitale dans les organismes et groupes de travail à caractère statistique ; répondre aux questions de toutes personnes à la recherche de données quantitatives ; accompagner des études ou projets régionaux en mettant son expérience à leur service ; coordonner l'acquisition des bases de données et promouvoir l'objectivité et la comparabilité intertemporelle et spatiale des données (classifications, nomenclatures,...).

L'objectif de l'IBSA est donc d'offrir une image quantitative de la Région de Bruxelles-Capitale. L'IBSA rédige quatre publications : les Indicateurs Statistiques, qui constituent un ensemble de tableaux de statistiques absolus et de notes méthodologiques qui visent à donner une image chiffrée de la Région de Bruxelles-Capitale ; le Mini-Bru, une publication annuelle en format de poche synthétisant les données principales issues des Indicateurs Statistiques ; les Dossiers, qui sont des études ponctuelles sur base de sources statistiques diverses édités par l'IBSA et le Bru19, un aperçu statistique des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

<http://www.bruxelles.irisnet.be>.

L'observatoire régional du logement

Au sein de la SLRB, une cellule est chargée de créer et récolter des données sur le logement. Il s'agit de l'Observatoire de l'habitat de la Région de Bruxelles capitale dirigée par Paul Zimmer, Directeur du service d'études de la SLRB.

Dans la déclaration gouvernementale de 2004, le gouvernement bruxellois annonçait la création d'un Observatoire régional du logement, en collaboration avec les communes. Ses missions devaient consister à terminer « au plus vite des grilles de loyers (nécessaire entre autres à la détermination des allocations loyers), pour alimenter la réflexion et l'action du gouvernement en matière de logement ».

Lors de la création de cet Observatoire régional dont les bureaux se trouvent dans ceux de la SLRB, il a été question de ne pas doter cette structure de ressources humaines permanentes mais de faire appel à des chercheurs extérieurs pour les études à mener. Cet observatoire ne comprend donc qu'une seule personne, son directeur Pol Zimmer, qui publie régulièrement des études sur le logement. On peut néanmoins s'interroger sur ce choix qui ne permet pas à l'Observatoire de mener des recherches statistiques ou autres de manière pérenne. Et surtout de mener une politique de diffusion efficace des données récoltées.

L'idéal serait sans doute que cet Observatoire du Régional fasse partie intégrante de l'IBSA. Il pourrait ainsi bénéficier des moyens structurels de cet institut tout en défendant la spécificité du logement, priorité pourtant clairement établie dans la déclaration gouvernementale de 2004 signée par le PS, le VLD-Vivant, le cdH, le SP.a-Spirit, Ecolo et le Cd&V-NVA.

Observatoire régional du Logement, rue Jourdan 45-55 à 1060 Bruxelles. Tél. : 02/533.19.11 – Fax : 02/533.19.00.

E-mail : slrb@slrb.irisnet.be



Instituten

BISA

Het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) is een dienst van het Ministerie van het Brusselse Gewest met de volgende opdrachten: het uitwerken van het interne statistische apparaat van het Ministerie en van de statistieken uit diverse bronnen aangaande het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, als dienstverlening aan het publiek en het verzamelen van sociaal-economische studies om de statistische informatie die erin opgenomen is te kennen, te analyseren en te verspreiden.

Het BISA publiceert ondermeer:

- de Statistische Indicatoren, een geheel van statistische tabellen en nota's die een beeld geven van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- **Minibru**, een jaarlijkse publicatie in zakformaat die de belangrijkste gegevens van de Statistische Indicatoren samenvat
- de **Dossiers**, punctuele studies op basis van diverse statistische bronnen
- **Bru19**, een statistisch overzicht van de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het Gewestelijk Observatorium van de Huisvesting

Binnen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bestaat er een studiedienst die cijfers over wonen verzamelt: het Observatorium van de Huisvesting, geleid door Pol Zimmer, directeur van de studiedienst van de BGHM.

In de regeringsverklaring van 2004 kondigde de regering de oprichting van dit observatorium aan dat ook als taak zou hebben om samen met de gemeenten, zo spoedig mogelijk huurtabellen vaststellen (die onder meer noodzakelijk zijn voor het vaststellen van de huurtoelagen) om de reflectie en het optreden van de Regering inzake huisvesting te onderbouwen.

Bij de oprichting van dit gewestelijk Observatorium werd ervoor gekozen om vooral te werken via studies die worden uitbesteedt aan onderzoekers. Het observatorium bestaat in de praktijk dan ook maar uit een persoon, haar directeur Pol Zimmer.

Conclusion

Les mesures du savoir : Bruxelles a besoin d'un seul centre de statistiques et d'études sur le logement

La crise du logement affecte Bruxelles. Ce message, le RBDH le diffuse depuis quelques temps déjà. Sur quoi nous basons-nous ? Notamment sur l'expérience quotidienne de nos associations-membres qui constatent qu'un nombre de plus en plus important de gens éprouvent des difficultés à payer le loyer et les charges.

Ce message n'est pas toujours pris avec le sérieux qui conviendrait. On entend parfois dire qu'à Bruxelles, la situation n'est pas si grave que cela et que notre rassemblement est influencé par le public avec lequel travaillent nos membres, à savoir les ménages à bas revenus. C'est pour cela qu'il est important de posséder des données à jour et irréfutables sur le logement à Bruxelles. A l'occasion de ce numéro d'Art. 23, nous sommes donc partis à la recherche de ces données.

Le moins qu'on puisse dire est que cette recherche a été riche en enseignements. Première leçon : les statistiques sur le logement à Bruxelles sont disséminées entre divers institutions et niveaux de compétences.

Il existe par exemple une source importante au niveau fédéral : le recensement de 2001 réalisé pour le compte du Service Public Fédéral Economie qui contient un volet intéressant sur le logement. L'Observatoire Bruxellois du Social et de la Santé utilise par exemple dans son remarquable l'Atlas de la santé et du social les résultats du recensement sur l'état général des logements, les loyers, etc. Un bel exemple de la collaboration entre fédéral et le régional, direz-vous. Sans doute. Sauf que cette source pourrait se tarir car ces chiffres sont à présent dépassés et que ce recensement qui avait lieu tous les dix ans ne sera plus réalisé.

C'est pour cela qu'il est primordial que le projet Osiris du gouvernement fédéral dont un des objectifs est d'harmoniser les données du cadastre et de les mettre à la disposition des chercheurs contienne un volet logement d'envergure. L'obligation fédérale d'enregistrer les baux pourrait ouvrir des perspectives intéressantes en matière de statistiques.

L'autre constat – choquant – de notre petite enquête est sans

aucun doute le caractère non pérenne des données. Quand une enquête intéressante est menée, il s'agit souvent d'une initia-tive ponctuelle à laquelle aucune suite n'est donnée. Exemples : l'intéressante étude que Julie Charles a réalisée sur la structure de la propriété à Bruxelles ou encore Sitex qui nous en a plus appris sur la situation des logements vides à Bruxelles mais qui date de bientôt 10 ans.

Et pourtant Bruxelles ne manque pas d'observatoire mais ils ont tous en commun une chose : leur manque criant de res-sources humaines. Il y a l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA) du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, l'Observatoire du Social et de la Santé, l'Observatoire des Loyers, l'Observatoire du Logement et le monitoring des quartiers annoncé sous la coordination du Secrétariat Régional pour le Développement Urbain. En plus, il faut signaler égale-ment une série d'études commandées par des ministres, des conseils consultatifs et autres commissions parlementaires mais qui sont rarement diffusées dans le public.

Une dispersion des ressources comme c'est le cas actuelle-ment conduit à une vision fragmentée là où il faudrait une vue globale de la question.

Une politique du logement efficace ne peut être menée sans une vue globale et approfondie du marché du logement. C'est pour cela qu'il est urgent de mieux centraliser les données exis-tantes : l'offre en logement (aussi bien dans le secteur privé que public, les AIS, les CPAS, les communes, ...), leur qualité, la demande et son évolution, le déséquilibre entre l'offre et la demande, les effets de la rénovation urbaine, l'influence du logement sur les autres aspects de la vie quotidienne, la politi-que du logement dans les régions et les pays voisins. Autrement dit : Bruxelles a besoin d'un centre d'études central et indépendant sur le logement. C'est urgent.

WERNER VAN MIEGHEM,
coordinateur BBROW/RBDH

Conclusie

Brussel heeft nood aan één centraal kenniscentrum wonen : meten is weten

Brussel wordt getroffen door een wooncrisis, verklaart de BBROW al een hele tijd. Voor die bewering baseren we ons in de eerste plaats op de dagelijkse ervaringen van onze leden-verenigingen die zien dat een groter aantal mensen het alsmaar moeilijker heeft om hun woonkosten te betalen.

Die boodschap wordt niet altijd even ernstig genomen. Soms krijg je te horen dat het al bij al nog meevalt in Brussel en dat onze bewering wordt gekleurd door het doelpubliek van onze leden: mensen met een laag inkomen. Daarom is het belangrijk om over actuele en niet betwistbare gegevens over wonen in Brussel te beschikken. Naar aanleiding van dit nummer van Art. 23. zijn we op zoek gegaan naar die gegevens.

Die zoektocht heeft ons wijzer gemaakt. Vooral over het feit dat cijfermateriaal over wonen in Brussel verspreidt ligt bij verschillende instellingen en bevoegdheidsniveaus.

Zo is bijvoorbeeld een belangrijke bron op federaal vlak de volkstelling van 2001 die werd uitgevoerd in opdracht van de Federale Overheidsdienst Economie, met een interessante luik over huisvesting. De resultaten over de staat van de woning, de woonkost, enzovoort worden onder meer door het Brusselse Observatorium voor Welzijn en Gezondheid worden gebruikt voor hun indrukwekkende Welzijns- en Gezondheidsatlas. Een mooi voorbeeld van federaal-gewestelijke samenwerking zou je kunnen zeggen, maar die bron dreigt uit te drogen omdat de cijfers ondertussen gedateerd raken, maar vooral omdat een 10-jarlijkse algemene volkstelling niet meer zou uitgevoerd worden.

Daarom is het ontzettend belangrijk dat het Osiris-project van de federale overheid waarmee men onder meer de informatie van het kadaster wil harmoniseren en ter beschikking stellen van wetenschappelijk onderzoek ingang vindt en dat daarbij het aspect huisvesting volop aan bod komt. Ook de verplichte registratie van de huurovereenkomsten zou hier perspectieven moeten openen.

Een En hier raken we meteen een ander pijnpunt aanis het eenmalig karakter van veel bronnen. Wanneer er dan al eens

een interessante studie, enquête wordt uitgevoerd, dan gaat het te vaak over een eenmalig initiatief zonder opvolgingvervolg in de tijd. Een voorbeeld hiervan is de interessante studie van Julie Charles over de eigendomsstructuur in Brussel of het Sitex dat ons meer leerde over de leegstand in Brussel, maar ondertussen al wel bijna 10 jaar oud is.

En nochtans lijkt het ons aan observatoria niet te ontbreken in Brussel, maar zij hebben alle een ding gemeen: te weinig mankracht, middelen. . EEr is het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het Observatorium voor Welzijn en Gezondheid, het Observatorium van de Huurprijzen, het Observatorium van de Huisvesting, en de aangekondigde “wijkmonitoring” onder coördinatie van het Gewestelijk Secretariaat voor Stedelijke Ontwikkeling. Daar bovenop moet je nog eens de nauwelijks publiek gemaakte studies tellen die worden besteld door ministers, adviesraden, parlementaire commissies.

Een versnippering van de middelen zoals nu het geval is, leidt enkel tot een fragmentarische kijk en niet tot een beter globaal inzicht.

Een efficiënt huisvestingsbeleid kan niet worden gevoerd zonder grondige dergelijk grondig en globaal inzicht in de kennis over de woningmarkt. Daarom is er dringend nood aan een betere en gecentraliseerde informatieverzameling over: het woningaanbod (zowel privé als sociale woningen, SVK, OCMW, gemeenten,...) en de kwaliteit ervan, de vraag en de evolutie van de vraag, het onevenwicht tussen aanbod en vraag, de effecten van stadsvernieuwing, de invloed van huisvesting op andere aspecten van het dagelijks leven, het huisvestingsbeleid in de gewesten en de omliggende landen. Met andere woorden: Brussel moet dringend werk maken van een één centraal echt kenniscentrum wonen.

DOOR **WERNER VAN MIEGHEM**,
coördinator BBROW/RBDH

Membres/Leden RBDH/BBroW

ALMK asbl
Archipel-Groot Eiland
Association des Maisons d'Accueil et des Services d'Aide aux Sans-abri asbl
ATD Quart-Monde/Wallonie Bruxelles
BAÏTA
Bij Ons - Chez Nous
Brusselse Welzijns- en gezondheidsraad
Buurthuis Bonnevie
CAD - De Boei
CAFA
Caritas international
caw Mozaïek Woonbegeleiding
CIRÉ
CODES
Comité de la Samaritaine
Compagnons Dépanneurs
Convivence/Samenleven
Convivium
Coordination GEE
Diogenes
Entr'Aide des Marolles
Espace Social Télé-Service
Fami-Home
FÉBUL - BFHV
Fédération des Centres de Service Social
Habitat & Rénovation
Imavo vzw
Intercentres d'action sociale globale & FCSS
Inter-Environnement Bruxelles
Iris
La Rue
La Vague
Lhiving vzw
La Ligue des droits de l'homme
Logement pour tous
L'Oranger
Renovassistance
Samenlevingsopbouw Brussel / Riso Brussel
Seniorencentrum Brussel vzw
Source
Un toit à soi
UL Quartier Nord
UL Schaerbeek
ULAC
Vie Féminine
VZW Wijkpartenariaat: De Schakel
Woningen123 Logements



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen