

4. Huisvesting en comfort van de huishoudens

Chris KESTELOOT, Katrien SLEGGERS
Instituut voor Sociale en Economische
Geografie - KULeuven

Benjamin WAYENS, Sophie Van CUTSEM
Institut de Gestion de l'Environnement et
d'Aménagement du Territoire - ULB

1. Inleiding

Het algemeen comfort van de huishoudens en vooral de structuur van de woningmarkt en de ruimtelijke verdeling ervan, verklaart in hoge mate welke bevolkingsgroepen waar in de stad en in welke woonmilieus terechtkomen. Wanneer de kwaliteit van de betrokken woning ontoereikend is, kan dat op twee manieren in verband gebracht worden met sociale achterstelling. Enerzijds kan een woning in slechte staat de gezondheid schaden en de ontwikkeling of het behoud van sociale relaties tegenwerken wat op haar beurt kan resulteren in een toenemende armoede. Anderzijds wijst een gebrekkige woonsituatie meestal op beperkte financiële middelen van een huishouden, gezien gezonde en goed onderhouden woningen duurder zijn.

Daarnaast speelt ook de gezinscyclus een rol. Vooral huishoudens met kinderen hebben de neiging naar de stadsrand te trekken en dit vanaf het ogenblik dat zij voldoende middelen hebben om een woning te verwerven. Jonge en kleine huishoudens verkiezen daarentegen een meer stedelijke woonomgeving en richten zich in grote mate op de huursector (Kesteloot, 2005).

In dit hoofdstuk worden vijf dimensies van de uitrustingsgraad van huishoudens van naderbij bekeken: het comfort of de uitrusting van de woning, het beschikken over communicatiemiddelen, de kwaliteit van de woning (vochtproblemen e.d.) – die voor de eerste keer in de census werd bevraagd – de woningmarkt (eigendomsstructuur, huurprijzen, gemeubelde kamers) en de woningbezetting. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een typologie op basis van de verschillende dimensies van de huisvesting.

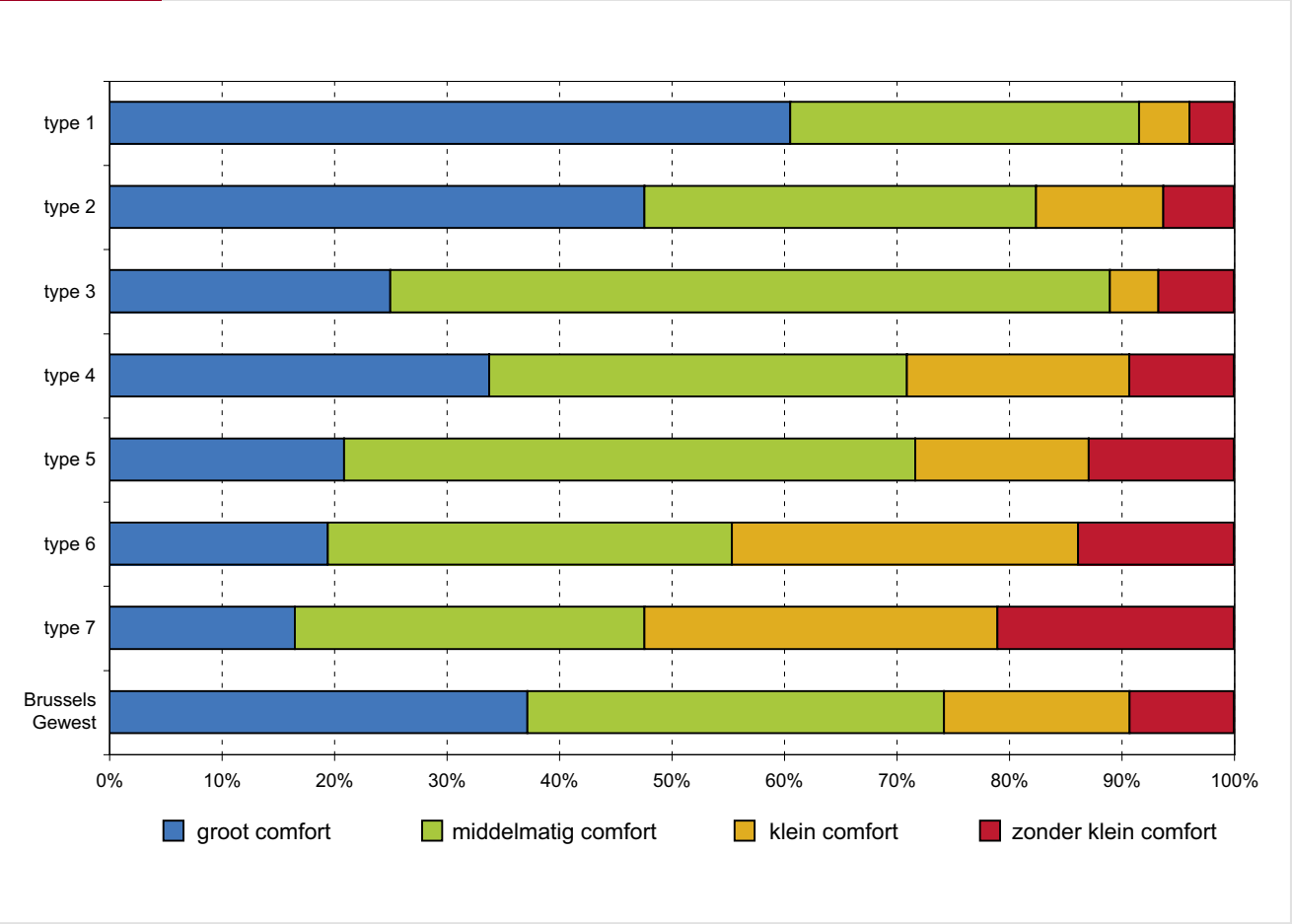
2. Comfort van de woning

Comfort is een van de meest voor de hand liggende indicatoren om de woonkwaliteit in beeld te brengen. De Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie speelt hierop in door op basis van de gegevens uit de volkstellingen en de census een comfortvariabele op te stellen die zich baseert op de aanwezigheid van een aantal algemeen aanvaarde basisvoorzieningen (Goossens et al., 1997). Aangezien de indicator in 2001 toe was aan een actualisatie, werd op basis van nieuwe variabelen uit de census van 2001, een geactualiseerde comfortindicator opgesteld. Aangezien deze nieuwe indicator niet opgesteld kan worden voor 1991, werd op basis van de gegevens van 2001 eveneens de oude comfortvariabele opgesteld om een vergelijking met de voorgaande jaren mogelijk te maken. Er zit evenwel nog een klein verschil op deze van 1991 en 2001 omdat de vraagstelling van beide jaren niet volledig parallel loopt.

In dit hoofdstuk wordt gebruik gemaakt van de oude, vergelijkbare comfortvariabele. Hierin worden vier categorieën onderscheiden: groot comfort, middelmatig comfort, klein comfort en zonder klein comfort. Woningen met «klein comfort» zijn woningen die minimaal beschikken over een privaat toilet en een badkamer met douche en/of stortbad. Wanneer een woning niet aan deze voorwaarden voldoet, behoort zij tot de categorie «zonder klein comfort». Woningen met «middelmatig comfort» beschikken naast klein comfort eveneens over centrale verwarming. Indien een woning bovendien beschikt over een aparte keuken van minimaal 4m² of een keuken geïntegreerd in een ander vertrek en het huishouden daarnaast in het bezit is van één of meerdere auto's, behoort deze tot de categorie «groot comfort» (Deboosere en Willaert, 2004). Op basis van de combinaties van deze vier categorieën in elke buurt, werd een buurttypologie opgesteld ^[1].

Zeven buurttypes beschrijven het comfort van de woningen, waarbij er een bijna perfect omgekeerde relatie bestaat tussen het aandeel woningen met groot comfort en van woningen zonder klein comfort. Type 1 omvat het grootste aandeel comfortabele woningen. Meer dan 90 % van de woningen in buurten van type 1 valt onder de categorie groot (61 %) of middelmatig (31 %) comfort. Type 1 is het enige waarvan meer dan de helft van de woningen over groot comfort beschikt. Type 2 leunt aan bij het Brusselse gemiddelde met dit verschil dat het aantal woningen met groot comfort oververtegenwoordigd is (48 %). Type 4 weerspiegelt het best de gemiddelde Brusselse toestand. Tussen beide voorgaande types in ligt het derde type dat zich kenmerkt door een oververtegenwoordiging van woningen met middelmatig comfort (64 %). De buurten types 5, 6 en 7 tellen gemiddeld meer woningen zonder klein comfort met oplopende waarden tot 21 % voor type 7.

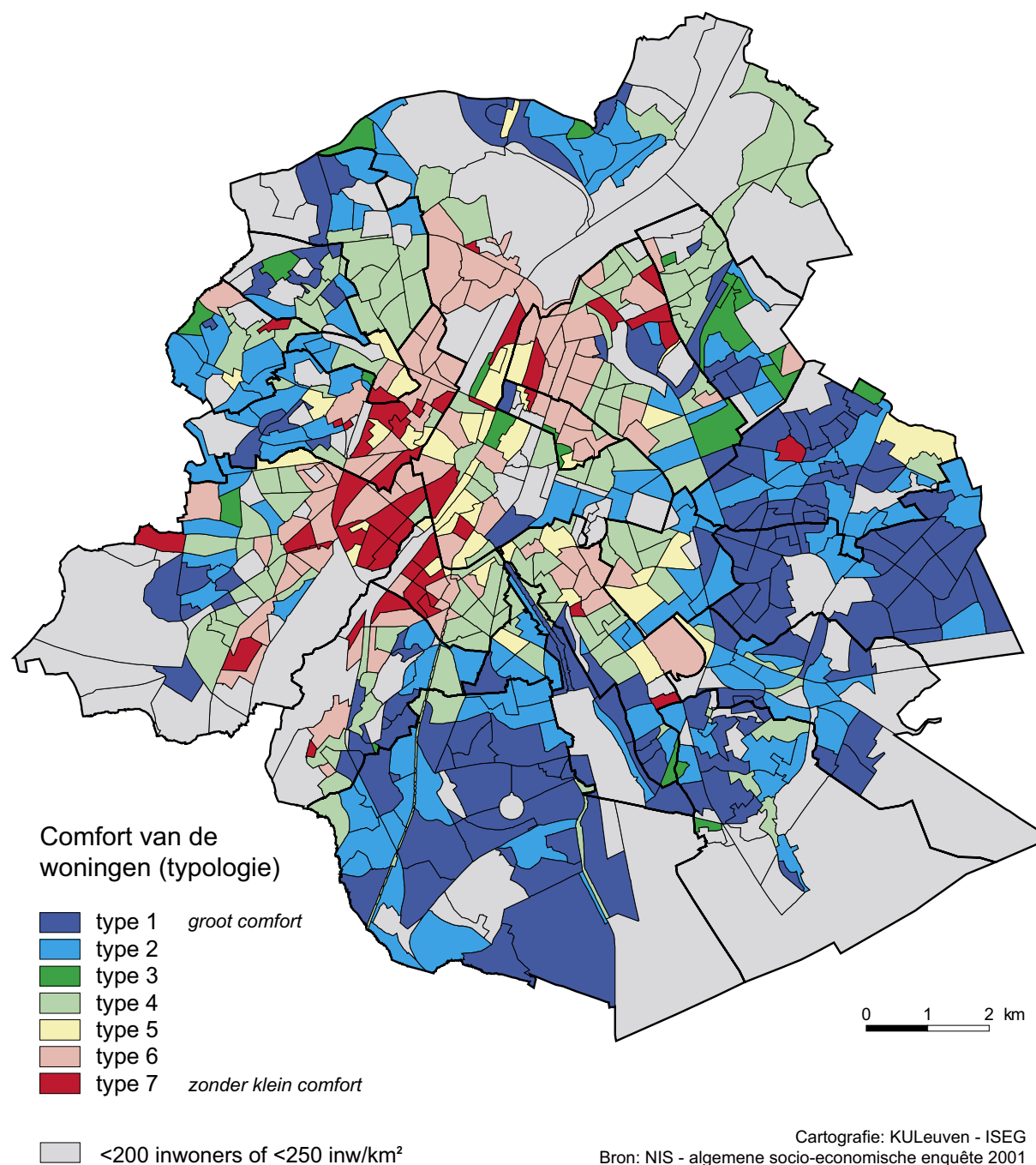
Figuur 4-01 Comfort van de woningen: typologie



Tabel 4-01 Comfort van de woningen: typologie (procentuele verdeling)

	groot comfort (%)	middelmatig comfort (%)	klein comfort (%)	zonder klein comfort (%)
type 1: sterk overwicht groot comfort	60,59	30,98	4,50	3,93
type 2: oververtegenwoordiging groot comfort	47,60	34,82	11,31	6,27
type 3: sterke oververtegenwoordiging middelmatig comfort	25,00	63,99	4,30	6,71
type 4: gemiddeld	33,80	37,13	19,78	9,29
type 5: gemengd met overwicht middelmatig comfort	20,91	50,76	15,42	12,91
type 6: oververtegenwoordiging klein comfort	19,47	35,90	30,79	13,84
type 7: oververtegenwoordiging zonder klein comfort	16,54	31,08	31,37	21,01
Brussels Gewest	37,20	37,06	16,49	9,26

1 Om technische redenen en omwille van de diffuse geografische spreiding van woningen met middelmatig comfort, werd deze laatste categorie buiten beschouwing gelaten voor het opstellen van de typologie. De waarden van deze categorie worden voor elk type wel weergegeven in figuur 4-01 en tabel 4-01 en verwerkt in de interpretatie.



Kaart 4-01 geeft de ruimtelijke spreiding van de verschillende comforttypes weer. Buurten met dominantie of overwicht van woningen met groot comfort (**types 1 en 2**) bevinden zich in de periferie van het Brussels Gewest met een duidelijke overheersing van het eerste type in het zuidoostelijke kwadrant. Zowel de recentere bouwperiode als de hogere sociale status van de bevolking worden in dit patroon gereflecteerd. De concentrische structuur wordt in het noorden en het zuiden langs het kanaal evenwel onderbroken met buurten waar het comfort van de woningen beduidend minder goed is wegens het industrieel karakter van de (vroegere) tewerkstelling, vooral in Vorst en Anderlecht.

Types 3 en 4, die eerder een middelmatige situatie weergeven, komen op hun beurt voor aan de binnenrand van voorgaande zone.

De buurten waar de woningen zonder of met klein comfort oververtegenwoordigd zijn (**types 6 en 7**), vormen een bijna aaneengesloten zone waarin men de 19e eeuwse arbeiderswijken herkent, met de hierboven genoemde uitloper langs de zuidkant van het kanaal, in Vorst en Anderlecht.

Dit nagenoeg concentrisch patroon met een sociale tegenstelling tussen de volkse buurten in het westen en de burgerlijke wijken in het oosten (Kesteloot, 1999), wordt hier en daar onderbroken. Drie centrale buurten horen ook tot het eerste type wegens min of meer recente renovatie: de Brusiliatoren in Schaarbeek, de Antwerpse Poort (Manhattan) in Sint-Joost-ten-Node en de Grote Zavel in Brussel.

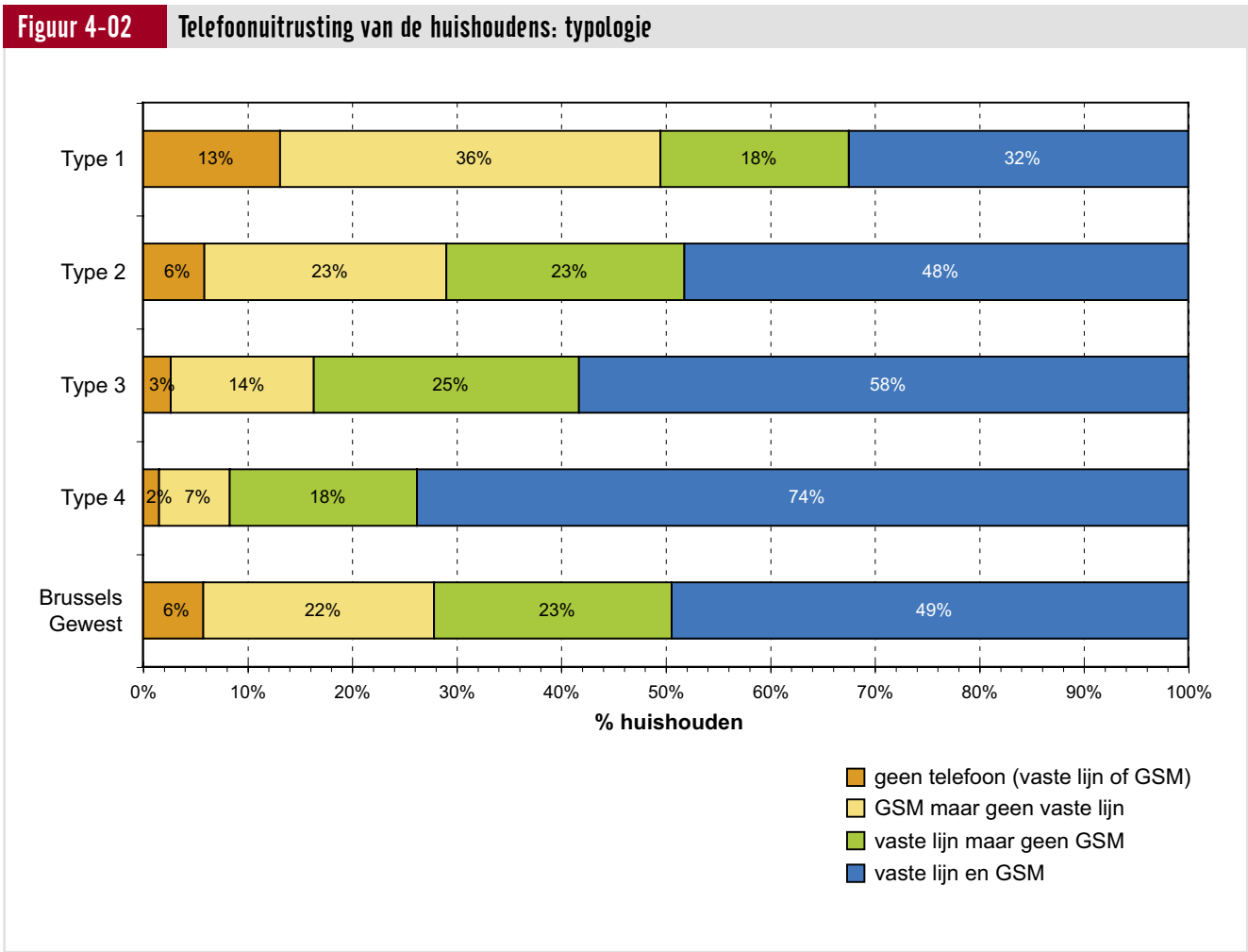
De meeste buurten met beter uitgeruste woningen in de centrale zone en met minder goed uitgeruste woningen in de perifere zone zijn echter sociale woningbuurten. In de periferie gaat het dikwijls om oudere tuinwijken die soms zeer weinig comfort bieden omdat ze nog niet gerenoveerd werden (bijvoorbeeld het Rad en Goede Lucht in Anderlecht of Gibet in Evere). In het centrum gaat het meestal om hoogbouw die opgetrokken werd in het kader van de krotbestrijding na 1953. De Campus van de VUB-ULB en van de UCL vallen eveneens op wegens het summier comfort van de studentenwoningen.

3. De aanwezigheid van communicatiemiddelen

De mogelijkheid om gebruik te maken van de moderne communicatiemiddelen kan als een comfortelement worden beschouwd. Communicatiemiddelen zijn ook een toegangsmiddel tot de informatiemaatschappij die steeds meer toepassingen kent in het dagelijks leven. Naast deze twee functies wordt de toegang tot communicatiemiddelen steeds meer een noodzaak als men zich in de informatie-maatschappij wil integreren en wil participeren. Dit geldt bijvoorbeeld voor de relaties met de overheid via de toepassingen van het e-governement. Een deel van de communicatiemiddelen houdt verband met de huisvesting, zoals de vaste telefoon en in mindere mate de toegang tot het internet. Dit is reden genoeg om deze uitrustingen te bestuderen in het kader van de kenmerken van de huisvesting.

De census laat toe het aantal en het type telefoonuitrustingen van de huishoudens te registreren, inclusief de diverse combinaties tussen GSM en een vaste telefoonlijn. Deze verschillende modaliteiten werden opgenomen in een typologie op het niveau van de buurten: aandeel van de huishoudens met vaste telefoon en GSM, vaste telefoon maar geen GSM, GSM maar geen vaste telefoon, zonder de huishoudens te vergeten die geen enkele telefoon hebben. De statistische buurten werden gegroepeerd in 4 types naargelang de verhouding van deze uitrustingsniveaus (figuur 4-02).

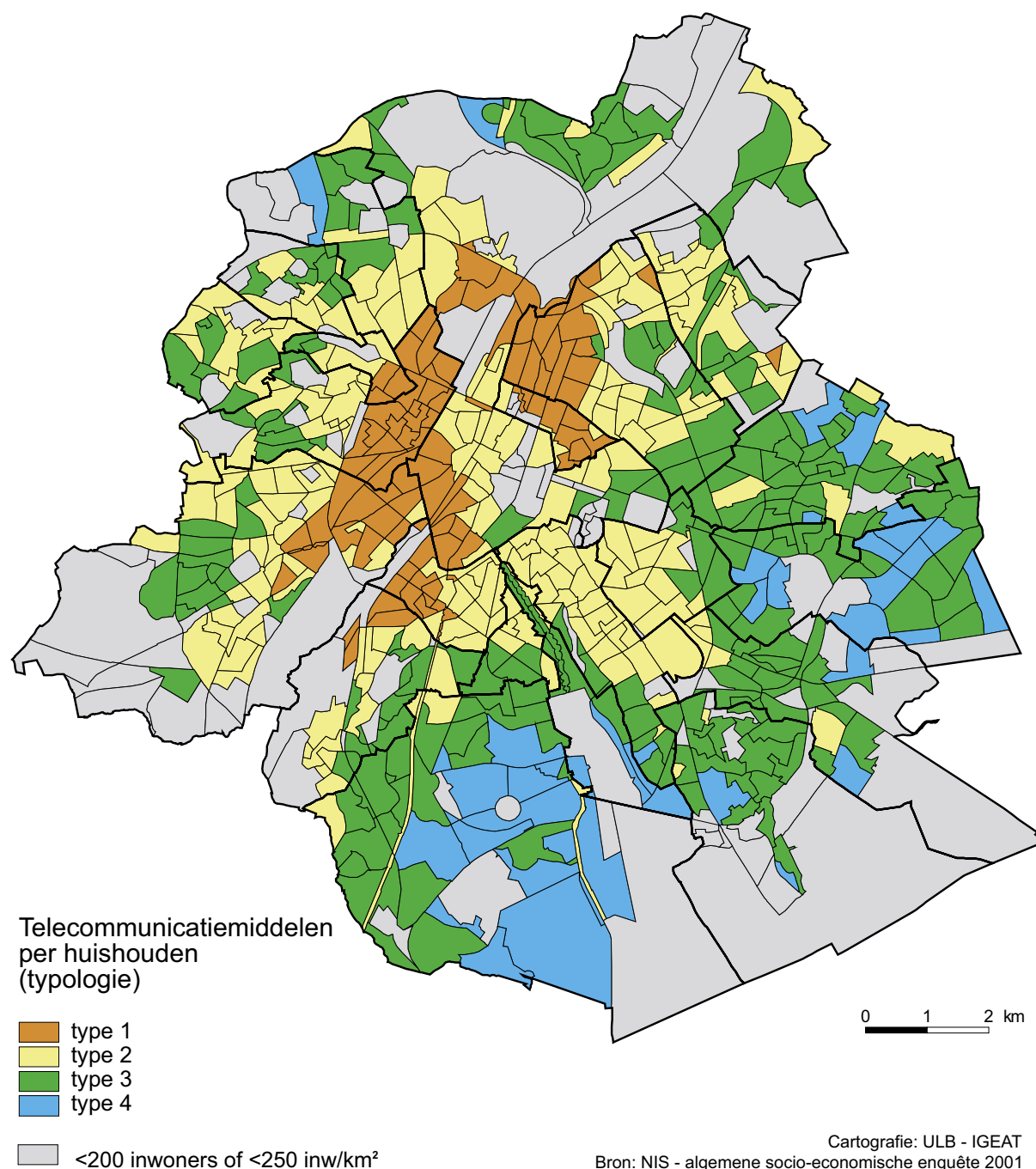
Type 1 dekt hoofdzakelijk de eerste kroon in het noorden en het westen (de arme sikkels) en wordt gekenmerkt door een groot aandeel huishoudens met een beperkte uitrusting voor vaste telefonie. In 2001 bezat 36 % van de huishoudens in deze buurten enkel een GSM en geen vaste telefoon. We merken op dat 13 % van de huishoudens van deze zone geen enkele telefoon heeft... Dit betekent dat zo'n 50 % van de huishoudens in deze buurten niet over een vaste telefoonlijn beschikt. De GSM gecombineerd met de «phone-shops» vormen er duidelijk een strategie voor het minimaliseren van de telefoonkosten. Dit stelt echter een aantal problemen, met name voor sociologische onderzoeken waarbij gebruik wordt gemaakt van telefonische enquêtes en waarbij de steekproef vaak uit de telefoongids wordt gehaald.



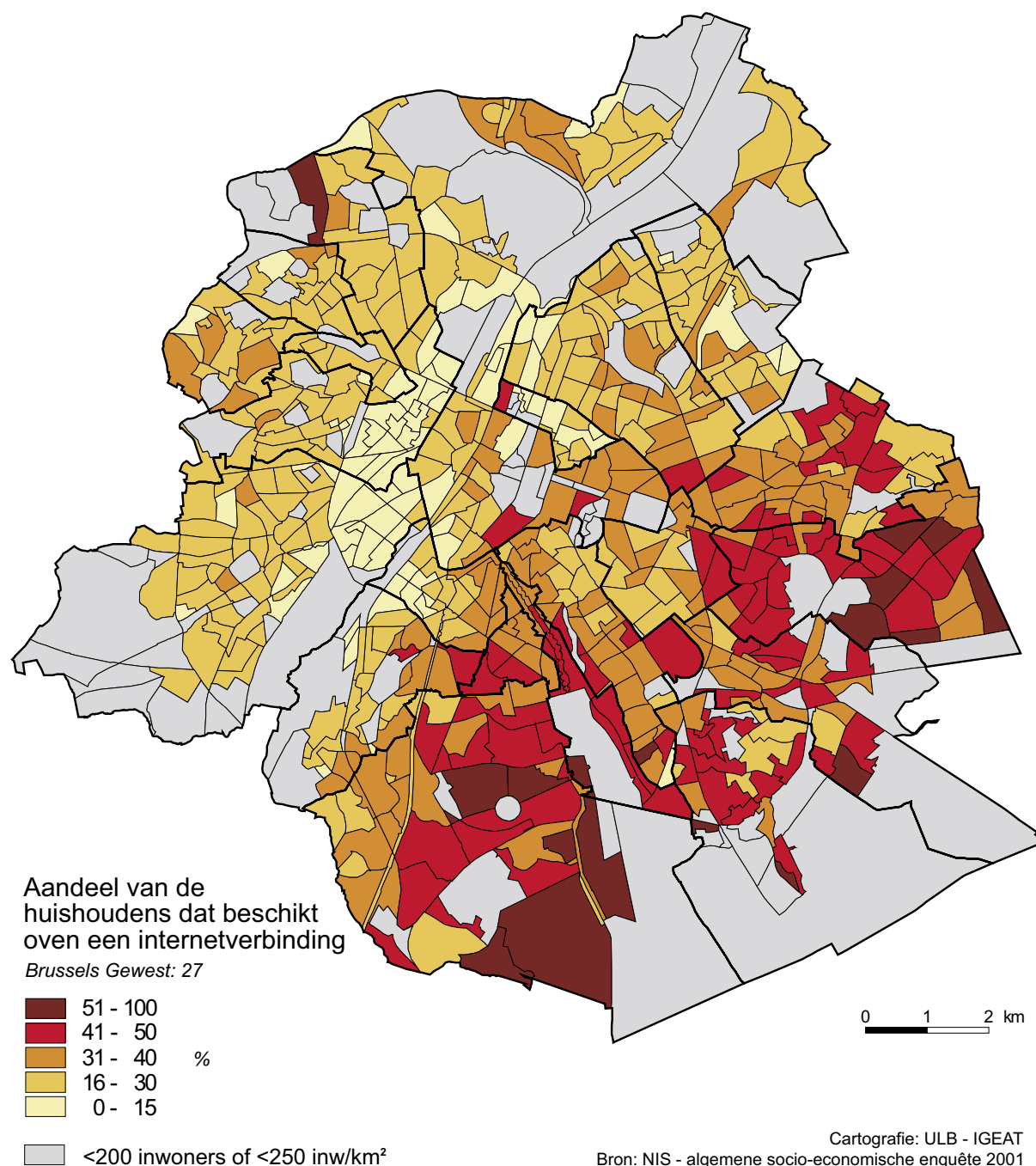
Buurten van **type 2** hebben een uitrusting die het gemiddelde Brusselse profiel benadert. Het kenmerkt enerzijds de westelijke grenzen van de «arme sikkels» in de tweede kroon (alsook het noorden van Evere en van Schaarbeek) en, anderzijds, de eerste zuidoostelijke kroon. Deze twee zones worden door twee verschillende logica's verklaard: de huishoudens in het westen hebben een gemiddeld of een laag inkomen en proberen permanent de kosten te beperken. De buurten van de eerste zuidoostelijke kroon tellen daarentegen meer huishoudens van één of 2 personen aan het begin van hun actief leven en starten met het beklimmen van de sociale ladder. Hun band met huisvesting is onstabiel en bovendien leidt de demografische structuur tot een relatief laag aantal vaste telefoonlijnen.

Type 3 en 4 worden gekenmerkt door een goede en gediversifieerde telefonische uitrusting. Buurten van type 3 en 4 zijn hoofdzakelijk gelegen in het zuidoostelijke kwadrant. In buurten van type 3 heeft om en bij de 84 % van de huishoudens toegang tot een vaste telefoonlijn.

Type 4 onderscheidt zich door een kleiner aandeel huishoudens met slechts één vaste lijn dan in type 3. De huishoudens zijn er zeer goed uitgerust: 74 % heeft een vaste telefoon en ten minste één GSM; de huishoudens zonder vaste telefoonlijn zijn in de minderheid (8 %).







In 2001 had 27 % van de Brusselse huishoudens toegang tot het internet (28 % in België, 31 % in Vlaanderen en 22 % in Wallonië). Sindsdien is dit niveau gestegen, maar de ruimtelijke contrasten zullen heel waarschijnlijk blijven bestaan. De geografie van de internettoegang benadert sterk de geografie van de toegang tot de vaste telefoon, wat begrijpelijk is, gezien de technische noodzaak om te beschikken over een vaste lijn (of bij gebrek daaraan, over een aansluiting op de kabeltelevisie). De ruimtelijke verschillen van de uitrustingsgraad voor de toegang tot het internet tonen een vrij klassieke ruimtelijke spreiding: het westen van het Brussels Gewest (in het bijzonder de eerste kroon) wordt gekenmerkt door een laag aansluitingsniveau dat onder het Belgische gemiddelde ligt, het zuidoostelijke kwadrant (in het bijzonder de tweede kroon) heeft hoge aansluitingsniveaus.

Ondanks de democratisering van de nieuwe communicatiemiddelen, stellen we dus duidelijk vast dat de telefoon- en internetuitrusting van de huishoudens op buurtniveau sterk gecorreleerd blijft met de middelen van de bewoners. De armste wijken combineren een lage internettoegang met een beperkte telefoonuitrusting; meestal een draagbare telefoon als er al één is. In het zuidoostelijke kwadrant, waar men het beter heeft, zien we een hogere toegangsgraad tot het internet alsook zeer goede telefoonuitrustingen. De meeste gezinnen beschikken er over een vaste telefoonlijn en over ten minste één GSM. De tussenliggende zones van de tweede westelijke kroon en van de eerste kroon hebben een middelmatig profiel, maar het oostelijke deel (Elsene) heeft een hogere toegangsgraad tot het internet, waarschijnlijk door het feit dat de populatie er veel jonger is.

4. Kwaliteit van de woningen

In de census van 2001 werd de kwaliteit van de woningen voor het eerst bevraagd. De huishoudens dienden een evaluatie te geven over de staat van zes woningonderdelen; de binnen- en buitenmuren, de elektrische installatie, de ramen, het dak en de dakgoot. Deze vraag laat toe om naast de comfortvariabele bijkomende indicaties te geven over de kwaliteit van de woningen. Hiervoor werden drie synthesevariabelen opgesteld. De eerste variabele geeft informatie omtrent de kwaliteit van de binnenkant van de woningen, de tweede variabele handelt over de kwaliteit van de buitenkant van de woningen en de derde variabele tenslotte, legt de nadruk op eventuele vochtproblemen. Bij gebrek aan objectieve data is voorzichtigheid omtrent de interpretatie van de resultaten echter noodzakelijk. Opvattingen over de staat van de woning variëren namelijk sterk van persoon tot persoon en zijn mogelijks afhankelijk van het eigendomstype van de woning (huurder of eigenaar) of van de culturele samenleving waartoe men behoort. Vermoedelijk beschouwen huurders hun woning over het algemeen in slechtere staat dan eigenaars (aangezien eigenaars over het algemeen van mening zijn dat ze zelf verantwoordelijk zijn voor de staat van hun woning, zijn zij eerder geneigd hun woning in goede staat te verklaren) (Vanneste et al., 2005). Deze tendens is nog meer uitgesproken in de sociale woonwijken. Sociale woningbouwmaatschappijen worden vaak beschouwd als openbare instellingen en in dat geval worden tekortkomingen aan de woning ernstiger opgevat dan gelijkaardige gebreken in woningen van privé eigenaars/verhuurders. Bovendien heeft het groot aantal appartementen in het Brussels Gewest als gevolg dat de staat van het dak en dakgoot niet altijd correct geëvalueerd zal worden, aangezien eventuele gebreken niet zichtbaar zijn.

Synthesevariabelen omtrent de kwaliteit van de binnenkant en buitenkant van de woningen

De interrelaties tussen het aandeel van elk mogelijk antwoord (goede staat, kleine herstellingen nodig, grote herstellingen nodig) werd voor de zes onderdelen bestudeerd op basis van een principaal componenten-analyse (PCA) met varimax-rotatie. Dit resulteerde in twee synthesevariabelen die de buurten het best mogelijk ordenen respectievelijk naargelang van de staat van de binnenkant van de woningen en de staat van de buitenkant van de woningen^[2].

² De twee behouden componenten geven tezamen 72% van de totale informatie uit de oorspronkelijke variabelen weer. In tabel 4-02 stemt de nulwaarde overeen met de gemiddelde toestand van de woningen over alle buurten heen. Plus en min één stemmen overeen met een standaardafwijking in de positieve en de negatieve zin.

Tabel 4-02	Kwaliteit van de woningen: scores van de PCA		
variabele	staat van de betrokken variabele	score factor 1	score factor 2
elektrische installatie	in goede staat	0,88	0,24
	grote herstellingen nodig	-0,65	-0,47
ramen	in goede staat	0,86	0,25
	grote herstellingen nodig	-0,83	-0,27
binnenmuren	in goede staat	0,70	0,42
	grote herstellingen nodig	-0,57	-0,57
buitenmuren	in goede staat	0,54	0,56
	grote herstellingen nodig	-0,34	-0,79
dakgoot	in goede staat	0,56	0,52
	grote herstellingen nodig	-0,33	-0,86
dak	in goede staat	0,23	0,78
	grote herstellingen nodig	-0,29	-0,89

Tabel 4-03	Kwaliteit van de binnen- en buitenkant van de woningen: typologie			
4-03a	staat van de binnenkant			
typering van de klassen	score op factor 1 van de PCA	elektrische installatie (% in goede staat)	staat ramen (% in goede staat)	staat binnenmuren (% in goede staat)
zeer goede staat	0,78 tot 1,68	86,58	82,71	83,41
goede staat	0,31 tot 0,78	81,03	75,38	78,46
eerder goede staat	0 tot 0,31	76,25	70,41	74,27
eerder slechte staat	-0,40 tot 0	71,96	65,93	69,71
slechte staat	-0,85 tot -0,40	68,59	60,79	65,89
zeer slechte staat	-2,76 tot -0,85	62,75	49,71	59,55
Brussels Gewest		74,91	68,45	72,24
4-03b	staat van de buitenkant			
typering van de klassen	score op factor 2 van de PCA	dak (% in slechte staat)	dakgoot (% in slechte staat)	buitenmuren (% in slechte staat)
zeer goede staat	1,13 tot 0,47	2,83	3,19	3,33
goede staat	0,47 tot 0,27	3,73	4,26	4,32
eerder goede staat	0,27 tot 0	5,11	5,54	5,50
eerder slechte staat	0 tot -0,27	6,65	7,46	7,46
slechte staat	-0,21 tot -0,47	8,17	8,56	8,20
zeer slechte staat	-0,47 tot -1,79	10,84	11,30	12,72
Brussels Gewest		6,31	6,82	6,75

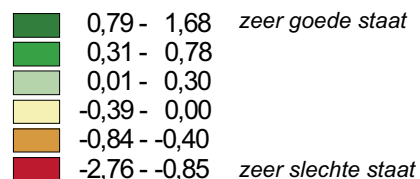
Tabel 4-02 geeft weer hoe sterk elk van de zes woningonderdelen de factoren (synthesevariabelen) bepalen.

In de eerste component wegen vooral de staat van de elektrische installatie, van de ramen en van de binnenmuren door. In de tweede component zijn de staat van het dak, de dakgoot en de buitenmuren doorslaggevend. De PCA geeft per buurt ook een score voor elke synthesevariabele. Deze scores maken het mogelijk een typologie van de buurten op te stellen. Des te negatiever de

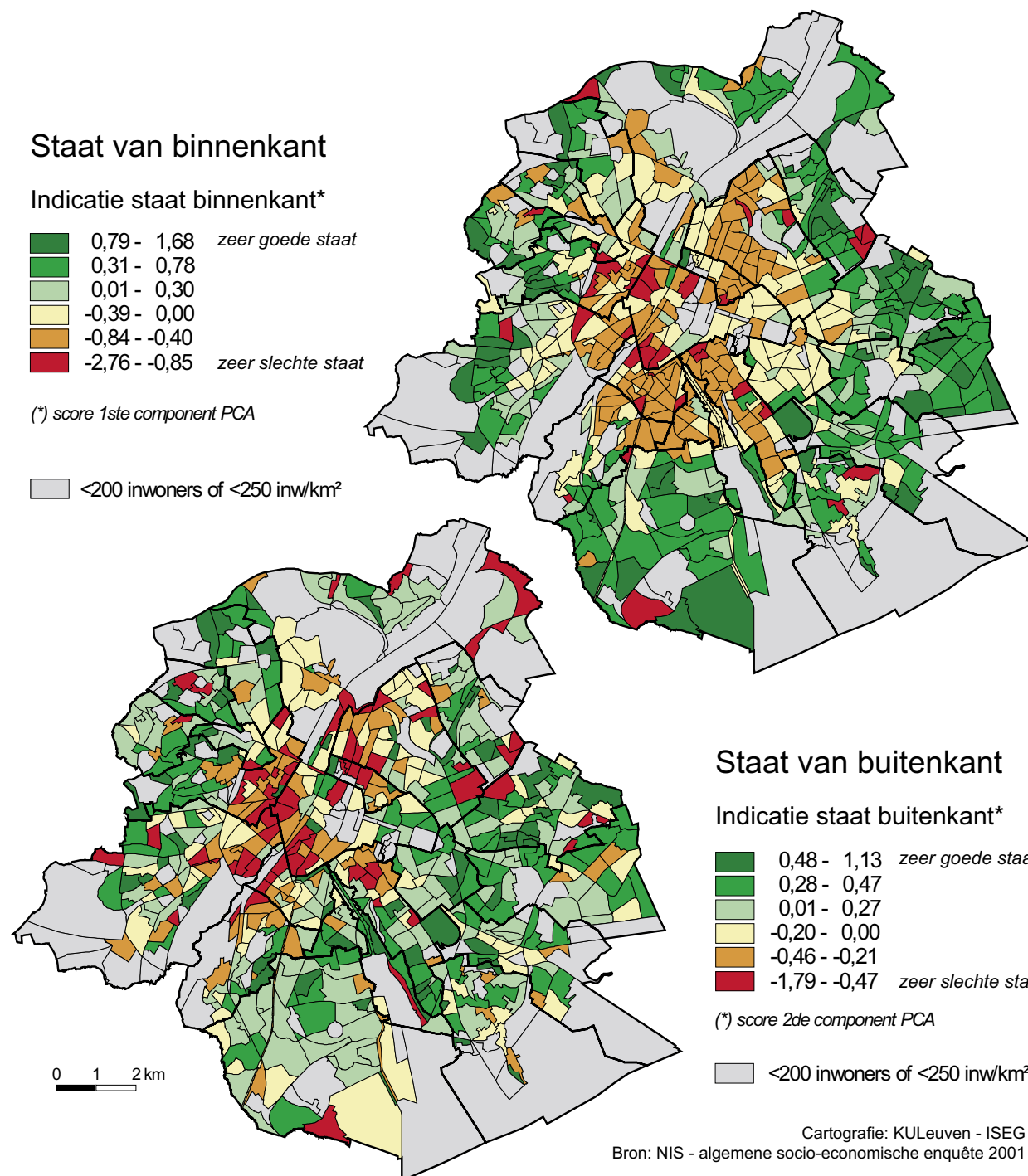
scores, des te slechter de staat van de woning. Op basis van de scores voor de eerste synthesevariabele worden de buurten opgedeeld in zes types. Tabel 4-03a toont de score van elk type, maar ook het gemiddeld aandeel woningen met een goede elektrische installatie, ramen in goede staat en binnenmuren in goede staat per type. Tabel 4-03b geeft een gelijkaardig overzicht voor de tweede synthesevariabele.

Staat van binnenkant

Indicatie staat binnenkant*

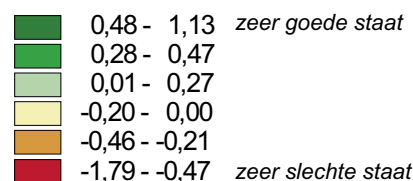


(*) score 1ste component PCA

<200 inwoners of <250 inw/km²

Staat van buitenkant

Indicatie staat buitenkant*



(*) score 2de component PCA

<200 inwoners of <250 inw/km²

Cartografie: KULeuven - ISEG

Bron: NIS - algemene socio-economische enquête 2001

zoals in Sint-Pieters-Woluwe, Watermaal-Bosvoorde, Vorst en Anderlecht.

De staat van de buitenkant van de woning is doorgaans slechter in de 19de eeuwse arbeidersbuurten, inclusief de vroegere arbeidersbuurten langs de Maalbeek in Elsene en de zuidelijke uitloper in Vorst en Anderlecht. Daarbuiten is het patroon veel versnipperder, wat misschien te maken heeft met de moeilijkere evaluatie van de betrokken elementen van de woningen. Ook hier herkent men nochtans sociale woningbuurten, zij het niet systematisch dezelfde als op de vorige kaart (bijvoorbeeld Sterrebeelden in Sint-Lambrechts-Woluwe, Ieder z'n Huis in Evere, Peterbos en Bon Air in Anderlecht en Villa's in Ganshoren).

Een vergelijking tussen beide kaarten onderscheidt een beperkt aantal buurten waar de kwaliteit van de binnenkant van de woningen niet samenloopt met de kwaliteit van de buitenkant. Dit is ondermeer het geval in de zuidelijke buurten van de gemeente Elsene (omgeving Louizalaan, Terkamerenbos). De buurten vertonen eerder slechte resultaten wat betreft de kwaliteit van de binnenkant van de woningen, maar goede tot zeer goede resultaten wat betreft de kwaliteit van de buitenkant. Een typologie in de monografie van de huisvesting gebaseerd op de volkstellingsgegevens van 1991, klasseert deze buurten binnen de groep van «*buurten die gekenmerkt zijn door een mengeling van appartementen en eengezinswoningen, woningen van tussen de twee Wereldoorlogen en die gelegen zijn in een intermediaire concentrische zone tussen het historisch centrum en de residentiële periferie*» (Goossens et al., 1997). Hier bevinden zich vermoedelijk heel wat herenhuizen waarvan de algemene structuur nog goed onderhouden is, maar die zich binnenin karakteriseren door een gebrekkige comfortstructuur waar slechts enkele hoognoedzakelijke tekorten reeds aangepakt werden (vb. verbetering van de elektrische installatie). In deze buurten woont een groot aandeel jonge alleenstaanden die zich kenmerken door een grote residentiële mobiliteit en daarom hun woning vooral zoeken binnen de particuliere huursector. Aangezien deze woning voor hen slechts een tijdelijk onderkomen is, lijken de bewoners niet geneigd de nodige renovaties uit te voeren ter verbetering van de kwaliteit.

Vandaag de dag zijn deze woningen daarom enerzijds interessant voor potentiële renovaties, maar anderzijds ook een speculatieobject voor zowel commerciële als residentiële functies (Goossens et al., 1997).

De ruimtelijke weergave van deze resultaten (kaart 4-04) wijst opnieuw op een concentrische structuur van het Brussels Gewest, die evenwel sterker uitgesproken is in het geval van de staat van de binnenkant van de woning. 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,

Synthesevariabele omtrent vochtproblemen

Omdat vochtproblemen in een woning een grote invloed kunnen hebben op de gezondheid van haar inwoners, werd gepoogd om uit de beschikbare informatie ook een synthese te maken van de meest relevante indicatoren. Zo werden de buurten aan de hand van een principaal componentenanalyse (zonder rotatie) het best mogelijk geordend naargelang van de staat van het dak, de dakgoot en de buitenmuren ^[3]. De gegevens die voorhanden zijn laten echter enkel toe een indicatie te geven voor mogelijke vochtproblemen. Buurten met een hoge score hebben met andere woorden een verhoogde kans op vochtproblemen aan de woningen, al betekent dit niet dat deze overal effectief aanwezig zijn.

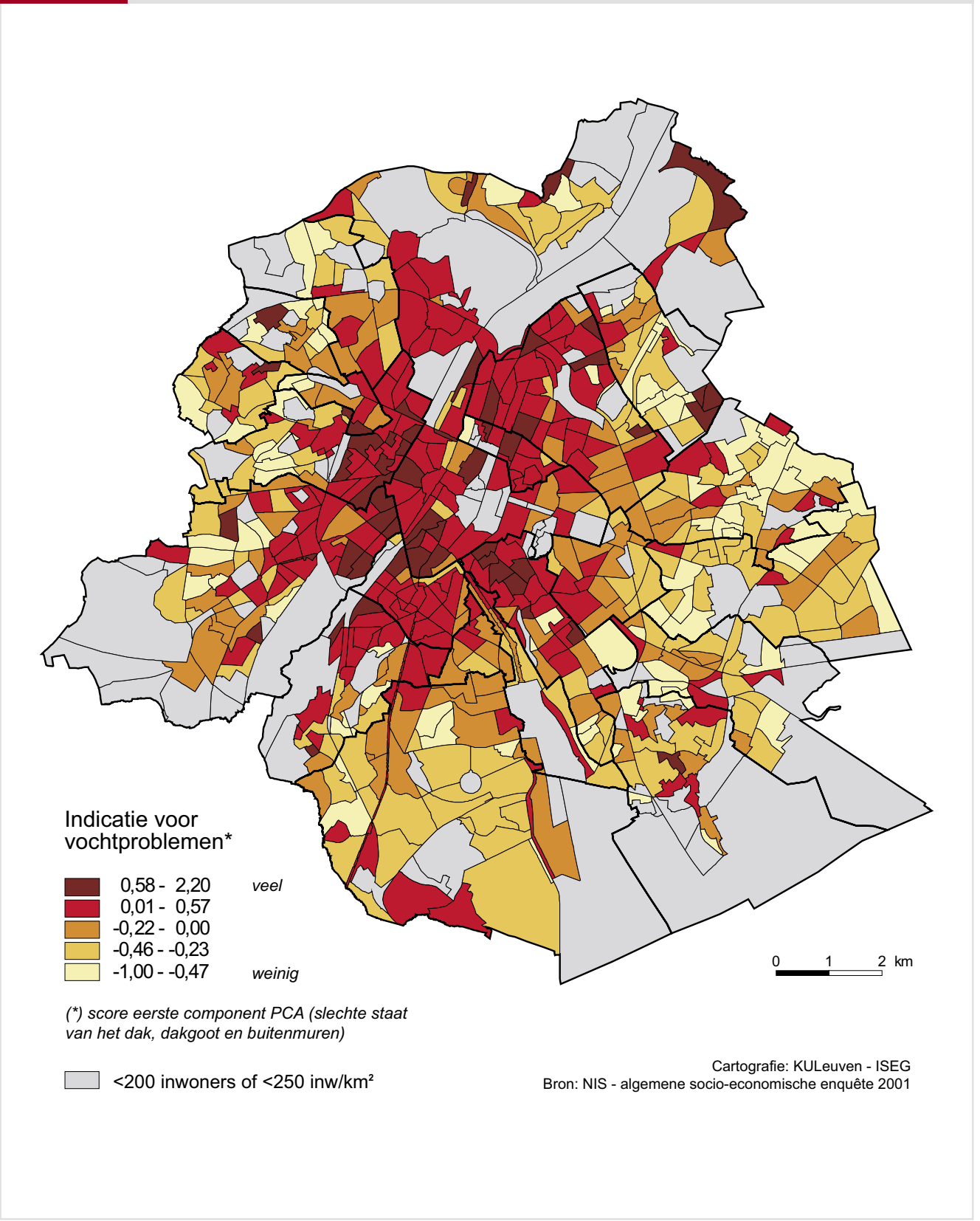
Uit kaart 4-05 blijkt dat een verhoogde kans op vochtproblemen voorkomt in bijna heel het historisch stadscentrum, de 19de eeuwse gordel, de kanaalzone en enkele sociale woonwijken (Vorstse Haard Madelon, Bon Air en Peterbos in Anderlecht, Villa's in Ganshoren, Cité Modèle in Brussel, Mariëndaal in Neder-over-Heembeek, Ieder z'n huis in Evere, Sterrebeelden in Sint-Lambrechts-Woluwe en de Logis in Watermaal-Bosvoorde). Ook invalswegen als de Steenweg op Waterloo en de Louizalaan in het zuiden scoren minder goed dan hun omgeving. Over het algemeen hebben de perifere buurten echter een verkleinde kans op vochtproblemen in vergelijking met de centrale buurten.

³ Hiertoe wordt de eerste principale component behouden van een PCA zonder rotatie. Deze vormt een synthese van het aandeel woningen die grote herstellingen nodig hebben aan het dak, de dakgoot en de buitenmuren. De synthesevariabele (component) behoudt 86 % van de totale informatie uit de drie oorspronkelijke variabelen.

Tabel 4-04 Indicatie voor mogelijke vochtproblemen: resultaten van de PCA

variabele		score
dak:	grote herstellingen nodig	0,95
dakgoot:	grote herstellingen nodig	0,94
buitenmuren:	grote herstellingen nodig	0,90

Kaart 4-05 Indicatie voor mogelijke vochtproblemen



5. De huisvestingsmarkt

Eigendomsstructuur

De eigendomsstructuur van de woningen is over het algemeen doorslaggevend voor de woontoestand en de woonplaats, zeker als deze gekoppeld wordt aan bovenstaande indicatoren van het comfort en de kwaliteit van de woning. Huurwoningen en eigenaarswoningen zijn niet gelijkmatig gespreid over de stad, en bovendien concentreren sociale (huur)woningenbuurten welbepaalde bevolkingsgroepen als gevolg van de toegangsregels die er gelden^[4]. Toch kan de aankoop van een woning gepaard gaan met een hoge schuldenlast en zijn heel wat eigenaarswoningen niet aangepast aan de grootte van het huishouden. Daarnaast is het mogelijk dat de aangekochte woning sterke tekortkomingen vertoont waarbij de eigenaar bij gebrek aan ondermeer financiële middelen niet in staat is de nodige renovaties uit te voeren. Anderzijds is een deel van de huursector slechts toegankelijk voor huishoudens met een hoog inkomen. Dit is bijvoorbeeld het geval voor personen met een internationale functie die omwille van hun grote ruimtelijke mobiliteit buiten het land van herkomst hun huisvesting zoeken binnen de huursector (Pannecoucke en De Decker, 2005).

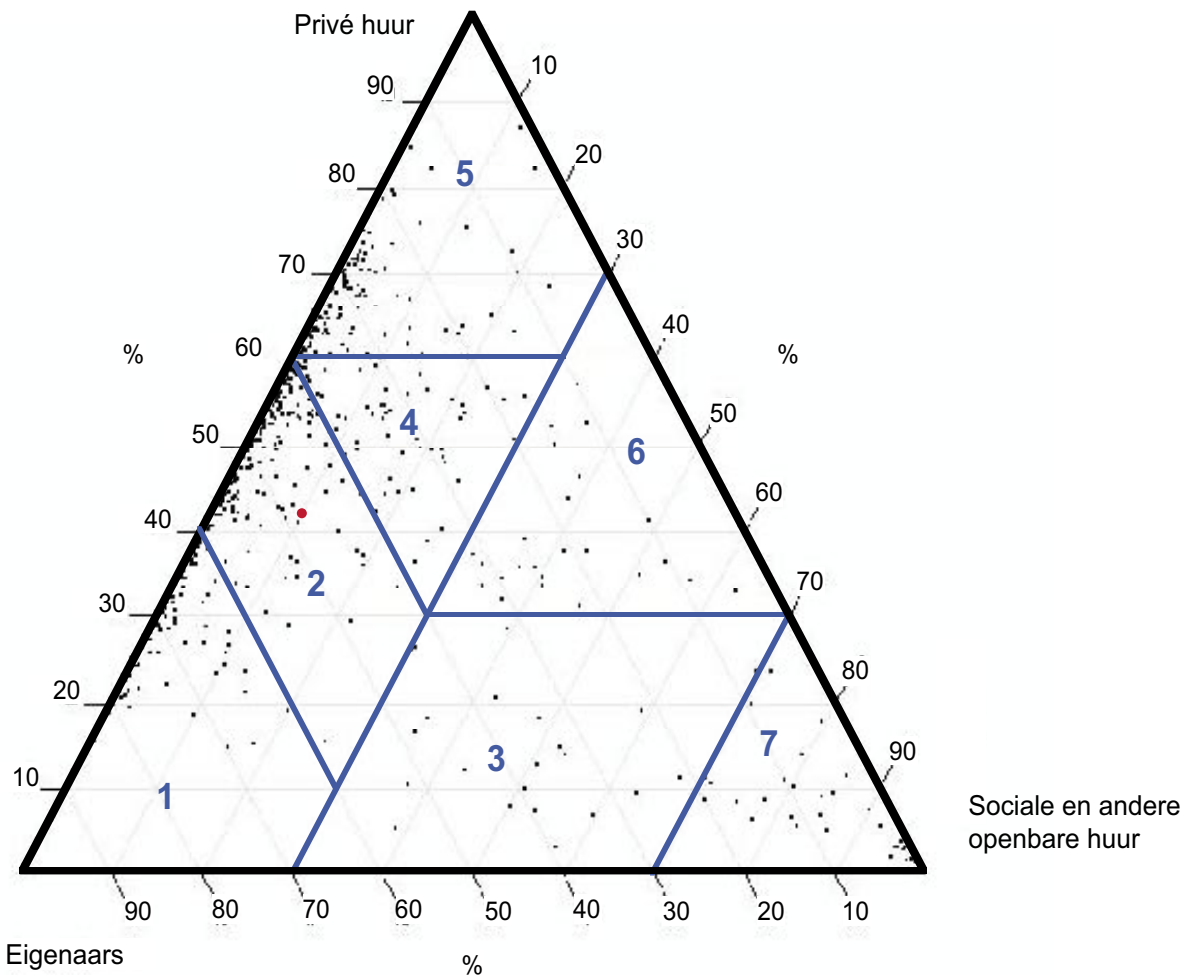
Maar de meerderheid van de huishoudens met een beperkte koopkracht komen terecht in relatief goedkope huurwoningen, vaak van lage kwaliteit. Ze kennen over het algemeen een grote residentiële mobiliteit, wat dan weer de opbouw van duurzame sociale netwerken tegengaat. Een uitzondering vindt men in de sociale woningbuurten van betere kwaliteit, die zich wel kenmerken door een grote residentiële stabiliteit dankzij de combinatie van lage huurprijzen met redelijk kwaliteitsvolle woningen.

De eigendomsstructuur van het Brussels Gewest wordt in beeld gebracht aan de hand van een driehoeksdiagram (figuur 4-03) waarin het aandeel eigenaars, privé huurders en sociale en andere openbare huurders ten opzichte van elkaar worden uitgezet. Deze gegevens zijn afkomstig van de census 2001, maar moeten voor het onderscheid tussen de huursectoren wel met de nodige voorzichtigheid worden behandeld. Uit een confrontatie met het woningenbestand van de sociale huisvestingsmaatschappijen blijkt dat sommige sociale huurders hun situatie als privé-huur aangegeven hebben en dat omgekeerd sommige privé-huurders, misschien op basis van de huurprijs, hun woning als sociale huurwoning aangeduid hebben.

Elk punt op het diagram stelt een statistische buurt voor. Het gemiddelde voor het Brussels Gewest werd in het rood aangeduid: 42 % eigenaars, 47 % private huur en 11 % sociale en andere openbare huur.

⁴ Bijlage 3 geeft een overzicht van de toegangs- en voorrangsregels in de sociale huisvesting.

Figuur 4-03 Eigendomsstructuur per statistische buurt



Op basis van dit diagram worden zeven types onderscheiden waarin de drie eigendomstypes telkens in een andere verhouding voorkomen. De types werden gerangschikt volgens een daling van het aantal eigenaarswoningen (figuur 4-03). Het eerste type omvat buurten met meer dan 60 % aan eigenaarswoningen, maar minder dan 30 % sociale of andere openbare huurwoningen en minder dan 40 % privé huurwoningen. Deze laatste categorie scoort het hoogst in type 5, waar minstens 60 % van het woningbestand behoort tot de particuliere huursector. Net zoals in de buurten van type 1 ligt het aandeel sociale of andere openbare huurwoningen er lager dan 30 %, terwijl het aandeel eigenaarswoningen kan variëren tussen de 0 en de 40 %. Buurten met het hoogste aandeel sociale en andere openbare huurwoningen (meer dan 70 %) behoren tot type 7. Zowel het aandeel privé huurwoningen als het aandeel eigenaarswoningen ligt er onder de 30 %.

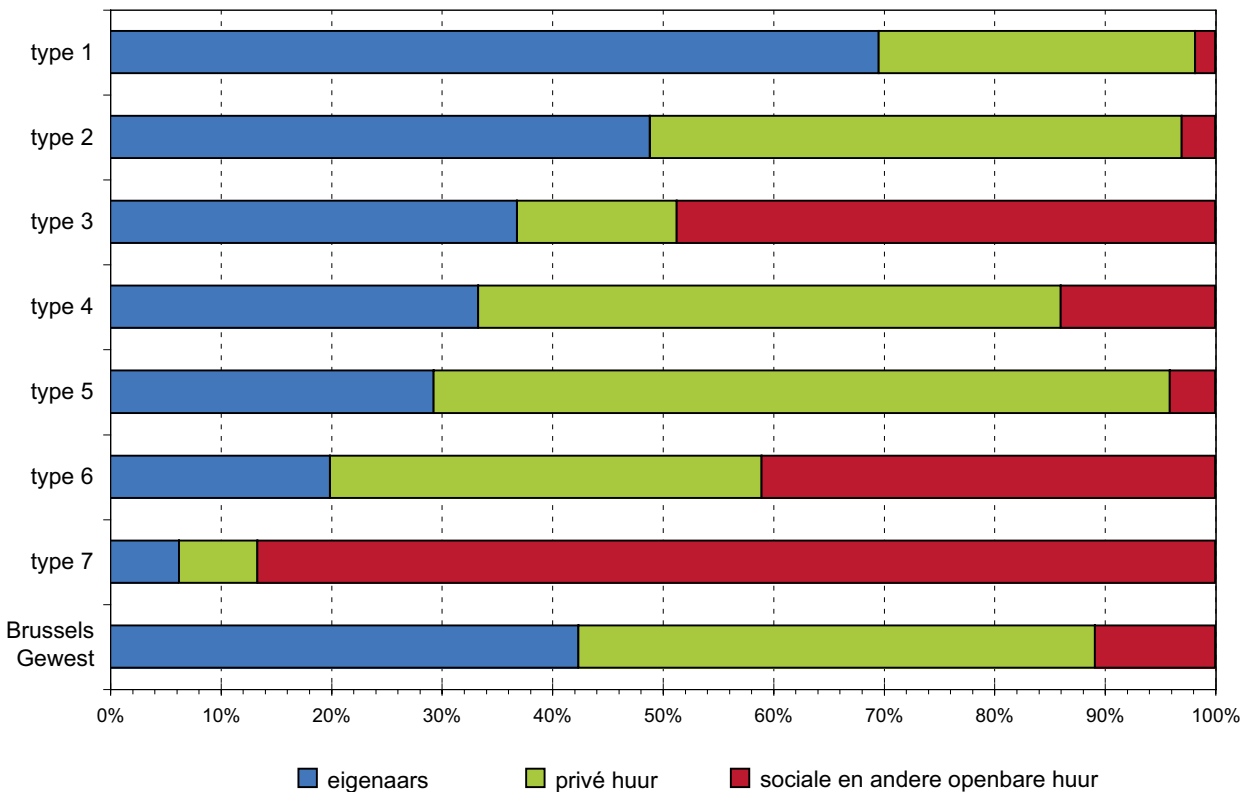
Voor de verdere beschrijving van de verschillende types baseren we ons op de gemiddelde waarden van elke variabele binnen elk type en dus niet (zoals in voorgaande alinea) op de grenswaarden tussen de verschillende categorieën. De samenstelling van de types en de gemiddelde waarden per variabele per type zijn terug te vinden in figuur 4-04 en tabel 4-05.

Type 4 stemt het best overeen met de gemiddelde Brusselse structuur van de markt. Type 2 wijkt daarvan af door een lichte oververtegenwoordiging van het aandeel eigenaarswoningen (49 %) en privé huurwoningen (48 %). Enkel in het eerste type ligt het aandeel eigenaarswoningen nog hoger (bijna 70 %). In de overige types nemen huurwoningen de overhand. In type 6, 3 en vooral 7 gaat het om een sterk overwicht van het aandeel sociale en andere openbare huurwoningen (respectievelijk 41 %, 49 % en 87 %). In het type 5 domineert de particuliere huursector met twee derden van het woningbestand.

Om een opsplitsing te kunnen maken in de categorie «sociale en andere openbare huur» is het interessant om kaart 4-07 op de binnenkaft vooraan in deze atlas (aantal sociale woningen en bouwperiode) samen met kaart 4-06 te bekijken.

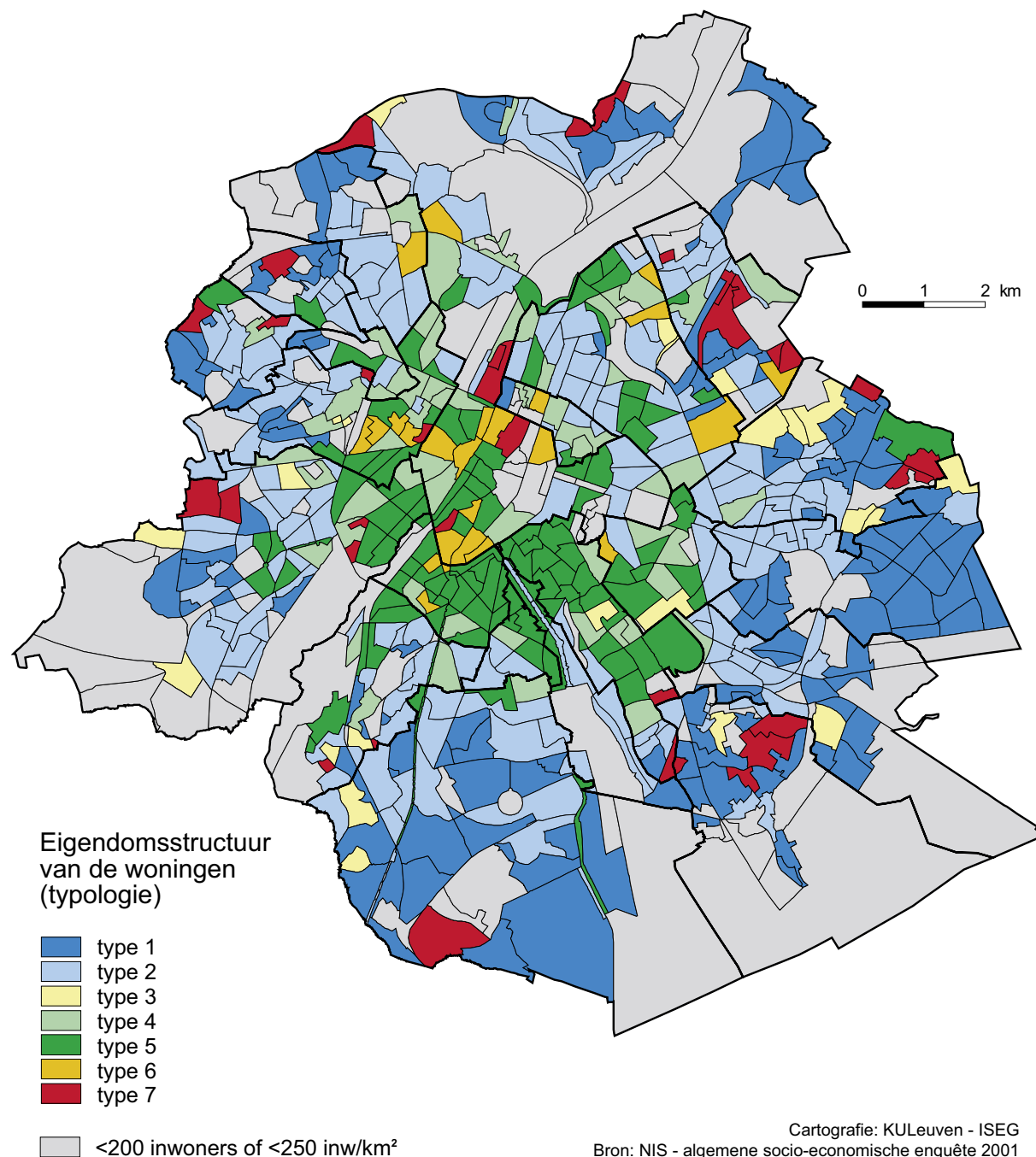
Ruimtelijk komt opnieuw een sterke concentrische structuur te voorschijn die de historische dimensie van de ruimtelijke spreiding van de eigendomsvormen bevestigt (kaart 4-06). In het centrum (19de eeuwse gordel inclus) overweegt de privé huur (**types 4 en 5**) die vooral betrekking heeft op oude en goedkopere woningen. Het gaat om woningen die in de 19de eeuw als dusdanig gebouwd werden of om ééengezinswoningen die in de loop der jaren, met de suburbanisatie van hun eigenaars, omgevormd zijn tot huurappartementen. In het zuidoostelijk deel van de 19de eeuwse gordel overheersen de privé-huurwoningen (type 5), wat samenhangt met de reeds eerder opgemerkte sterke residentiële dynamiek van deze zone.

Figuur 4-04 Eigendomsstructuur: typologie



Tabel 4-05 Eigendomsstructuur: typologie (procentuele verdeling)

	eigenaars (%)	privé huur (%)	sociale en andere openbare huur (%)
type 1: sterk overwicht eigenaars	69,55	28,64	1,81
type 2: gemengd: eigenaars en privé huur	48,86	48,13	3,01
type 3: gemengd: sociale en andere openbare huur en eigenaars	36,83	14,45	48,72
type 4: gemiddeld	33,32	52,72	13,96
type 5: sterk overwicht privé huur	29,28	66,61	4,10
type 6: gemengd: sociale en andere openbare huur en privé huur	19,92	39,04	41,05
type 7: sterk overwicht sociale en ander openbare huur	6,24	7,11	86,65
Brussels Gewest	42,39	46,75	10,86



In de periferie daarentegen overwegen de eigenaarswoningen (**type 1**), die vanaf het begin van de jaren 1950 en in sommige buurten zelfs tot in de jaren 1970 in het kader van eigendomsverwerving en suburbanisatie gebouwd zijn. Sociale woningbuurten (**type 7**) komen zowel voor in de periferie als in het centrum. De meeste perifere sociale woningbuurten zijn tuinvijken die in de tussenoorlogse of de vroege naoorlogse periode op goedkope gronden buiten de toenmalige stad werden gebouwd. De centrale sociale woningbuurten zijn overwegend hoogbouwprojecten die na de wet van 1953 op de krotbestrijding tot stand kwamen (Vandermotten en Jorissen, 1986). De hoge woondichtheid die door de hoogbouw wordt bereikt, laat toe om de hoge grondprijzen over een groot aantal appartementen te spreiden. Er zijn ook enkele perifere hoogbouwprojecten die meestal uit de jaren 1970 dateren, zoals Ieder z'n Huis in Evere, Kersenhoek in Neder-over-Heembeek, de Cité Modèle in Laken, Villa's in Ganshoren en Peterbos in Anderlecht.

Deze buurten zijn vandaag minder gegeerd en kunnen potentieel meer sociale problemen ontwikkelen. Sociale woningbuurten waar in de loop van de tijd relatief veel woningen verkocht werden, zodat ze in de privé sector terechtkwamen, zij het als eigenaars-, zij het als huurwoning, zijn in deze typologie als twee aparte categorieën weergegeven.

In de tussenzone tussen de huurwoningen (type 4 en 5) en de perifere eigenaarswoningen (type 1) komt een combinatie van beide categorieën voor (**type 2**). In Schaarbeek reikt dit type tot in de 19de eeuwse arbeidersbuurten. Dit wijst op het verschijnsel van *noodkoop*, dat vooral de Turken vanaf het midden van de jaren 1980 toegepast hebben om in hun buurt te blijven. Door de oude en slecht onderhouden huurwoningen te kopen, konden ze de stijgende huurprijzen neutraliseren door stabiele leningaflossingen en terzelfder tijd zich de toegang tot hun in de buurt opgebouwde sociale netwerken verzekeren. Velen moesten zich voor de aankoop zodanig in de schulden steken dat er voor de noodzakelijke renovatiewerken geen geld meer beschikbaar is. Zij hebben op die manier dus wel een voldoende ruim, maar dikwijls een slecht uitgerust huis (Kesteloot, 2005).

Het Brussels Gewest bestaat dus vooral uit een mix van eigenaarswoningen en particuliere huurwoningen. 42 % van de woningen in het Brussels Gewest worden bewoond door hun eigenaar en bijna 47 % door een private huurder. De sociale of andere openbare huursector blijft met een aandeel van 11 % zeer beperkt aanwezig in het landschap.

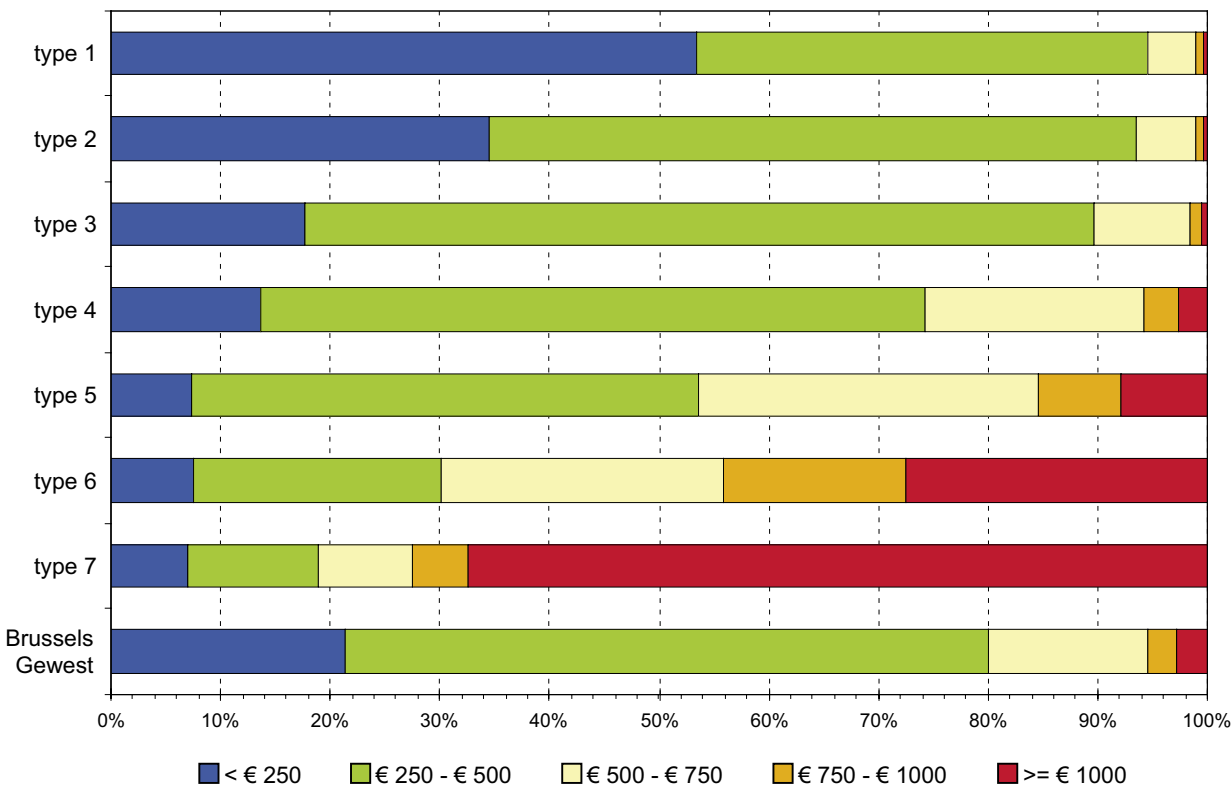
Spreiding van de huurprijzen

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 prijschommelingen 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).

Op basis van de census van 2001 is het mogelijk een beeld te schetsen van huidige huurprijzen in het Brussels Gewest. Er werd aan de huurders gevraagd om de klasse aan te duiden waartoe hun huurprijs behoort. Hiertoe werden vijf antwoordcategorieën bepaald, op basis van prijzen in Belgische franken. Vooral de tweede categorie, met waarden tussen (ongeveer) 250 en 500 € is zeer breed, gezien ze meer dan de helft van de huurwoningen bevat. Toch kan een typologie van de buurten op basis van deze vijf categorieën tot interessante cartografische resultaten leiden.

We stellen 7 types voor die op consistente wijze van overwegend zeer lage huurprijzen (in vergelijking met het Brusselse gemiddelde) tot overwegend zeer hoge huurprijzen gaan (figuur 4-05 en tabel 4-06). Bijna 95 % van de woningen in buurten van type 1 hebben een huurprijs onder de € 500 (waarvan 53 % onder de € 250). In type 7 daarentegen, ligt bijna 70 % van de huurprijzen boven de € 1000.

Figuur 4-05 Huurprijs: typologie

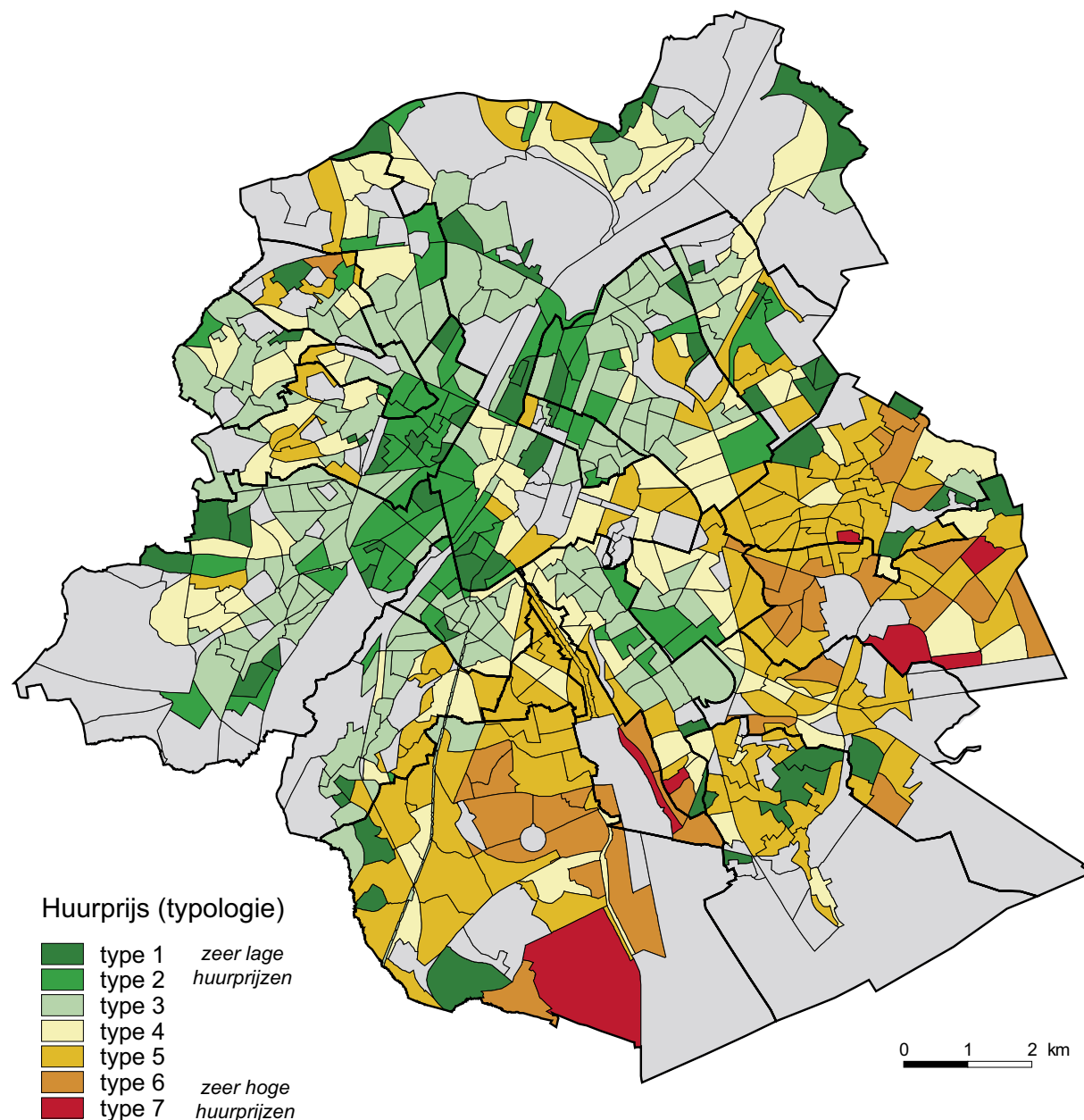


Tabel 4-06 Huurprijs: typologie (procentuele verdeling)

	< € 250 (%)	€ 250 - € 500 (%)	€ 500 - € 750 (%)	€ 750 - € 1000 (%)	≥ € 1000 (%)
type 1: zeer lage huurprijzen	53,37	41,24	4,31	0,70	0,39
type 2: lage huurprijzen	34,53	59,06	5,44	0,67	0,30
type 3: eerder lage huurprijzen	17,68	72,01	8,80	1,01	0,51
type 4: matige huurprijzen	13,63	60,65	19,98	3,15	2,58
type 5: matig tot hoge huurprijzen	7,44	46,09	31,03	7,52	7,91
type 6: hoge huurprijzen	7,61	22,56	25,75	16,58	27,50
type 7: zeer hoge huurprijzen	6,93	11,99	8,62	4,97	67,48
Brussels Gewest	21,44	58,62	14,43	2,75	2,76

Kaart 4-07 Antal sociale woningen en bouwperiode

Zie kaft vooraan in deze atlas



Cartografie: KULeuven - ISEG
Bron: NIS - algemene socio-economische enquête 2001

Opvallend aan kaart 4-08 is dat buurten met overwegend lage huurprijzen (**type 1**) nagenoeg allemaal overeenkomen met grote sociale wooncomplexen. Aangezien in het Brussels Gewest echter nooit de prioriteit gegeven werd aan de bouw van sociale woningen kampt de stad met een groot tekort aan goedkope huisvesting. Heel wat kansarme gezinnen zijn daarom genoodzaakt hun toevlucht te zoeken in de goedkope maar laag kwalitatieve residuele huursector, voornamelijk gelegen in de 19de eeuwse arbeidersgordel rondom het historisch stadscentrum. Deze zone komt overeen met lage en eerder lage huurprijzen (**type 2 en 3**). Het gaat om een concentrische zone die in het oosten onderbroken wordt door de twee hoge sociale statusassen, met de gebruikelijke uitbreiding in het zuiden langs de kanaalzone. Bovendien reikt type 3, behalve in het zuidoostelijke kwadrant, dikwijls tot aan de grenzen van het Gewest. In het zuidoostelijke kwadrant zijn de huurprijzen matig tot hoog en zelfs zeer hoog (**type 4 tot 7**). Heel wat buitenlandse ambtenaren die slechts tijdelijk in Brussel verblijven, verkiezen deze buurten aangezien de woningen hier ruim, comfortabel en bovendien in een zeer aangename en groene omgeving gelegen zijn. De hoge huurprijzen laten hen overschillig.

Aandeel bemeubelde huurwoningen

Gemeubelde huurwoningen worden doorgaans op de markt gebracht om huishoudens voor korte verblijven te huisvesten, zoals studenten of buitenlandse kaderleden. Het blijkt uit de resultaten van de census dat sommige collectieve huishoudens (dit zijn samenlevingsvormen waarvan meerdere mensen deel uitmaken zoals bijvoorbeeld kloostergemeenschappen, bejaardentehuizen, strafinrichtingen, verplegingsinrichtingen, studenten- of arbeidershomes, ...), die normaal uitgesloten zijn van deze analyses, toch meegeteld werden. Hierdoor komen op kaart 4-09 buurten te voorschijn waar een kazerne, een hospitaal, een rusthuis en soms een schoolinternaat voor een groot aandeel gemeubelde kamers in het woningaanbod zorgen.

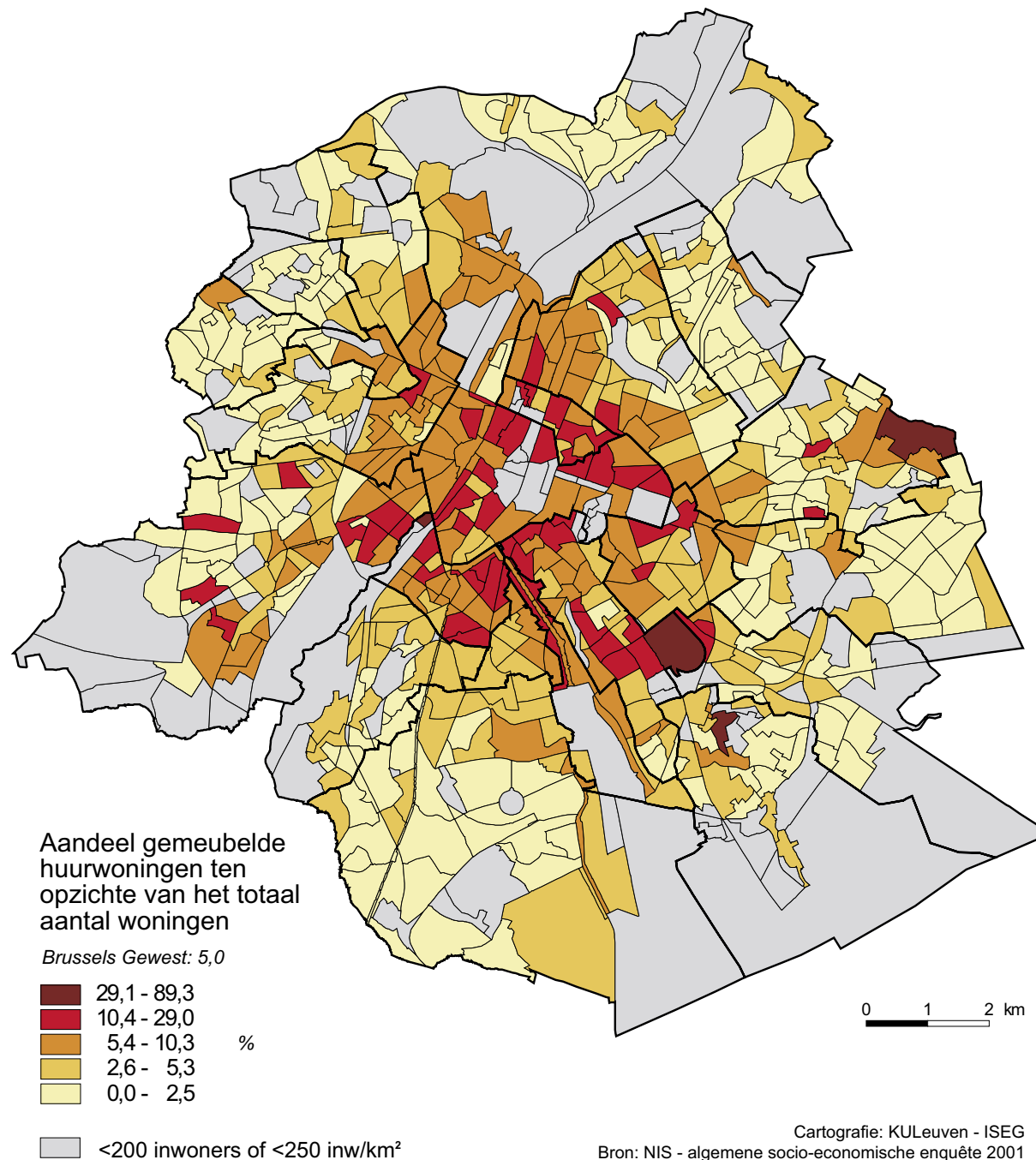
Gemeubelde kamers aan de onderkant van de woningmarkt, mikken echter ook op weinig kapitaalkrachtige nieuwkomers in de stad en op huishoudens die te arm zijn om zelf een hele inboedel aan te schaffen. Deze laatste groepen zijn uiteraard relevant voor het welzijn en de gezondheid in het Brussels Gewest.

Over het algemeen ligt het aandeel gemeubelde huurwoningen in het Brussels Gewest zeer hoog: daar waar het nationaal gemiddelde op 2 % ligt, is dit in Brussel nagenoeg 5 % (tabel 4-07). Om dit percentage te verklaren dient men eerst en vooral een onderscheid te maken tussen buurten met een concentratie aan studentenkamers en overige buurten. Ongeacht hun sociale status kiezen studenten er veelal voor een gemeubelde kamer te huren aangezien deze ruimte enkel dienst doet als tijdelijke verblijfplaats. Eenmaal zij hun studie afgerond hebben, verlaten de meeste studenten deze buurten en gaan ze op zoek naar een meer comfortabele en ruimere woning. De concentratie van studentenkamers in de omgeving van de ULB-VUB en het UCL is duidelijk zichtbaar op kaart 4-09. In deze sectoren ligt het aandeel gemeubelde huurwoningen rond de 80 %, terwijl de daaropvolgende hoogst scorende buurt nauwelijks de 30 % overschrijdt.

Bovenvermelde buurten buiten beschouwing gelaten, ligt het aandeel gemeubelde huurwoningen het hoogst in de 19de eeuwse arbeidersgordel, in het stadscentrum en langsheen de kanaalzone. Het zijn dus opnieuw de laag kwalitatieve en sociaal achtergestelde buurten die naar voor komen.

Tabel 4-07 Aantal gemeubelde huurwoningen per gemeente					
gemeente	aantal gemeubelde huurwoningen	totaal woningen	totaal huurwoningen	% totaal woningen	% totaal huurwoningen
Brussel	3332	52965	35199	6,29	9,47
Elsene	2306	31249	20835	7,38	11,07
Schaarbeek	2262	39211	23305	5,77	9,71
Anderlecht	1995	35908	21075	5,56	9,47
Sint-Gillis	1626	17399	12770	9,35	12,73
Etterbeek	1257	17761	11602	7,08	10,83
Sint-Jans-Molenbeek	1178	26410	16240	4,46	7,25
Sint-Lambrechts-Woluwe	916	20446	10741	4,48	8,53
Ukkel	782	29991	14375	2,61	5,44
Sint-Joost-Ten-Node	759	7480	5056	10,15	15,01
Jette	571	17133	8776	3,33	6,51
Vorst	552	19051	11118	2,90	4,96
Watermaal-Bosvoorde	370	10376	5141	3,57	7,20
Sint-Pieters-Woluwe	360	15078	6292	2,39	5,72
Oudergem	347	12022	5338	2,89	6,50
Koekelberg	274	6714	3789	4,08	7,23
Evere	213	12778	6887	1,67	3,09
Ganshoren	137	8972	4679	1,53	2,93
Sint-Agatha-Berchem	136	7620	3481	1,78	3,91
Brussels Gewest	19373	388564	226699	4,99	8,55

Ook ten zuidoosten van het centrum zijn buurten terug te vinden met een relatief hoog aandeel gemeubelde huurwoningen, maar dit keer zijn ze niet enkel toe te schrijven aan de aanwezigheid van kansarme huishoudens. In de nabijheid van het Jubelpark (Etterbeek) bijvoorbeeld, worden kleine wooneenheden (ook wel omschreven als ‘euroflats’) verhuurd aan buitenlanders met diplomatieke of andere functies die slechts gedurende een zeer korte tijd in de stad verblijven. In tegenstelling tot de 19de eeuwse gordel, liggen zowel de comfortnormen als de huurprijzen van deze gemeubelde woningen hier echter zeer hoog (Meert, 1992). Men dient dus voorzichtig te zijn met de interpretatie van deze gegevens aangezien ze niet enkel indicatief zijn voor buurten in moeilijkheden.

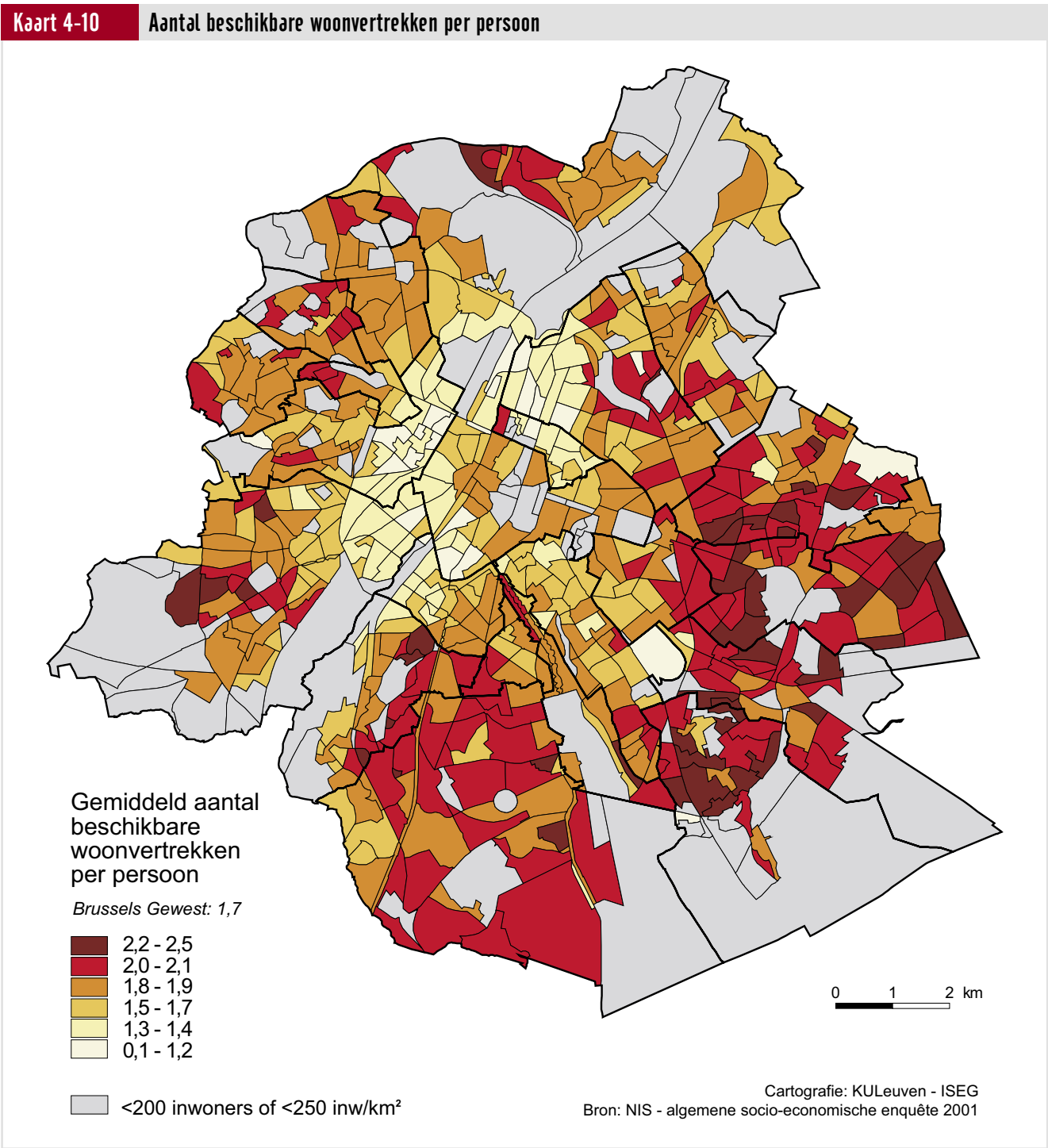


6. Woningbezetting: aantal beschikbare woonvertrekken per persoon

Het aantal beschikbare woonvertrekken is niet alleen gerelateerd aan het inkomen en afhankelijk van de algemene sociale status van het huishouden, maar het geeft ook informatie over de mogelijkheid om zich als individu te isoleren binnen het huishouden. Dit kan bijvoorbeeld gevolgen hebben voor schoolwerk of andere activiteiten waarvoor enige concentratie vereist is. Ongeacht de sociale status van het huishouden tellen woningen in stedelijke gebieden gemiddeld minder woonvertrekken dan elders. Zo ligt het gemiddeld aantal woonvertrekken in het Brussels Gewest beduidend lager dan het nationaal gemiddelde (1,70 tegenover 1,86) maar binnen het Brussels Gewest tekent er zich eveneens een ruimtelijke differentiatie af.

Op kaart 4-10 wordt het gemiddeld aantal beschikbare woonvertrekken per persoon voorgesteld. Onder woonvertrekken verstaat men de keuken, living (zitkamer en eetkamer), bureau, speelkamer/ontspanningskamer en de slaapkamers. Ruimten als de badkamer, toilet, strijkkamer, hal, veranda, garage, zolder, kelder en dergelijke worden dus niet mee in rekening gebracht (Deboosere en Willaert, 2004). Uit deze kaart blijkt dat het aantal beschikbare woonvertrekken het laagst ligt in de omgeving van de twee universiteiten (ULB-VUB en UCL) en in de 19de eeuwse arbeidersgordel. In het eerste geval gaat het voornamelijk om studentenkamers en vormt het beperkt aantal woonvertrekken niet zodanig een probleem. Het tweede gegeven wijst wel op een probleem betreffende de kwaliteit van de huisvesting. In de 19de eeuwse stadsgordel bevinden zich namelijk heel wat gezinnen van vreemde origine die als «grote huishoudens» (meer dan 5 personen) kunnen worden beschouwd. De combinatie van het beperkt aantal beschikbare woonvertrekken per persoon en het aanzienlijk aantal grote huishoudens wijst op een zeer grote bevolkingsdichtheid en vaak op een overbezetting van de woningen. Dit brengt ondermeer stress en een verslechtering van het zelfbeeld met zich mee wat op haar beurt een verhoogde gevoeligheid voor ziekten veroorzaakt (Perdaens en Roesems, 2002).

Het aantal beschikbare woonvertrekken stijgt naarmate men meer naar de periferie van het Brussels Gewest toe gaat met opnieuw de hoogste waarden voor de zuidoostelijke rand en meer in het bijzonder voor de twee Woluwes, Watermaal-Bosvoorde en Oudergem (tabel 4-08). In de westelijke rand beperken de buurten met gemiddeld meer dan 2,1 woonvertrekken per persoon zich tot enkele residentiële wijken in Anderlecht (Soetkin, Scherdemaal, Nellie Melba en Scheutveld) en één enkele in het uiterste noorden van Brussel (Meiseselaan).



Tabel 4-08

Gemiddeld aantal woonvertrekken per persoon, per gemeente

gemeente	gemiddeld aantal woonvertrekken per persoon	gemeente	gemiddeld aantal woonvertrekken per persoon
Sint-Joost-Ten-Node	1,25	Etterbeek	1,74
Sint-Jans-Molenbeek	1,43	Evere	1,75
Sint-Gillis	1,50	Sint-Agatha-Berchem	1,76
Schaarbeek	1,53	Ganshoren	1,83
Brussel	1,55	Ukkel	1,85
Anderlecht	1,61	Oudergem	1,91
Elsene	1,63	Sint-Lambrechts-Woluwe	1,92
Koekelberg	1,63	Watermaal-Bosvoorde	1,97
Vorst	1,71	Sint-Pieters-Woluwe	1,97
Jette	1,73	Brussels Gewest	1,70

7. Algemene typologie huisvesting

Een slechte score op één van bovenvermelde indicatoren wijst niet automatisch op een laag kwalitatieve woning. Slechts wanneer de scores laag liggen voor meerdere indicatoren tegelijk, kan men spreken van een problematische huisvesting. Vandaar dat het interessant is de kenmerken van de huisvesting samen te vatten in een typologie waarin zowel variabelen omtrent het bouwjaar, het aantal woonvertrekken, het comfort, het woningtype en het eigendomstype verwerkt worden. Concreet gaat het om volgende variabelen:

Inzake bouwjaar:

- aandeel woningen gebouwd na 1981
- aandeel woningen gebouwd tussen 1946 en 1980
- aandeel woningen gebouwd tussen 1919 en 1945

Inzake aantal woonvertrekken:

- aantal woonvertrekken per persoon

Inzake comfort:

- aandeel woningen zonder klein comfort
- aandeel woningen met klein comfort
- aandeel woningen met groot comfort

Inzake woningtype:

- aandeel eengezinswoningen in open bebouwing
- aandeel appartementswoningen in woongebouwen met 2 tot 4 verdiepingen
- aandeel appartementswoningen in woongebouwen met 10 verdiepingen of meer⁵

Inzake eigendomstype:

- aandeel particuliere huurwoningen
- aandeel sociale en andere openbare huurwoningen
- aandeel eigenaarswoningen

Op basis van deze variabelen worden 9 verschillende huisvestingstypen gedefinieerd die in grote lijnen een continuüm voorstellen van buurten met woningen van lage kwaliteit tot buurten met hoge woonkwaliteit.

De kenmerken van elk type worden weergegeven in figuur 4-06, de gemiddelde waarde van elke variabele per type is terug te vinden in tabel 4-09.

Op figuur 4-06 wordt per type de afwijking voorgesteld van de gemiddelde waarde van elke variabele ten opzichte van het gemiddelde van deze variabele voor het Brussels Gewest. De grootte van de afwijking kan men aflezen op de x-as van elke figuur en wordt uitgedrukt in procentpunten. Is deze waarde negatief, dan ligt het gemiddelde van de desbetreffende variabele binnen een bepaald type lager dan het Brussels gemiddelde. Is deze waarde positief, dan scoort de variabele beter dan de gemiddelde situatie in het Brussels Gewest. In type 5 bijvoorbeeld, ligt het aandeel recent gebouwde woningen 62 procentpunten hoger dan het gemiddelde voor het Brussels Gewest (13 %). Dit betekent dat in buurten van type 5, gemiddeld 76 % van de woningen in 1981 of later werden gebouwd.

De buurten van de eerste twee types kenmerken zich door een groot aandeel comfortabele eigenaarswoningen, daterend van de naoorlogse periode. Het verschil tussen beide ligt in het aandeel woningen in open bebouwing: in het eerste type bestaat nagenoeg de helft van het woningbestand uit open bebouwing, in het tweede type nauwelijks 10 %.

Type 1 kenmerkt zich door een oververtegenwoordiging van het aantal woningen gebouwd tussen 1946 en 1980, van het aantal woningen met groot comfort, van het aandeel woningen in open bebouwing en van het aandeel eigenaarswoningen. De gemiddelde waarden voor type 1 komen respectievelijk overeen met 61 %, 73 %, 49 % en 72 % terwijl de gemiddelden waarden van het Brussels Gewest respectievelijk liggen op 49 %, 37 %, 2 % en 42 %. Vooral het verschil tussen het aandeel woningen in open bebouwing is zeer groot. Binnen

type 1 komen woongebouwen van 2 tot 4 verdiepingen en particuliere huurwoningen gemiddeld minder voor dan het Brusselse gemiddelde. Hun waarden komen respectievelijk overeen met 24 % en 23 % tegenover 49 % en 47 % voor het Brussels Gewest.

In type 3 en 4 ligt het aandeel comfortabele eigenaarswoningen nog steeds relatief hoog, al is het verschil met de twee eerste types aanzienlijk groot. In type 3 gaat het om goed uitgeruste hoogbouwappartementen waarvan bijna 65 % van de wooneenheden 10 of meer verdiepingen telt. Type 4 komt het best overeen met de gemiddelde Brusselse situatie, zij het met waarden van net boven het gemiddelde voor het aandeel woningen met groot comfort (49 %) en het aandeel eigenaarswoningen (54 %).

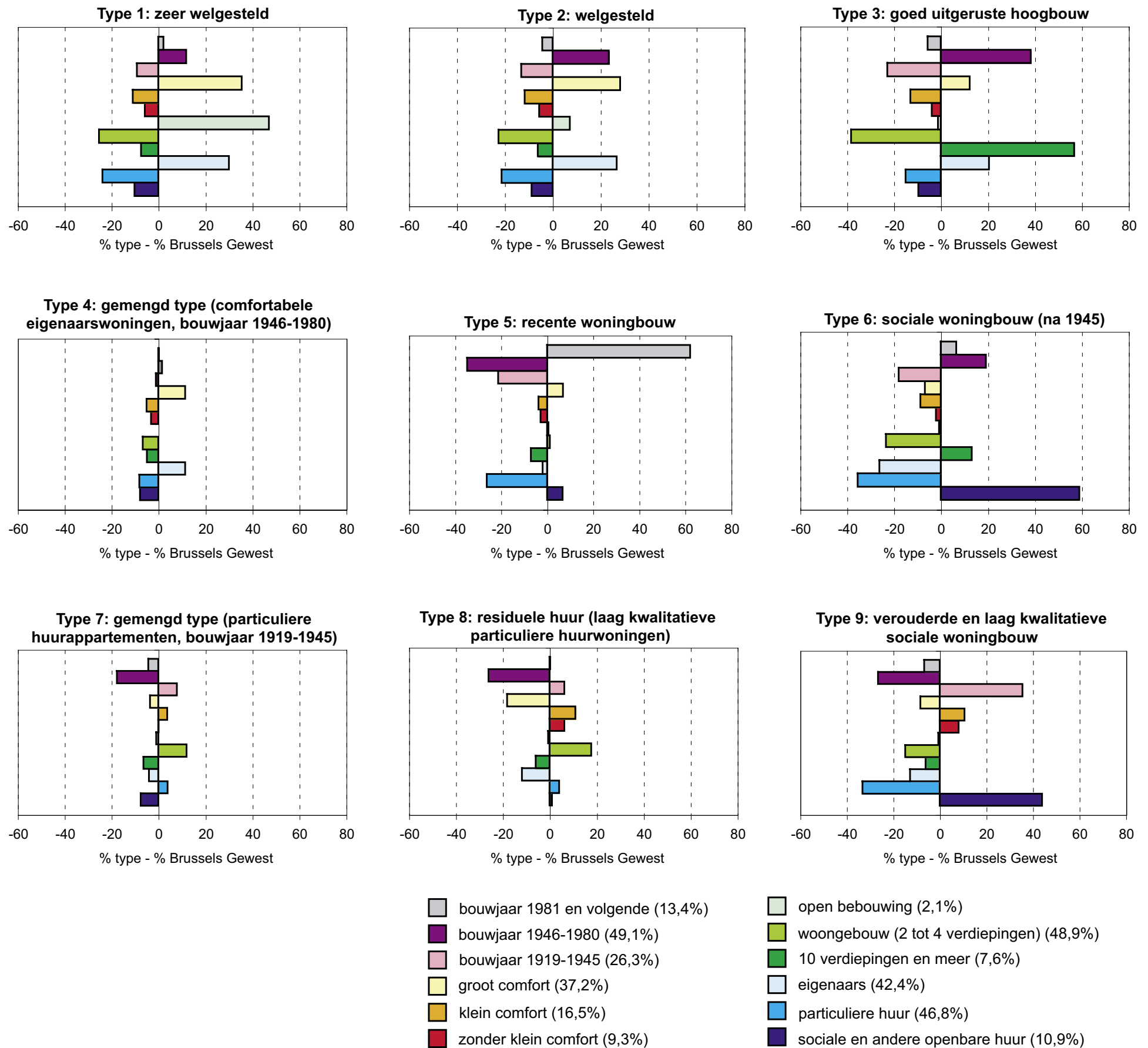
In type 5 ligt met 76 % van het totale woningbestand dat gebouwd werd na 1981 de nadruk op buurten met een zeer recente woningbouw. In het zesde type domineert de naoorlogse sociale huursector (70 % valt onder de categorie sociale en andere openbare huur).

De drie laatste types kenmerken zich door een weinig comfortabel en oud woningbestand. In de types 7 en 8 neemt de residuele huursector de bovenhand wat wijst op een overwicht aan particuliere huurappartementen (ongeveer 1 op 2 woningen) met klein of zonder klein comfort. In type 9 tenslotte ontbreekt het heel wat woningen eveneens aan het nodige comfort. Het gaat in grote mate om verouderde sociale woningbouw: 54 % van de woningen valt onder de categorie «sociale en andere openbare huur» en 62 % dateert van de tussenoorlogse periode.

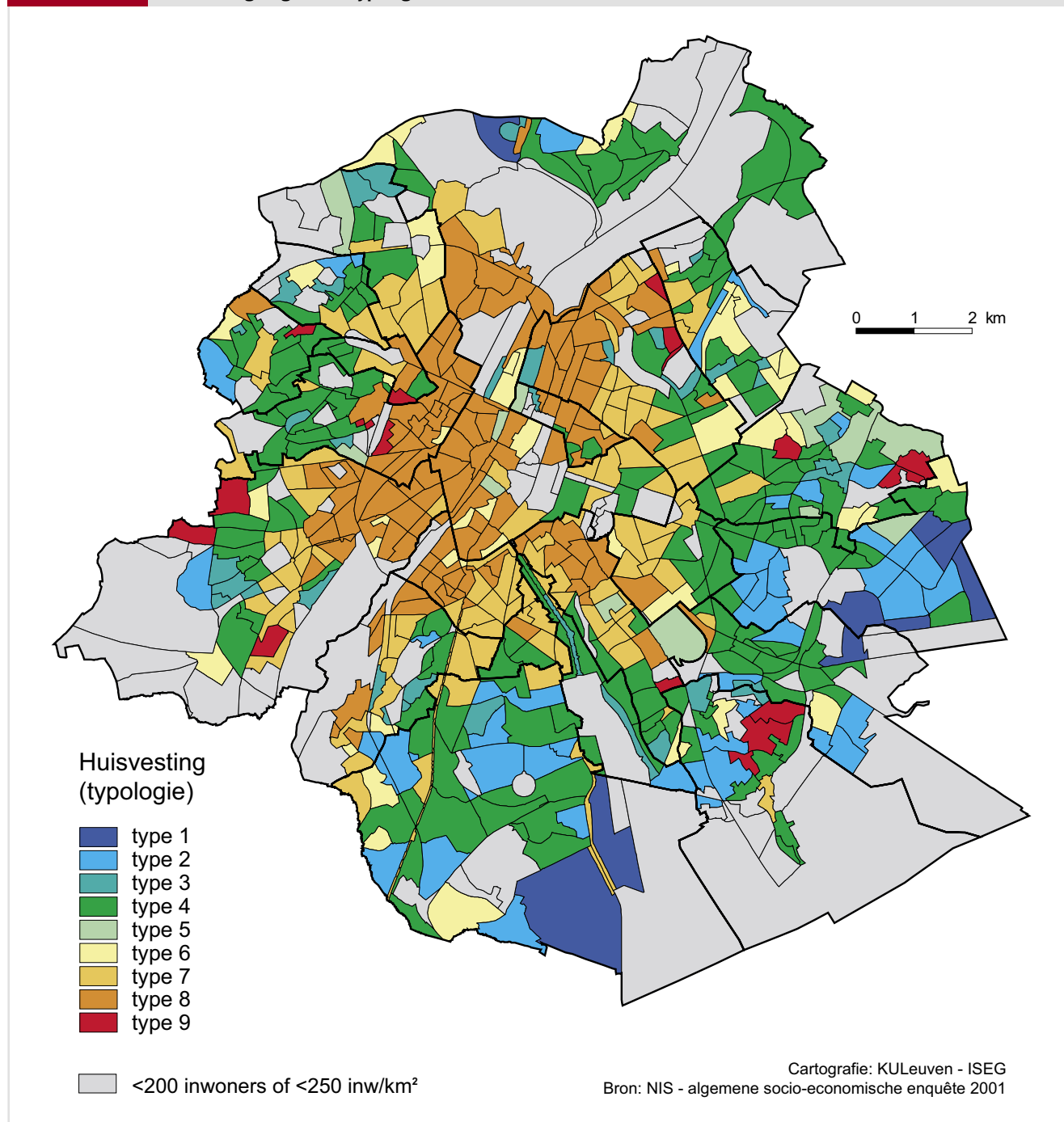
⁵ De drie variabelen die het woningtype beschrijven komen uit twee verschillende vragen van de census. Voor zover de tellingsformulieren goed ingevuld werden, sluiten ze elkaar onderling uit, maar een fout begrip van het concept «eengezinswoningen» kan tot overlappings leiden.

Tabel 4-09	Algemene typologie huisvesting (procentuele verdeling per variabele)												
	bouwjaar 1981 en volgende	bouwjaar 1946-1980	bouwjaar 1919-1945	aantal woonvertrekken per persoon	groot comfort	klein comfort	zonder klein comfort	open bebouwing	woongebouw (2 tot 4 verdiepingen)	woongebouw (10 verdiepingen en meer)	eigenaars	particuliere huur	sociale en andere openbare huur
type 1	15,48	60,96	17,15	1,88	72,76	5,61	3,51	49,28	23,56	0,21	72,39	22,90	0,62
type 2	9,11	72,54	13,15	1,92	65,46	4,85	3,67	9,32	26,31	1,41	69,09	25,42	2,11
type 3	7,77	87,31	3,49	1,77	49,44	3,49	5,33	0,83	10,74	64,34	62,90	31,77	1,19
type 4	13,60	50,68	25,22	1,73	48,62	11,47	6,17	2,00	42,30	2,72	53,72	38,58	3,08
type 5	75,56	14,35	5,02	1,48	44,06	12,76	6,52	2,82	50,18	0,55	40,47	20,64	17,60
type 6	19,97	68,32	8,22	1,54	30,32	7,74	7,19	1,31	25,59	20,76	16,12	11,23	69,86
type 7	9,06	31,45	34,15	1,59	33,67	20,29	9,41	1,18	60,94	1,25	38,42	50,69	3,37
type 8	13,61	23,07	32,46	1,26	19,00	27,43	15,52	1,44	66,70	1,64	30,53	50,87	11,87
type 9	6,75	22,65	61,89	1,66	28,97	27,11	17,44	1,59	34,17	1,45	29,60	13,57	54,83
Brussels Gewest	13,37	49,10	26,26	1,66	37,20	16,49	9,26	2,12	48,94	7,58	42,39	46,75	10,86

Figuur 4-06 Huisvesting: algemene typologie



De waarden op de x-as duiden op de afwijking van elke variabele ten opzichte van haar gemiddelde voor het Brussels Gewest (uitgedrukt in procentpunten).



De ruimtelijke weergave (kaart 4-11) vertoont opnieuw een concentrisch patroon waarbij de meest welstellende buurten (**type 1 en 2**) aan de rand van het stadsgewest gelegen zijn, met de nadruk op het zuidoostelijk kwadrant. Deze buurten kenmerken zich door een groot aantal comfortabele eigenaarswoningen die vanaf de jaren '50 gebouwd werden in het kader van de reeds eerder vermelde eigendomsverwerving en suburbanisatie. Enkele buurten nabij het Zoniënwoud in Sint-Pieters-Woluwe, Oudergem en Ukkel net als Neerpede in Anderlecht en de Meiseselaan in Laken onderscheiden zich van deze eerste groep door het groot aantal woningen in open bebouwing (type 1). Wat betreft de confortnormen zijn beide types echter onderling vergelijkbaar.

Naarmate men meer naar het centrum gaat, neemt de kwaliteit van de woningen duidelijk af, met de laagst kwalitatieve woningen (**type 7 en 8**) binnen de vijfhoek en de 19de eeuwse arbeidersgordel. Hier primeert de residuele huursector, het segment van de woningmarkt met oude en kwalitatief zeer slechte woningen waarin huishoudens terecht komen waarvan het inkomen te laag is voor eender welk ander segment. Een groot deel van de Belgische bevolking heeft deze arbeidersbuurten reeds lange tijd verlaten waarna de woningen, wegens gebrek aan goedkope alternatieven, ingevuld werden door gastarbeiders. De slechte kwaliteit van de woningen verklaart zich doordat deze woningen in eerste instantie verhuurd werden door eigenaars die elders woonden met als gevolg dat er weinig geïnvesteerd werd in kwaliteit

en comfort. Later hebben een aantal huishoudens de kans gekregen een woning aan te kopen, maar vaak ontbrak het hen aan middelen om te investeren in een degelijke renovatie. Daarnaast heeft ook de jarenlange verwaarlozing van de buurt ertoe bijgedragen dat er lange tijd weinig of niet geïnvesteerd werd door privé-eigenaars (s.n., 2002).

Het enige type dat nog slechter scoort dan het voorgaande zijn de oude sociale woningbouwcomplexen of tuinvijken daterend van de tussenoorlogse periode (**type 9**). Het gaat ondermeer om Moortebeek, het Rad en Bon Air in Anderlecht, de Moderne Wijk in Sint-Agatha-Berchem, Terdelt in Schaarbeek, Kapelleveld in Sint-Lambrechts-Woluwe en Le Logis-Floréal in Watermaal-Bosvoorde. Deze wijken staan kwalitatief scherp in contrast met de naoorlogse sociale woonwijken waar zich voornamelijk recente hoogbouwprojecten van betere kwaliteit concentreren (**type 6**). Voorbeelden hiervan zijn Peterbos in Anderlecht, de Villa's van Ganshoren, de Modelwijk in Laken en Ieder Z'n Huis in Evere. Men mag evenwel niet uit het oog verliezen dat dergelijke buurten meer dan andere vatbaar blijven voor sociale problemen.

De residentiële stadsrand (type 1 en 2) wordt van het centrum gescheiden door een dubbele gordel van eerder gemengde huisvestingstypes (types 7 en 4). De eerste gordel wordt gevormd door buurten van **type 7**. Deze buurten grenzen aan de 19de eeuwse arbeidersgordel met een uitloper langs het kanaal naar het zuiden tot in Vorst. In het westen loopt deze zone van Anderlecht over Koekelberg door tot Jette en Brussel in het noorden. In het oosten strekt deze gordel zich uit van Sint-Gillis over de vroegere arbeidersbuurten langs de Maalbeekvallei in Elsene en Etterbeek tot het westen van Schaarbeek. Het gaat voornamelijk om particuliere huurwoningen daterend van de tussenoorlogse periode, van betere kwaliteit dan de woningen in de centraal gelegen buurten.

De tweede gordel bestaat uit buurten van **type 4**. Hij sluit aan op de residentiële stadsrand en bestaat voornamelijk uit buurten met comfortabele eigenaarswoningen. Ze is het resultaat van de eerste suburbanisatiebewegingen die plaats vond tijdens de jaren '50 en '60.

In de omgeving van de twee universiteiten (ULB-VUB en UCL) en nabij het Universitair Ziekenhuis van de VUB in Jette wordt deze gordel echter onderbroken door recente en goed uitgeruste, particuliere huurappartementen (**type 5**). Een type dat eveneens is terug te vinden in de omgeving van de Grote Markt (Oud Korenhuis) en het Noordstation (Manhattan).

Tenslotte zijn, versnipperd in het landschap, nog een aantal privé-hoogbouwprojecten terug te vinden met ruime en comfortabele appartementswoningen (**type 3**) waarvan de bewoners meestal eigenaar zijn. Ze bevinden zich onder andere in de omgeving van Scherdegemaal in Anderlecht, Heymbosch in Jette, langs de Louizalaan en de Franklin Rooseveltlaan en in de omgeving van het Noordstation in Brussel.

8. Besluit

De karakteristieken van en de grote contrasten binnen de Brusselse huisvestingsmarkt zijn nauw verbonden met de historische ontwikkeling van de stad. De welvaartsstijging tijdens de jaren zestig en zeventig heeft ertoe geleid dat de welgestelde klasse en later ook de middenklasse steeds meer naar de rand van de stad is getrokken om een woning te bouwen of te kopen in een groene en aangename woonomgeving. Tot op de dag van vandaag heeft dit suburbanisatieproces zich ononderbroken voortgezet. Dit uit zich in een groot aandeel ruime en comfortabele eigenaarswoningen, al dan niet in open bebouwing.

De meest kansarme huishoudens (bejaarden, werklozen en «starters» op de arbeidsmarkt, maar ook arbeidsmigranten en vreemdelingen uit ontwikkelingslanden) daarentegen, hebben sterk geleden onder de economische recessie tijdens de jaren '70 en zijn terechtgekomen in de verloederde en verpauperde wijken van het historisch stadscentrum en in de westelijke 19de eeuwse arbeiderswijken nabij de industriële as van het kanaal Brussel-Charleroi. Hier zijn ook de grootste concentraties aan arbeidsmigranten en in mindere mate vreemdelingen uit ontwikkelingslanden terug te vinden. Wegens gebrek aan financiële middelen en onvoldoende politieke vertegenwoordiging van de bevolking (waardoor weinig druk kan gezet worden op de lokale overheden) is de bevolking niet in staat de woningen te renoveren en domineert er de laag kwalitatieve residuele huursector en in mindere mate de residuele koopsector (noodkoop).

In enkele buurten binnen de vijfhoek zijn echter de eerste tekenen van stadsrevitalisatie merkbaar onder de vorm van gentrificatie. Het gaat om buurten die zich veelal kenmerken door een verouderd woningbestand maar met een groot cultureel aanbod die vooral aantrekkelijk zijn voor een jonge bevolking, vaak alleenstaand en hoog opgeleid, die nog aan het begin van hun professionele loopbaan staan. Ondanks het feit dat hun inkomens niet altijd hoog zijn, dragen zij in grote mate bij aan de renovatie van deze buurten. Het oostelijk en zuidoostelijk deel van de 19de eeuwse gordel wordt veeleer ingenomen door buitenlandse functionarissen, zakencentra, commerciële centra en gebouwen van de Europese Unie.

Tussen de 19de eeuwse arbeidersgordel en de residentiële buurten van de stadsrand tenslotte, vindt men een intermediaire gordel met enigszins betere en duurdere woningen die (vooral in het westen) bewoond worden door Belgische huishoudens, maar die niet koopkrachtig genoeg zijn om naar de stadsrand te vertrekken.

De sterke differentiatie binnen de Brusselse huisvesting is het resultaat van historische, economische en sociale evoluties, en zet zich ook de dag van vandaag nog voort. Zo blijven de onaantrekkelijke en verloederde arbeidersbuurten de meest kansarme huishoudens aantrekken, terwijl de groene en rustige omgeving in het zuidoosten een gegeerde plaats blijft voor de meest welgestelde gezinnen.

9. Bibliografie

Deboosere P. en Willaert D. (2004), Codeboek Algemene Socio-Economische Enquête 2001, Working Paper 2004-1, Steunpunt Demografie, Vakgroep Sociaal Onderzoek (SOCO), Vrije Universiteit Brussel, 47pp.

Deny E. (2003), De private huurmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Analyse van de gevraagde huurprijzen, Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Brussel, 56pp.

De Decker P. en Kesteloot C. (1994), Ruimelijke spreiding als maatschappelijke structurering: gemarginaliseerde bevolkingsgroepen gekneld op de stedelijke woningmarkt. In Vranken J., Geldof D. en Van Menxel G. (eds.), (1994), *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 1994*, Acco, Leuven/Amersfoort.

De Keersmaecker M.L. (1998), Staat van de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De opbouw van sociale indicatoren, p. 79-101. In Vranken J., Vanhercke B. en Carton L., m.m.v. Van Menxel G., (1998), *Naar een actualisering van het maatschappijproject*, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van Brussel-Hoofdstad, Acco, Leuven, 301pp.

Goossens L., Thomas I. en Vanneste D. (1997), Huisvesting in sociaal-economisch en geografisch perspectief 1981-1991, Algemene Volks- en Woningtelling op 1 maart 1991, Monografieën, 10, Nationaal Instituut voor de Statistiek, Brussel, 307pp.

Kesteloot C. (1999) De la ségrégation à la division: l'évolution et les enjeux futurs de la structure socio-spatiale bruxelloise, in Witte E., Alen A., Dumont H. et Ergec R. eds. *Het statuut van Brussel*, Larcier, Brussel, p.155-189.

Kesteloot C., Mistiaen P., Decroly J.-M. (1998), De ruimtelijke dimensie van de armoede in Brussel. Indicatoren, oorzaken en buurtgebonden bestrijdingsstrategieën, p. 125-155. in Vranken J., Vanhercke B. en Carton L., m.m.v. Van Menxel G., (1998), *Naar een actualisering van het maatschappijproject*, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van Brussel-Hoofdstad, Acco, Leuven, 301pp.

Kesteloot C. (2001), Verstedelijking in Vlaanderen: problemen, kansen en uitdagingen voor het beleid in de 21e eeuw, in Kesteloot C. e.a. *De eeuw van de stad; over stadsrepublieken en rastersteden, Voorstudies*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, p.15-39.

Kesteloot C., Roesems T., Vandenbroecke H. (2002), Kansarmoede en achtergestelde buurten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Dossiers van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, 128pp.

Kesteloot C. (2005), De huisvesting van minderheden in Brussel, p. 11-25. in Swyngedouw M., Delwit P. en Rea A., (2005), *Culturele diversiteit en samenleven in Brussel en België*, Acco, Leuven, 229pp.

Meert H. (1992), Interstedelijke competitie, de kwetsbaarheid van een Brusselse buurt in de Europese frontlinie. In: *De Aardrijkskunde*, 16 (4), p. 343-366.

Pannecoucke I. en De Decker P. (2005), De Vlaamse huursector belicht, p. 61-82. in De Decker P., Goossens L. en Pannecoucke I., (2005), *Wonen aan de onderkant*, Garant, Antwerpen-Apeldoorn, 536pp.

Perdaens A. en Roesems T. (2002), 8ste rapport over de staat van de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Observatorium voor gezondheid en welzijn, Brussel, 204pp.

S.n. (2002), Buurthuis Bonnevie: ervaringen uit een project met huurders en eigenaars in Molenbeek, Molenbeek, 34pp.

Vandermotten C. en Jorissen D. (1986), Le logement social à Bruxelles depuis 1919, *Espace-Population-Sociétés*, 1, p 137-144.

Vanneste D., Thomas I. en Laureysen I. (2005), De kwaliteit van de woningen in Vlaanderen. Een analyse op basis van de socio-economische survey van 2001, p.113-135. in De Decker P., Goossens L. en Pannecoucke I., (2005), *Wonen aan de onderkant*, Garant, Antwerpen-Apeldoorn, 536pp.