

Ouderen in Brussel: inkomen, huisvesting en woonmobiliteit.

Specifieke kenmerken voor Brussel

Inhoudsopgave

INLEIDING	2
DEEL I: SPECIFIEKE KENMERKEN VAN BRUSSEL	4
1. EEN JONG GEWEST, WAAR HET AANTAL OUDEREN TOENEEMT	4
Een jonge bevolking	4
Een groeiende bevolking	4
Een bevolking die steeds langer leeft	7
2. VEEL EENPERSOONSHUISHOUDENS	8
3. LAGE INKOMENS	10
Inkomen van gepensioneerden in Brussel	10
Inkomensarmoede	12
Levensstandaard en materiële deprivatie	14
Geen spaargeld	15
4. EEN STAD VAN HUURDERS	15
Senioren nog steeds sterk vertegenwoordigd op de huurmarkt	15
Niet alle Brusselse verhuurders zijn gepensioneerd	16
10% van de senioren woont in een sociale huurwoning	17
Woningbezit beschermt tegen armoede	18
Een nauw verband tussen slechte huisvesting en huurstatus	20
Oudere huiseigenaars en renovatie	22
Over energiearmoede	22
DEEL II: WOONTRAJECTEN EN OUDER WORDEN	25
MOBILITEIT BIJ PENSIONERING	26
WOONSTABILITEIT EN GEDWONGEN MOBILITEIT	30
VROEGTIJDIGE INSTITUTIONALISERING VAN KWETSBARE OUDEREN	32
CONCLUSIE	33

INLEIDING

Hoewel mensen naarmate ze ouder worden meer kans hebben op comfortabele levensomstandigheden, dankzij de positieve trend in hun inkomen, vermogen en spaargeld, staan niet alle ouderen op dezelfde voet. Financiële, familiale, huisvestings- en gezondheidsproblemen, tijdelijk of langdurig van aard, hebben een impact op de manier waarop mensen hun pensioenjaren beleven.

Een studie over ouderen, hun huisvesting en woontrajecten, roept allereerst de vraag op hoe je de doelgroep definieert. Wat betekent het om oud te zijn als je steeds langer in goede gezondheid en met volledige capaciteiten leeft?

Voor ons was pensionering het uitgangspunt: 65 jaar voor ongeveer de helft van de Brusselaars, tussen 60 en 64 voor de anderen. Het is een beslissende fase die meestal een einde maakt aan het beroepsleven en voor velen een verlies van inkomen betekent. Het is dit laatste punt waarop we ons hebben geconcentreerd. Soms, afhankelijk van de nauwkeurigheid van de cijfers en hun relevantie, hebben we gewerkt met fijnere leeftijdscategorieën na 65 jaar.

Om het verband te leggen tussen vergrijzing en huisvesting in Brussel, hebben we ons eerst gericht op de unieke kenmerken van de hoofdstad: de demografische kenmerken in vergelijking met de twee naburige gewesten, het hoge aandeel huurwoningen (en dus huurders), wat een impact heeft op de kwaliteit en het comfort van het woningbestand, en het hoge armoedecijfer. Welke impact heeft dit op ouderen?

De veranderingen van de laatste vijftig jaar in de huwelijks- en gezinsaspiraties, waarvan de toename van het aantal echtscheidingen over alle generaties een van de duidelijkste manifestaties is, veranderen de structuur van de huishoudens. Er zijn nu een groot aantal alleenstaande huishoudens met beperktere financiële middelen. Dit is een belangrijke kwestie voor de vergrijzende bevolking en in het bijzonder voor vrouwen met lagere inkomens, want hoe hoger de scheidingsleeftijd, hoe kleiner de kans dat koppels weer bij elkaar komen.

Ten tweede hebben we gekeken naar de woonmobiliteit onder ouderen, de aard en de beweegredenen ervan, met de nadruk op huurzekerheid voor ouderen en de negatieve gevolgen van huuropzeg en uitzetting, of vroegtijdige opname in een instelling door een gebrek aan geschikte en betaalbare woonoplossingen.

Dit algemene overzicht van de woon- en leefomstandigheden van ouderen en hun woontrajecten is een eerste studie waarin we versnipperde en onvolledig beschikbare gegevens hebben samengebracht en nieuwe, recentere gegevens hebben gebruikt, met de steun van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (onder andere voor gegevens uit de EU-SILC-enquête over het inkomen en de levensomstandigheden van oudere huishoudens) en het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) voor cijfers over de migratiebewegingen van 65-plussers.

Terwijl de BISA-cijfers betrekking hebben op de hele Brusselse bevolking, zijn de EU-SILC-cijfers afkomstig van een gestratificeerde steekproef van 1 121 Brusselse huishoudens (in 2023). Zoals bij elke enquête zijn de verkregen resultaten ramingen. Ouderen die in rusthuizen wonen, worden niet bevraagd in de SILC.

Deze twee bronnen zijn van onschatbare waarde geweest bij het ontwikkelen van indicatoren voor kansarmoede en kwetsbaarheid en het schatten, met alle mogelijke voorzorgsmaatregelen en beperkingen, van het deel van de Brusselse oudere bevolking dat in moeilijkheden verkeert.

Ons werk is nog niet af, want we zijn van plan om in de komende maanden een tweede onderzoek uit te voeren, opnieuw gericht op ouderen, dit keer op de meest kwetsbaren, op de meest preciaire woontrajecten, degenen die onzichtbaar blijven voor statistische gemiddelden. We denken aan de zeer slecht gehuisveste en eenzame mensen, de daklozen en/of migranten zonder papieren aan wie elke hulp of een fatsoenlijk einde van hun leven wordt ontzegd. We zullen ons laten leiden door een andere benadering, een benadering die meer kwalitatief is, die luistert naar de mensen die lijden en naar de hulpverleners die hen ondersteunen.

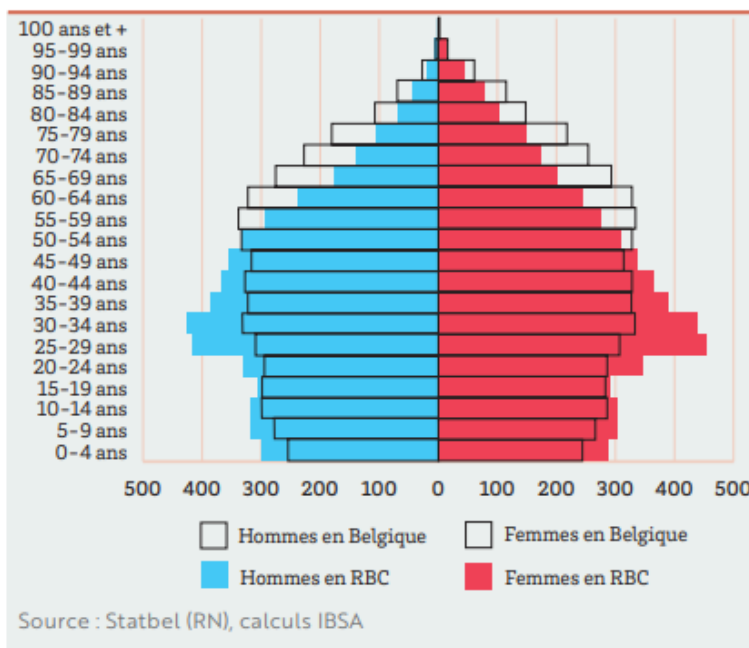
DEEL I: SPECIFIEKE KENMERKEN VAN BRUSSEL

1. EEN JONG GEWEST, WAAR HET AANTAL OUDEREN TOENEEMT

Een jonge bevolking

De bevolking van Brussel is jonger dan die van de twee andere gewesten van het land. De leeftijdsgroep tot 50 jaar is oververtegenwoordigd, terwijl de oudere leeftijdsgroepen ondervertegenwoordigd zijn. De gemiddelde leeftijd in Brussel is 37,9 jaar, tegenover 43,2 jaar in Vlaanderen en 42,1 jaar in Wallonië. Dit is dus een stuk lager dan in de rest van het land, hoewel het licht gestegen is (10 jaar geleden was het 37,4).¹

Leeftijdspiramide van de Belgische en Brusselse bevolking op 1 januari 2024²



65-plussers vertegenwoordigen 13% van de Brusselse bevolking, tegenover 21% in het Vlaams Gewest en 20% in Wallonië. Er zijn relatief meer jongeren onder de 18 jaar (22%, tegenover 20% in de andere twee gewesten). Het Brussels Gewest onderscheidt zich vooral door het hogere aandeel 'werkenden', d.w.z. personen tussen 18 en 64 jaar (65% tegenover 60% in de andere twee gewesten).

Een groeiende bevolking

De bevolking van Brussel groeit sinds de jaren 1990. De laatste jaren is de groei echter vertraagd. In 2023 zou de groei 0,68% bedragen, tegenover een gemiddelde van 0,73% over de laatste 10 jaar. ³⁴Deze cijfers houden geen rekening met de bevolking zonder papieren en dus met de niet-geregistreerde bevolking, die in Brussel op meer dan 50.000 wordt geschat (4% van de bevolking).

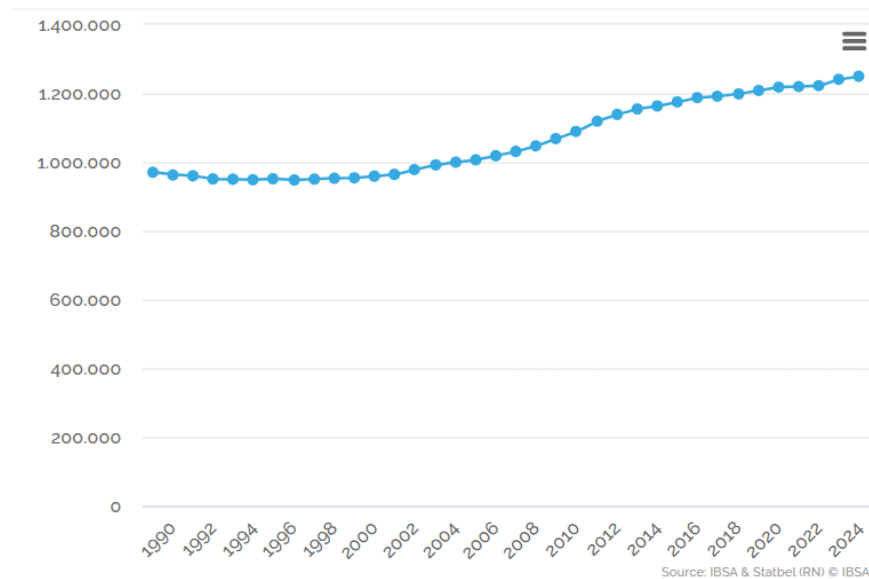
¹ [HERMIA J.P., TENNSTEDT D., Demografisch barometer 2024 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, BISA Focus n°67, November 2024](#), p.6

² Idem

³ [Statbel, Structuur van de bevolking 2024](#)

⁴ Studie uitgevoerd door de VUB en INNOVIRIS (ongepubliceerd) weergegeven in: [Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad \(2024\). Sociale Barometer 2023.](#)

Evolutie van het aantal inwoners van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: 1989-2024



Aan welke mechanismen kan deze groei in Brussel worden toegeschreven?

In 2023 zal Brussel het enige gewest zijn met **een positief natuurlijk evenwicht** (+5.404 personen). Dat is al zo sinds de jaren 1990, hoewel de natuurlijke dynamiek sinds 2014 afneemt. De geboorten dalen, hoewel het geboortecijfer hoger blijft dan in andere gewesten. Het sterftcijfer daalt gestaag (met uitzondering van 2020 en de Covid-crisis), een daling die mechanisch verbonden is met de verjonging van de bevolking (er zijn verhoudingsgewijs minder ouderen met een hoger sterfterisico).⁵

De bevolkingsgroei in Brussel is voornamelijk te danken aan **een positieve netto internationale migratie** (+21443 personen). Dit is het geval voor de 3 gewesten van het land, maar de hoofdstad onderscheidt zich op dit punt: de internationale migratie vertegenwoordigt in 2023 1,7% van de Brusselse bevolking (op 1/1/2024), tegenover 0,5% in Vlaanderen en 0,3% in Wallonië.⁶ De trend is dat internationale migratie vooral jongeren betreft (gemiddeld 29 jaar in België)

Brussel heeft een tekort op het vlak van nationale of interregionale migratie. Brussel verliest inwoners aan zijn twee buurgewesten (-18.752 mensen in 2023).

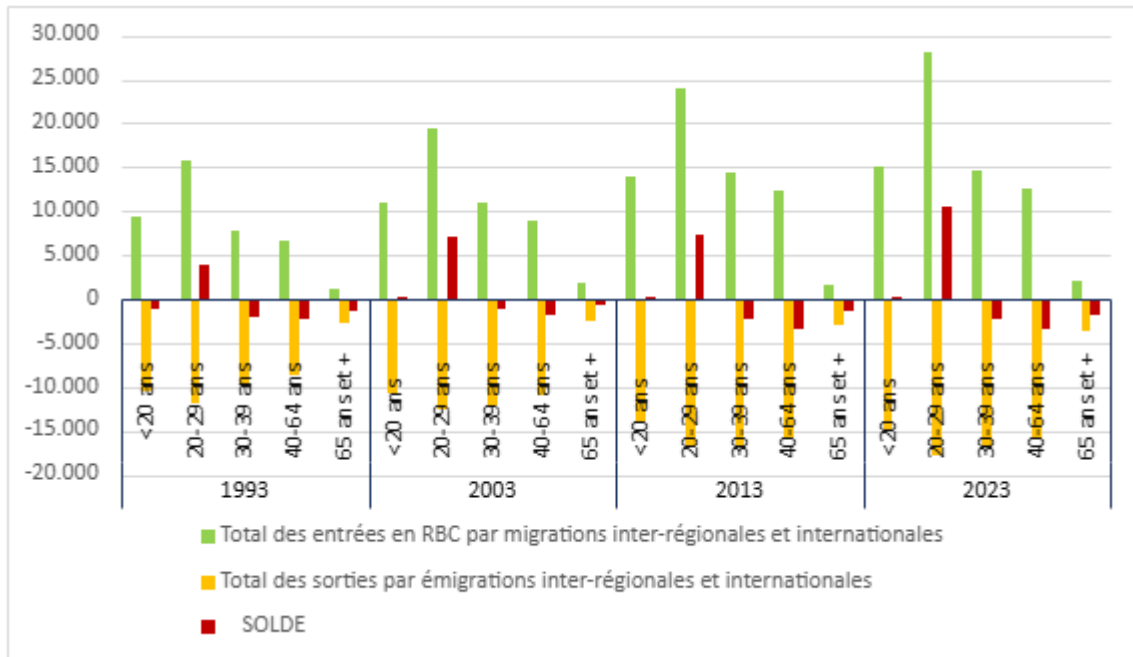
Hoe oud zijn de mensen die het Brussels Gewest binnenkomen en verlaten?

Sinds de jaren 1990 is het saldo van instroom en uitstroom in de regio positief voor de jongsten (jonger dan 30, met uitzondering van de jonger dan 20 in 1993) en negatief voor de 30-plussers.

⁵ [HERMIA J.P., TENNSTEDT D., Demografisch barometer 2024 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, BISA Focus n°67, November 2024.](#)

⁶ [MYRIA, Migratie in cijfers en in rechten, 2024](#)

Instroom en uitstroom uit het BHG sinds 1993 per leeftijdsgroep



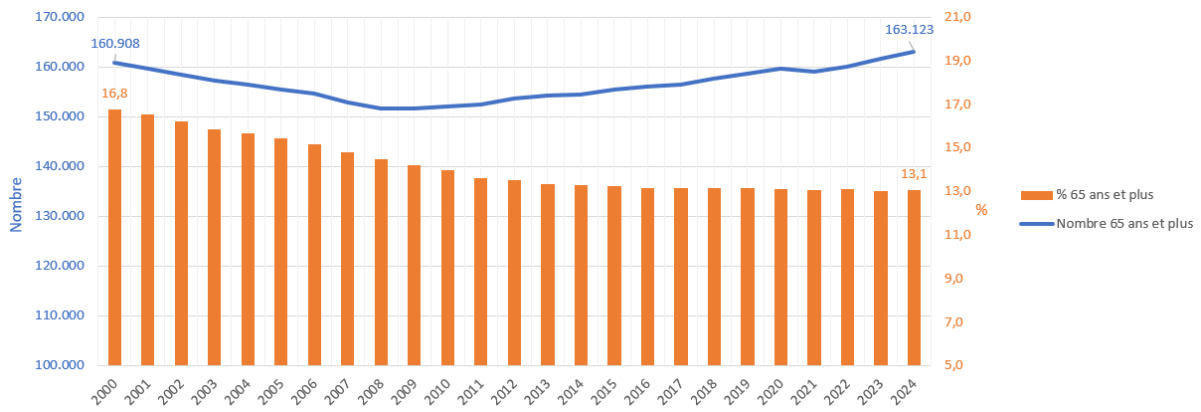
Bronnen: BISA & Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistiek België) (Nationaal Register) en eigen berekeningen

Daardoor daalt het aandeel van de bevolking van 65 jaar en ouder gestaag in de hoofdstad. Gezien de groei van de Brusselse bevolking neemt het absolute aantal ouderen echter toe.⁷ Vandaag telt Brussel meer dan 160.000 inwoners van 65 jaar en ouder, met een stijging van meer dan 4.000 personen tegenover 2021.

Groei van het aantal en het aandeel 65-plussers in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tussen 2000 en 2024

⁷ Het aantal personen van 80 jaar en ouder stagneert al ongeveer tien jaar. Het daalde zelfs tussen 2020 en 2022 (een trend die ook werd waargenomen bij 65-plussers), na een piek in sterfte in verband met covid, oversterfte onder ouderen in de bijzonder warme zomer van 2022 en twee opeenvolgende griepiepidemies.

Bronnen: [SCIENSANO, Belgium COVID-19 Epidemiological Situation](#); [SCIENSANO, Historical data from all-cause mortality surveillance, December 2024](#) en [Sciensano, Une surmortalité de 5.612 décès en 2022.](#)



Bronnen: Observatorium voor Gezondheid en Welzijn Brussel-Hoofdstad, BISA en STATBEL

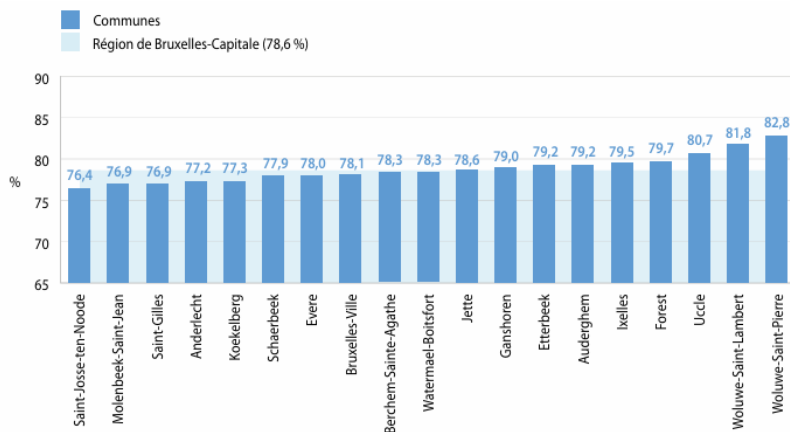
Een bevolking die steeds langer leeft

De levensverwachting bij de geboorte stijgt al enkele decennia gestaag in heel Europa.⁸ In België was deze 76 jaar in 1990 en 81,7 jaar in 2022. Vrouwen zijn oververtegenwoordigd in de oudste leeftijdsgroepen; zij leven langer dan mannen, hoewel het verschil in de loop van de tijd kleiner wordt.

Het sociaaleconomisch niveau blijft een sterke invloed hebben op de levensverwachting. In Brussel springen de welvarende gemeenten in het zuidoosten van het Gewest eruit, waar de levensverwachting zowel voor mannen als vrouwen hoger ligt dan het gewestelijk gemiddelde, terwijl ze in de armere gemeenten onder het gemiddelde ligt.

In zeer precaire situaties kelderen deze waarden. Daklozen leven veel korter, met een levensverwachting van slechts 49 jaar in België. 30 jaar onder het gemiddelde. Het leven op straat eist een zware tol op het vlak van gezondheid en veiligheid.⁹ Het sterfterisico voor daklozen is 6,5 keer hoger dan voor de rest van de bevolking.

Levensverwachting voor **mannen** naar woonplaats (2016-2020)

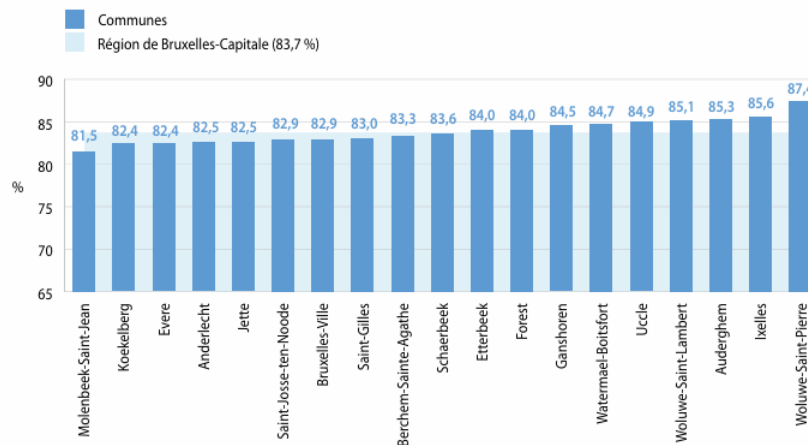


Source : Statbel ; Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles, Bulletins statistiques de décès

Levensverwachting voor **vrouwen** naar woonplaats (2016-2020)

⁸ Statbel, Belgische levensverwachting is 81,7 jaar

⁹ L'Ilot, De straat is dodelijk : 30 jaar minder levensverwachting, december 2024



Source : Statbel : Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles, Bulletins statistiques de décès

De bevindingen zijn vergelijkbaar als we kijken naar trends in gezonde levensverwachting. Deze indicator meet het aantal jaren dat mensen zonder beperkingen kunnen leven.¹⁰ Hij verandert voortdurend - tussen 2001 en 2018 steeg de levensverwachting in goede gezondheid in België met gemiddeld 3,7 jaar voor mannen en 2,7 jaar voor vrouwen - en neemt ook toe met de sociaaleconomische status .

Ook hier moeten we onderscheid maken tussen daklozen die vroegtijdig verouderen.¹¹ Ze hebben vaak de fysieke of mentale gezondheidsproblemen van mensen die ongeveer 10 jaar ouder zijn dan zij.

2. VEEL EENPERSOONSHUISHOUDENS

Hebben deze veranderingen een impact op de structuur van oudere huishoudens?

Voor alle leeftijdsgroepen samen zijn eenpersoonshuishoudens het meest vertegenwoordigd in Brussel. Dit is typisch voor stedelijke agglomeraties, en veel meer dan in andere gewesten. Het onderscheid is de laatste decennia echter kleiner geworden: landelijk neemt het aandeel eenpersoonshuishoudens toe, terwijl het in het Brusselse Gewest afneemt. Een van de verklaringen voor dit atypische fenomeen ligt in de huisvestingsomstandigheden, waarbij de dure woningmarkt samenwonen aanmoedigen. De toename van het aantal meerpersoonshuishoudens valt ook samen met de groei van de aanwezigheid van een internationale bevolking in Brussel en met de verjonging van de bevolking (meer gezinnen met kinderen in het bijzonder).¹²

Aandeel eenpersoonshuishoudens in België en de gewesten

	1994	2004	2014	2024
Belgique	29,9%	32,8%	34,0%	36,1%
Région flamande	25,5%	28,9%	30,8%	33,3%
Région wallonne	30,0%	33,8%	35,2%	37,4%
Région de Bruxelles-Capitale	50,9%	50,2%	46,8%	47,1%

Bron: [Huishoudens | Statbel](#)

¹⁰ [Naar een gezond België, Levensverwachting in goede gezondheid , geraadpleegd in oktober 2024](#)

¹¹ [BOURGEOIS-GUERIN V., "Vieillir dans la rue", Revue québécoise de psychologie, oktober 2020.](#)

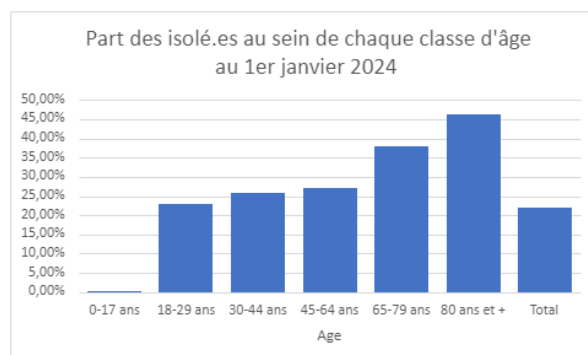
¹² [SIERENS A., De vergroting van de Brusselse huishoudens, BISA, februari 2016](#)

Dezelfde trend kan worden waargenomen bij ouderen. Eenpersoonshuishoudens zijn in de meerderheid, zelfs meer dan in andere leeftijdsgroepen, maar hun overwicht is aan het afnemen sinds de jaren 1990.

Bron: BISA

Positie van 65-plussers in het huishouden, Brussel 1994-2024

	Alleenwonend		Met iemand samenwonend ¹³		In collectieve huishoudens (woonzorgcentra) ¹⁴	
1994						
65-79 jaar	49564	41,6%	68193	57,2%	1420	1,2%
80 jaar en ouder	29135	63,0%	13710	29,6%	3436	7,4%
Totaal 65 jaar en ouder	78699	47,6%	81903	49,5%	4856	2,9%
2004						
65-79 jaar	42200	38,3%	66142	60,0%	1846	1,7%
80 jaar en ouder	24816	53,7%	16530	35,8%	4881	10,6%
Totaal 65 jaar en ouder	67016	42,8%	82672	52,9%	6727	4,3%



¹³ Om deze categorie samen te stellen, hebben we de volgende categorieën samengevoegd: getrouwd met en zonder kinderen, kinderen van een getrouwd stel, samenwonend met en zonder kinderen, kinderen van een samenwonend stel, alleenstaande ouders, kinderen in een eenoudergezin en de categorie mensen die in andere soorten huishoudens wonen.

¹⁴ Het is gebruikelijk om in een woonzorgcentrum te verblijven terwijl men officieel nog in de oude woning woont. Het aantal mensen in collectieve huishoudens wordt daarom onderschat door het nationale register. We zullen later terugkomen op deze cijfers.

2014						
65-79 jaar	38522	37%	63404	61%	2090	2%
80 jaar en ouder	24370	48,2%	19828	39,3%	6294	12,5%
Totaal 65 jaar en ouder	62892	40,7%	83232	53,9%	8384	5,4%
2024						
65-79 jaar	44378	38,0%	69654	59,6%	2794	2,4%
80 jaar en ouder	21353	46,1%	19222	41,5%	5722	12,4%
Totaal 65 jaar en ouder	65731	40,3%	88876	54,5%	8516	5,2%

Bronnen: BISA, Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistiek België) (Nationaal Register) en eigen berekeningen

De daling van aandeel ouderen dat alleen woont tussen 1994 en 2024, terwijl er tegelijkertijd een toename is van het aantal mensen dat samen of in collectieve huishoudens woont, houdt verband met veranderingen in de levensverwachting.

Logischerwijs zijn oudere alleenstaanden vaker gescheiden of weduwe(naar) dan alleenstaanden in jongere leeftijdsgroepen (die voornamelijk mensen zijn die nooit getrouwd zijn). Gezien het verschil in levensverwachting tussen mannen en vrouwen zijn er meer weduwen dan weduwnaars. Naarmate de levensverwachting toeneemt en de kloof tussen de levensverwachting van vrouwen en mannen kleiner wordt, blijven steeds meer ouderen jaar na jaar als koppel samenwonen (ondanks het feit dat het scheidingen sinds de jaren 1990 toeneemt).

De tabel laat ook opwaartse trend zien in het aantal mensen in verpleeghuizen, zij het met een daling tussen 2014 en 2024. Dit is te wijten aan veranderingen in het aanbod, waarbij het aantal bedden in verpleeghuizen sterk is gestegen in de jaren 2000. Deze groei werd voornamelijk gedreven door particuliere exploitanten, die nieuwe zakelijke kansen zagen in de vergrijzende bevolking. De tweede trend is dat opname in een woonzorgcentrum, wat over het algemeen ongewenst is, plaatsvindt op een steeds hogere leeftijd wanneer verlies van autonomie dit noodzakelijk maakt. De structuur van het huishouden speelt dus een belangrijke rol bij de oudste mensen; het risico om op jonge leeftijd naar een woonzorgcentrum te moeten, is groter bij alleenstaanden.

3. LAGE INKOMENS

Inkomen van gepensioneerden in Brussel

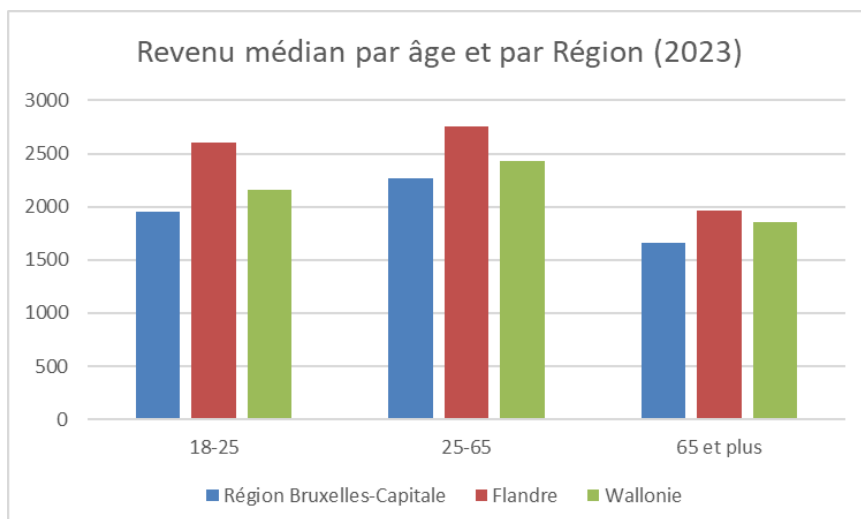
Brusselaars zijn over het algemeen armer dan de rest van het land.¹⁵ Lage inkomens komen meer voor in Brussel dan elders, en het mediaan inkomen is lager (1727 euro/maand tegenover 2276 euro voor heel België). Dit geldt voor elke leeftijd.¹⁶

Mediaan inkomen per leeftijd en gewest (2023)

¹⁵ [Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad \(2024\). Sociale Barometer 2023. p.30](#)

De vergelijking ziet er anders uit als we kijken naar het gemiddelde (in plaats van het mediane) inkomen. Brussel is het gewest waar de ongelijkheid het grootst is, met hogere inkomens voor de rijksten, wat het gemiddelde inkomen in de hoofdstad opdrijft.

¹⁶ [Statbel, gemiddelde bruto maandlonen, september 2024](#)



Bronnen: EU-SILC (2023) en Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofstad

Voor werkende mensen verandert de inkomenscurve met de leeftijd (vooral bij bedienden, met minder uitgesproken veranderingen bij arbeiders); hoe ouder een werknemer is, hoe hoger zijn of haar inkomen zal zijn. Pensionering daarentegen betekent een lager inkomen. In België eindigt de gemiddelde loopbaan op 65-jarige leeftijd (49% van de nieuwe gepensioneerden in 2022), maar bijna 45% van de gepensioneerden werd al eerder gepensioneerd, tussen 60 en 64 jaar, en 6% zet zijn of haar loopbaan voort na de leeftijd van 65 jaar.

Hoe worden pensioenen berekend? Algemene principes

Voor werknemers¹⁷ hangt de hoogte van het **ouderdomspensioen** af van het salaris, de gezinssituatie en de lengte van de loopbaan. Het pensioen bedraagt 60% van het salaris bij een loopbaan van 45 jaar voor alleenstaanden en 75% voor gezinnen (een getrouwde echtgenoot wiens partner niet werkt). Het is geïndexeerd en wordt voor sommigen aangevuld door het bedrijf (groepsverzekering) en/of door individueel pensioensparen.

Het overlevingspensioen wordt betaald aan de overlevende echtgenoot na het overlijden van zijn of haar partner. Het vertegenwoordigt 80% van het pensioen.¹⁸ Het wordt voornamelijk uitbetaald aan vrouwen: zij hebben een grotere kans om weduwe te worden (gezien het verschil in levensverwachting) en hebben minder kans om betaald werk te verrichten dan mannen (een feit dat vaker voorkomt bij oudere vrouwen dan bij jongere weduwen).

Zowel het **ouderdomspensioen** als het **overlevingspensioen** kunnen worden verhoogd als ze onder het **gegarandeerde minimumpensioen** komen. Ook dit minimumbedrag is gekoppeld aan de lengte van je loopbaan (minimaal 30 jaar). Voor een volledige loopbaan van 45 jaar bedraagt het € 1.773 bruto per maand voor alleenstaanden en € 2.215 bruto voor huishoudens (mei 2024).

Brussel telt 144.321 gepensioneerden, waarvan 51.077 het **gegarandeerde minimumpensioen** ontvangen.

¹⁷Zij vormen de overgrote meerderheid van de gepensioneerden, daarom richten we ons op werknemers, maar er zijn drie verschillende pensioenregelingen: werknemers, ambtenaren en zelfstandigen. De leeftijds- en loopbaaneisen en de berekeningsmethode verschillen. Voor meer informatie: [De berekening van mijn pensioenbedrag | Federale Pensioendienst](#)

¹⁸ [Kenniscentrum Pensioenen, Afgeleide rechten en de pensioenkloof. Belang van overlevings- en echtscheidingspensioenen in het pensioeninkomen van vrouwen en mannen, mei 2023](#)

Voor 65-plussers is het inkomen meestal een pensioen, met een gemiddelde van 1.886 euro bruto per maand in Brussel, vergeleken met iets meer dan 2.000 euro in de andere twee gewesten.¹⁹

Naast de regionale verschillen is het pensioenniveau afhankelijk van het geslacht. In 2023 bedraagt het verschil tussen mannen en vrouwen ongeveer 170 euro. Dat verschil neemt af. Dit is te verklaren door onbetaald huishoudelijk werk en de onvolledige carrières waarmee vrouwen, die nu met pensioen zijn, tijdens hun werkzame leven werden geconfronteerd.

Inkomensarmoede

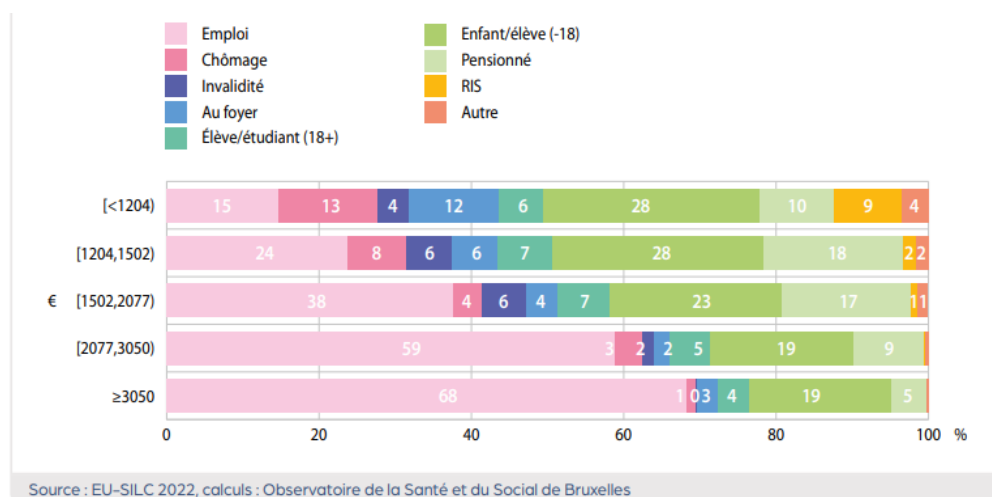
Achter het gemiddelde pensioen gaan grote verschillen schuil. Sommige ouderen leven van een comfortabel inkomen, soms ver boven het gemiddelde. In wat volgt, zullen we proberen diegenen te identificeren van wie de middelen het laagst zijn, door gebruik te maken van verschillende armoede-indicatoren: (1) de inkomensverdeling om lage pensioenen te identificeren, (2) het aantal IGO-ontvangers, (3) het aantal ontvangers van de verhoogde tegemoetkoming en (4) de 65-plussers die het risico lopen in armoede te vervallen.

(1) Inkomensverdeling en lage pensioenen

De onderstaande grafiek laat zien dat de inkomens van gepensioneerden iets minder gepolariseerd zijn dan die van werkenden: de meerderheid bevindt zich in de middelste inkomensklassen (tussen €1204 en €2077 per maand). De grafiek laat ook zien dat ze ondervertegenwoordigd zijn in de twee hoogste inkomensklassen (waarin werknemers, niet verrassend, in de meerderheid zijn).

Gepensioneerden zijn echter verre van afwezig in de laagste inkomenscategorie: zij die moeten rondkomen met minder dan 1204 euro per maand.²⁰ Zij vormen 10% van deze categorie, die maar liefst 17% van alle Brusselse gepensioneerden vertegenwoordigt.

Activiteitsstatus van personen per equivalent inkomenskwintiel, Brussels Gewest, 2021



¹⁹ Deze gemiddelden worden berekend voor alle pensioenen, ongeacht de regeling (werknemers, zelfstandigen en/of ambtenaren), de duur van de loopbaan of de leeftijd van de begunstigen. Ze verhullen daarom aanzienlijke verschillen.

Bron : [Gepensioneerden, Pensionstat.be](https://www.pensionstat.be)

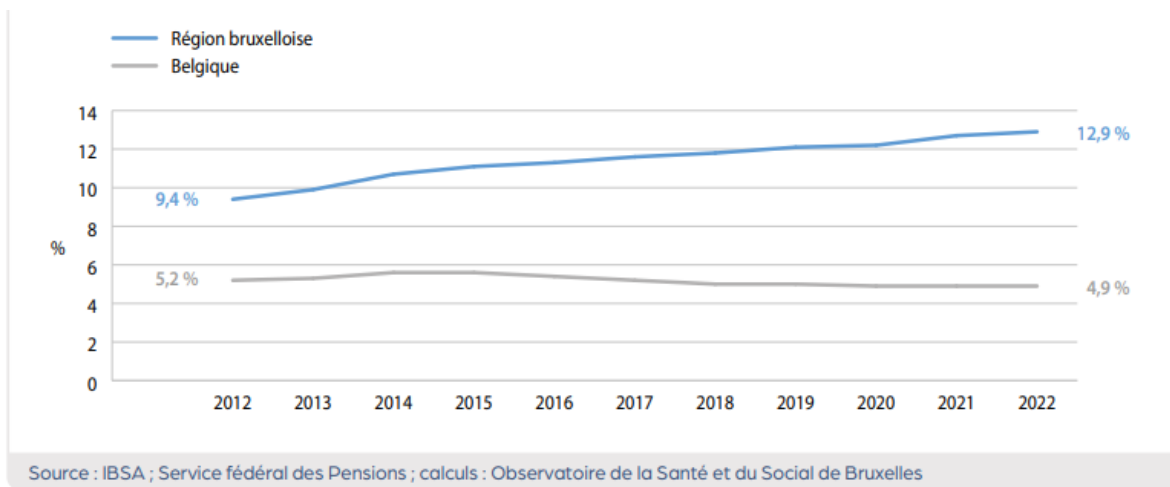
²⁰ We moeten er ook op wijzen dat het inkomen dat gebruikt wordt in de SILC-enquête aanvullende pensioenen omvat (tweede pijler). Deze worden echter meestal uitgekeerd in een forfaitair bedrag bij pensionering, in plaats van op maandelijkse basis. Dit betekent dat een persoon met een laag pensioen (eerste pijler) in het verleden kan hebben geprofiteerd van een aanzienlijke bijdrage, zonder dat dit tot uiting kwam in zijn maandelijkse inkomen in de daaropvolgende jaren.

(2) De IGO-ontvangers

De inkomensgarantie voor ouderen (IGO) is geen pensioen maar een uitkering voor mensen die de wettelijke pensioenleeftijd bereikt hebben en die niet over voldoende bestaansmiddelen beschikken. Het bedrag hangt af van een aantal factoren, waaronder de middelen van de ontvanger en zijn/haar familie. De meeste IGO-ontvangers hebben een pensioen (ouderdoms- of overlevingspensioen) naast de IGO-uitkering.

Het gemiddelde bedrag van de IGO dat in Brussel wordt toegekend, is 824 euro; 1000 euro voor wie geen pensioen ontvangt.²¹ In 2023 telde Brussel 21.804 IGO-ontvangers, dat is 13,4% van de Brusselse senioren, een percentage dat toeneemt en nog steeds veel hoger ligt dan in de andere gewesten van het land.

Evolutie in % 65-plussers met IGO, Brussels Gewest en België



Het profiel van de IGO-ontvangers is op verschillende vlakken interessant. Twee derden zijn vrouw.²² De begunstigen zijn het vaakst gescheiden (39%), tegenover 32% gehuwden, 15% alleenstaanden en 14% weduwen.

(3) Begunstigen van de verhoogde tegemoetkoming (VT)

De verhoogde tegemoetkoming ontvangen, is een andere indicator van onzekerheid. Mensen die bepaalde uitkeringen ontvangen (leefloon, IGO, uitkeringen voor gehandicapten, enz.) en mensen met een inkomen van minder dan 27.550,86 euro per jaar (+ 5.100,42 euro per extra persoon in het huishouden) komen in aanmerking.

In Brussel zijn 59.084 mensen van 65 jaar en ouder VT-begunstigen, d.w.z. **36,6% van de 65-plussers**. Dit betekent dat meer dan een op de drie ouderen in aanmerking komt voor de VT, vergeleken met ongeveer een op de vier 20-64-jarigen.

(4) Senioren met risico op armoede

De armoedegrens is vastgesteld op 60% van het mediane inkomen van het land, d.w.z. €1.366 per maand voor een alleenstaande en €2.868 voor een koppel met twee kinderen in België. Het armoederisicocijfer wordt gedefinieerd als het percentage mensen met een inkomen onder deze waarden.

²¹ 25% van hen ontvangt uitsluitend de IGO, tegenover 18% op nationaal niveau. Bron : [Inkomensgarantie voor ouderen \(IGO\) | PensionStat.be](#)

²² [Inkomensgarantie voor ouderen \(IGO\) | PensionStat.be](#)

Van de 65-plussers **loopt 36% een armoederisico in Brussel** (tegenover 14% in Vlaanderen en 22% in Wallonië).²³ Ter vergelijking: 26% van de werkenden (18-64 jaar) loopt een armoederisico in het Brusselse Gewest. Zelfs binnen de leeftijdsgroep 65+ zijn de cijfers hoger onder ouderen (>75), alleenstaanden en vooral alleenstaande vrouwen.²⁴

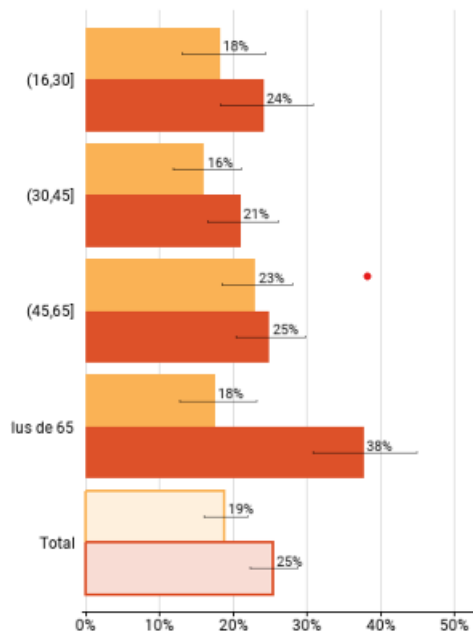
StatBel is van mening dat het armoederisicocijfer "een vergelijkingspunt biedt tussen lage inkomens en de inkomens van andere inwoners van een bepaald land. Een dergelijk inkomen betekent echter niet noodzakelijkerwijs een lagere levensstandaard". Dit geldt met name voor ouderen. De exclusieve focus op inkomensniveaus houdt geen rekening met bijvoorbeeld kapitaal, dat vaak hoger is onder ouderen. Om de statistieken over inkomen te verfijnen of te kwalificeren, hebben we andere indicatoren uit de EU-SILC-enquête die licht werpen op de levensstandaard: indicatoren die betrekking hebben op het vermogen van huishoudens om goederen of diensten aan te schaffen en te financieren die als wenselijk worden beschouwd.

Levensstandaard en materiële deprivatie

Om te bepalen wie zich in een achterstandssituatie bevindt, vraagt het onderzoek huishoudens naar hun financiële mogelijkheden om hun rekeningen op tijd te betalen, op vakantie te gaan, een auto te kopen, hun huis te verwarmen of deel te nemen aan vrijetijdsactiviteiten. In totaal worden 13 items bevroegd. Het percentage materiële deprivatie komt overeen met het onvermogen om 5 van de 13 uitgaven te dekken (het percentage ernstige materiële deprivatie is 7/13).

De kloof tussen het aantal mensen in monetaire armoede en het aantal mensen in een achterstandssituatie is het grootst in de oudere leeftijdsgroepen: in Brussel loopt 36% van de 65-plussers het risico op armoede, tegenover 18% in materiële achterstandssituaties.

Deprivatie- en armoedecijfers (EU-SILC 2023) per leeftijd in het Brussels Gewest



²³ [Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad \(2024\). Sociale Barometer 2023.](#)

²⁴ [Hoge Raad van Financiën - Studiecommissie voor de vergrijzing, Jaarlijks verslag 2024, p.55 e.v.](#) In dit geval worden de percentages op nationaal niveau berekend.

Bronnen: EU-SILC (2023), Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, Brussel-Hoofdstad

Onderzoekers hebben een aantal factoren naar voren geschoven om deze duidelijke variatie onder ouderen te verklaren. De belangrijkste factor is eigendomsbezit. De inkomens van gepensioneerden zijn lager en geplafonneerd, maar het aandeel huiseigenaren, zonder leenkosten, is hoger onder ouderen. We komen hier op de volgende pagina's op terug. In dit geval zijn de huisvestingskosten lager, waardoor er meer beschikbaar is voor andere uitgaven. Omgekeerd zijn degenen die huurder blijven na hun 65e minder beschermd tegen het risico op achterstand.

Dit is des te meer waar omdat, terwijl de uitgaven voor huisvesting aanzienlijk afnemen met de leeftijd - in ieder geval voor huiseigenaren - dit niet het geval is voor andere uitgavenposten. Gezondheidszorg komt als eerste in gedachten. Gezondheidsproblemen van ouderen vereisen meestal een groter budget, waardoor er minder middelen beschikbaar zijn om andere behoeften of ambities te financieren. Dit verhoogt het risico op achterstand.²⁵

Geen spaargeld

Een van de vragen in de EU-SILC-enquête geeft een indicatie over het spaargeld van huishoudens: de vraag over het vermogen om een onverwachte uitgave van ongeveer 1 300 euro te doen. De indicator heeft ook de verdienste dat hij geen rekening houdt met de keuzes die een huishouden maakt, ongeacht zijn financiële draagkracht (bv. het bezitten van een auto). **36% van de 60-plussers kan zich een dergelijke onverwachte uitgave niet veroorloven**, met opnieuw grote verschillen afhankelijk van het bewoningsstatuut.²⁶ Ongeveer 8 op de 10 huiseigenaren kunnen zich dit wel veroorloven, vergeleken met minder dan 4 op de 10 bij huurders van sociale woningen.

De mediane inkomens in Brussel zijn laag, lager dan in het land als geheel. De inkomensverdeling is gepolariseerd in Brussel: de hoofdstad telt meer armen, die armer zijn dan in de andere gewesten, en de rijken zijn rijker. Pensioenen vertegenwoordigen over het algemeen 60% van het beroepsinkomen en zijn er rechtstreeks aan gekoppeld. Bijgevolg zijn er ook verschillen in de hoogte van de pensioenen. Het mediane pensioen blijft lager dan in andere regio's.

Het houdt geen rekening met het vermogen dat sommige mensen hebben opgebouwd en dat hen in staat stelt om een bevredigende levensstandaard te behouden, ondanks het plafond voor pensioenen. Aan de andere kant, als de inkomens altijd laag zijn geweest en de bezittingen niet bestonden, brengt het inkomensverlies dat gepaard gaat met het einde van het werkende leven ouderen in een kritischere situatie, en kan het dramatisch zijn voor migranten zonder papieren in het bijzonder, die geen enkel inkomen meer hebben.

²⁵ Zie in het bijzonder: [BOLLAND M., VAN DEN BOSCH K. en DEKKERS G., Analyse de la privation en Belgique. Comparaison entre personnes âgées et personnes non-âgées, 2019.](#)

²⁶ cf. EU-SILC 2023 en Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, Brussel-Hoofdstad.

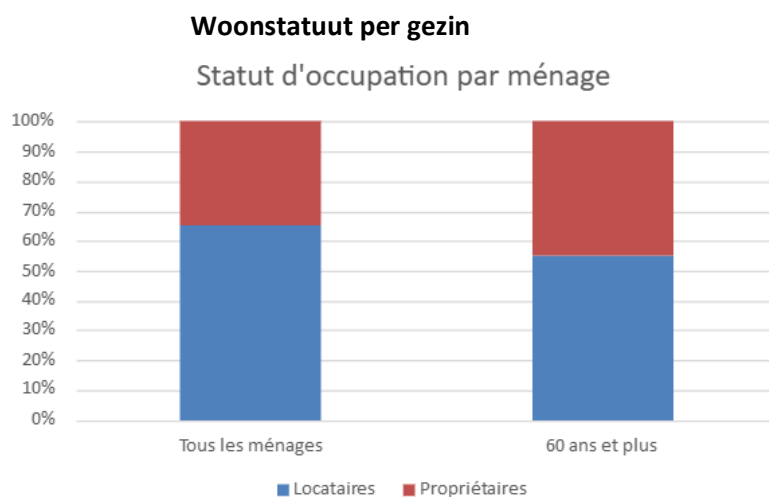
Om een schatting te maken van het aantal oudere Brusselaars met een laag inkomen, hebben we ons gebaseerd op inkomen gerelateerde indicatoren. Tussen 13% (IGO) en 36% (VT en armoedegrens) van de ouderen heeft een laag inkomen. Indicatoren die kijken naar de levensstandaard van ouderen geven aanzienlijk gunstigere resultaten, hoewel sommige zeer dicht in de buurt komen van de indicatoren die betrekking hebben op inkomensniveau; 1 op de 3 mensen van 65 jaar of ouder heeft bijvoorbeeld geen € 1.300 aan spaargeld.

17% van de gepensioneerden bevindt zich in het hoogste inkomenskwaantiel; 18% van de 65-plussers heeft te maken met materiële deprivatie

4. EEN STAD VAN HUURDERS

Senioren nog steeds sterk vertegenwoordigd op de huurmarkt

Het is dan ook niet verwonderlijk dat Brussel in 2023 nog steeds een stad van huurders zal zijn (65% volgens de SILC-enquête), wat meer is dan in andere grote steden Belgische steden, zoals Antwerpen bijvoorbeeld, waar de verhouding tussen huurders en eigenaar-bewoners 55/45 is.²⁷



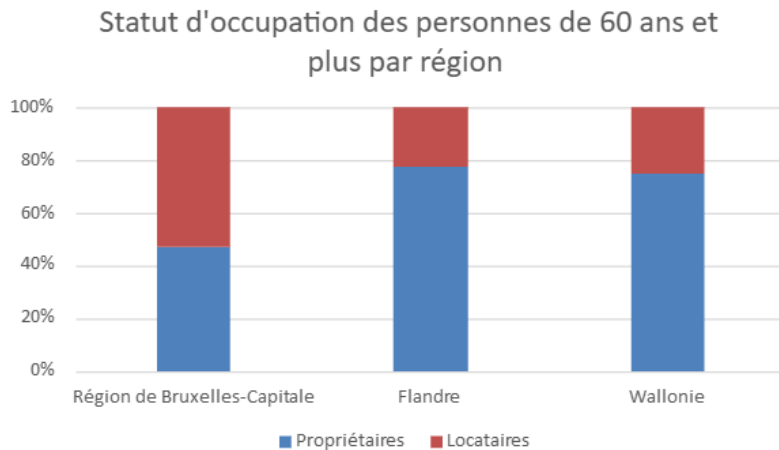
Bron: SILC 2023, gegevens van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, eigen grafiek

Het eigenwoningbezit neemt toe met de leeftijd naarmate het inkomensniveau stijgt, maar niet in die mate dat de verhouding eigenaars/huurders in Brussel radicaal verandert. 55% van de huishoudens ouder dan 60 jaar huren hun woning. De intergewestelijke vergelijking voor dit deel van de bevolking is ook veelzeggend.²⁸

Woonstatuut van 60-plussers per gewest

²⁷ De gegevens van de volkstelling van 2021 tonen resultaten die vergelijkbaar zijn met die van de SILC, met een aandeel van 62% huurders en 38% eigenaars in Brussel

²⁸ De waarnemingen hier hebben betrekking op individuen in plaats van huishoudens. De verhoudingen zijn iets anders omdat huurders vaker geïsoleerd zijn, in tegenstelling tot huiseigenaren (63% van de huurders op de particuliere markt is alleenstaand, vergeleken met 46% van de bewoners van een eigen huis en 32% van de verhuurders, opnieuw volgens EU-SILC 2023).



Bron: SILC 2023, gegevens van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, eigen grafiek

Net als andere sociaaleconomische indicatoren is het percentage eigenaars van een woning in Brussel sterk ruimtelijk bepaald. De gemeenten in het zuidoosten hebben een percentage eigenaars van meer dan 50%. De tegenovergestelde trend wordt waargenomen in de armere halve maan.

De kosten om een woning te kopen, de verarming van de Brusselse bevolking en de suburbanisatie van de midden- en hogere klasse, waarvan sommigen de stad eerder gebruiken als een transitplaats, verklaren gedeeltelijk deze tendens om te huren voor alle leeftijdsgroepen.²⁹

De suburbanisatie van de Brusselse gezinnen heeft meestal betrekking op sociaaleconomische profielen die meer bevoorrecht zijn dan het gewestelijk gemiddelde (degenen die blijven of komen).³⁰ De toegang tot een eigendom in groenere woonwijken, waar de vastgoedmarkt minder krap is, is uiteraard een motivatie om de stad te verlaten, ook al is het niet de enige.³¹

Zoals we al zeiden, wordt Brussel, net alle grote steden, voornamelijk bewoond door alleenstaande gezinnen, in alle levensfasen, een feit dat een impact heeft op de financiële draagkracht, met inbegrip van de mogelijkheid om te investeren in koopwoningen. Het uiteenvallen van gezinnen, dat veel vaker voorkomt in het leven van mensen dan 50 jaar geleden, leidt er ook toe sommige mensen na het bezitten van een eigen woning weer huren.

Niet alle Brusselse verhuurders zijn gepensioneerd

Uit de IWEPS-studie over de structuur van het woningbezit in België blijkt dat ongeveer 15% van de Brusselse gezinnen eigenaar-verhuurders zijn, op basis van de gegevens van de volkstelling van 2011. En in tegenstelling tot wat vaak wordt gedacht, zijn het niet allemaal gepensioneerden - de mediaanleeftijd is 54 – weliswaar meer dan de gemiddelde leeftijd van de Brusselse bevolking in haar geheel, die in 2011 (net zoals in 2021) 38 jaar was. Dit bracht de onderzoeker tot de volgende uitspraak: *"het idee dat verhuurders gepensioneerd zijn en dat hun huur gebruikt wordt om een klein pensioen*

²⁹ [BERNS H., LENEL E., SCHAUT C., VAN HAMME G., Voor een paradigmaverschuiving in het woonaantrekkelijkheidsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Brussels studies, 2022](#)

³⁰ Hoewel ze niet de enigen zijn die Brussel verlaten: [DE LAET S., Ook de volksklassen verhuizen uit Brussel. Een analyse van de randverstedelijking van de bevolkingsgroepen met een laag inkomen, Brussels Studies, 2018.](#)

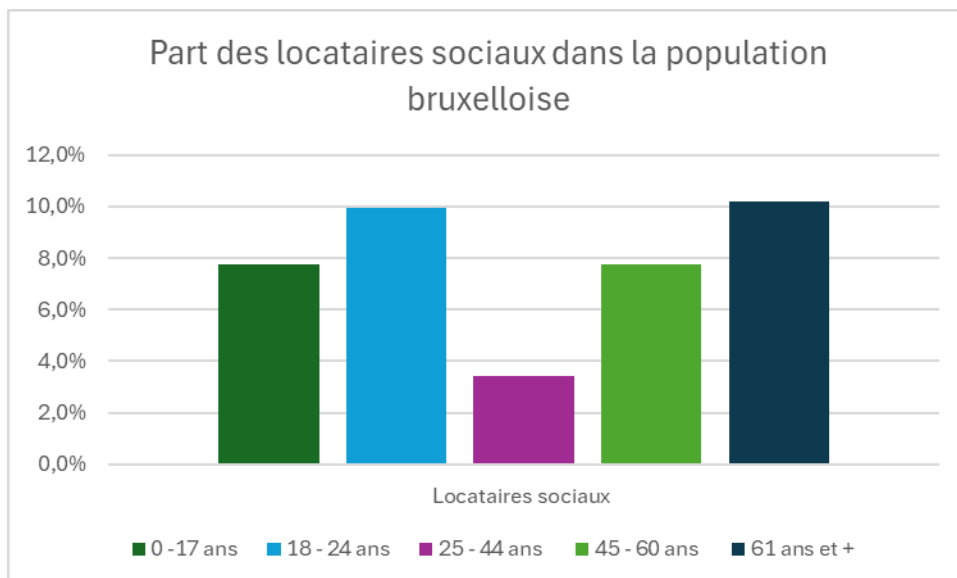
³¹ Of wordt ze niet altijd vervuld, aangezien slechts 46% van de vertrekkende gezinnen eigenaar worden nadat ze zijn verhuisd. Berns H., Lenel E., Schaut C. en Van Hamme G, op. cit.

aan te vullen (of zelfs te vervangen) is een mythe: de meerderheid van de verhuurders is van werkende leeftijd".³²

De eerste punten om op te merken zijn dat eigenwoningbezit wijdverspreider is onder de oudere leeftijdsgroepen, hoewel huren een realiteit blijft voor veel senioren. Ouderen zijn ook niet in de meerderheid onder de verhuurders.

10% van de senioren woont in een sociale huurwoning

Percentage sociale huurders onder de Brusselse bevolking



Bron: BGHM en statbel 2022, eigen berekeningen

³² [Ghesquière F., Qui sont les bailleurs en Belgique ? Observatoire belge des inégalités, 3/04/2023](#)

Ongeveer 21.000 senioren huren in de sociale sector, dat is bijna een kwart van de sociale huurders in Brussel. Wat de Brusselse bevolking in haar geheel betreft, woont 10% van de 60-plussers in een sociale huurwoning (hetzelfde percentage voor de 70-plussers). Ze zijn oververtegenwoordigd in vergelijking met andere leeftijdscategorieën, met uitzondering van de 18-24-jarigen waar het vaak om kinderen ten laste gaat en niet om gezinshoofden.

De ondervertegenwoordiging van 25-44-jarigen is een goede illustratie van de lange wachttijden waarmee aanvragers te maken hebben. Het duurt nu meer dan tien jaar (behoudens speciale prioriteiten) om een sociale woning te krijgen. Wat betreft de mensen op de wachtlijst, merkt de BGHM op dat twee leeftijdsgroepen opvallen door hun aanwezigheid. De zeer jonge dertigers, die de realiteit van de markt onder ogen zien wanneer ze de gezinswoning verlaten (ze verhuizen steeds later), en de mensen die de leeftijd naderen (piek op 57), die waarschijnlijk anticiperen op de overgang naar pensionering en de moeilijkheden die gepaard gaan met de daling van hun inkomen.

De mediane leeftijd van instroom in sociale huisvesting is hoog, 53 jaar op het moment van toewijzing van de woning (mediane leeftijd van het gezinshoofd), wat eens te meer bewijst dat het moeilijk is om toegang te krijgen, vooral voor gezinnen. Mensen komen steeds later in een sociale woning terecht.

Het moet gezegd worden dat het aantal huishoudens op de wachtlijst bijna verdubbeld is in 20 jaar, zonder dat de voorraad significant veranderd is.

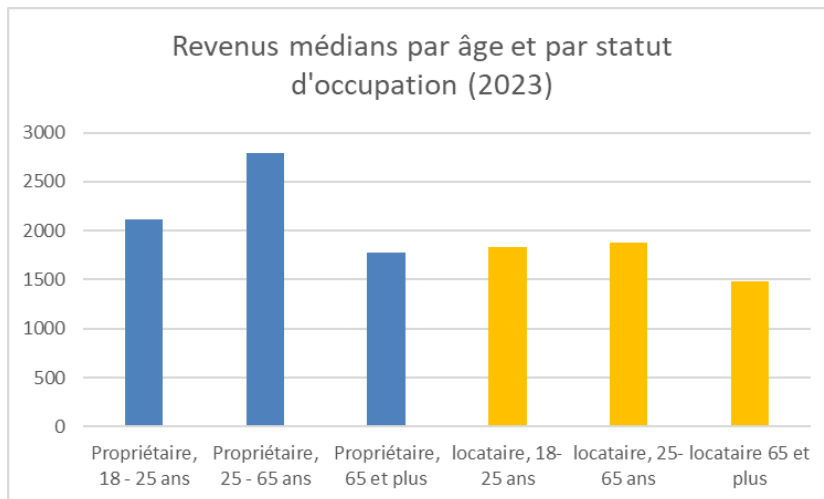
Ook moet worden opgemerkt dat 16% van de toewijzingen in 2023 betrekking had op huishoudens die al met pensioen waren.

Bijna 2/3 van de huishoudens van 65 jaar en ouder woont alleen. Een deel van hen woont nog steeds in een gezinswoning, wat bijdraagt aan de onderbezetting van de sociale woningvoorraad (terwijl overbezetting een bedreiging vormt voor gezinnen). 37% van de seniorenhuishoudens woont in een woning met één extra slaapkamer en 9,5% woont in een woning met twee extra slaapkamers. We mogen niet vergeten dat de huurregels in de sector ouderen beschermen tegen gedwongen verhuizing (vooral als de woning niet geschikt voor hen is, en vanaf 70 jaar) en tegen een huurcontract voor bepaalde tijd. Ze zijn echter niet beschermd tegen gedwongen vertrek - met een aanbod voor alternatieve huisvesting - in het geval van ingrijpende renovaties, of tegen uitzetting.

Woningbezit beschermt tegen armoede

Pensionering betekenen lagere inkomens, maar niet iedereen wordt op dezelfde manier getroffen. Huurder zijn heeft een invloed, net als de samenstelling van het huishouden, de levensstandaard.

Mediaan inkomen per leeftijd en woonstatuut (2023)



Bronnen: Observatorium voor Gezondheid en Welzijn & EU-SILC 2023, gegevens geproduceerd in het kader van deze studie

De inkomens van huiseigenaren (bewoners en verhuurders) zijn aanzienlijk hoger dan die van huurders, ongeacht de leeftijdsgroep. Het verschil is echter kleiner voor ouderen.³³

Verhuurders profiteren van extra inkomsten.³⁴ Hun profiel is het onderwerp geweest van twee recente studies die concludeerden dat hun inkomens "bijna identiek zijn aan die van de algemene bevolking van vergelijkbare leeftijd".³⁵ Huur moet dus eerder gezien worden als een 'bonus', een aanvulling op het gemiddelde gewone inkomen, dan als een vervangingsinkomen voor een te laag inkomen (pensioen).

De situatie voor huurders is veel minder rooskleurig.³⁶ Hun lagere inkomens worden nog verder gedrukt door de huurkosten (mediaan huurbedrag in Brussel is 885 euro/maand). Huren maakt armer.

Bernard Bayot (Financité) is van mening dat oudere huurders een "dubbele straf" betalen: ze hebben minder overheidssteun ontvangen dan huiseigenaren (subsidies voor de aankoop van onroerend goed zijn hoger dan de steun die beschikbaar is voor huurders (huurtoelagen) en lopen een groter risico op armoede naarmate ze ouder worden, door de combinatie van lage pensioenen, vooral voor degenen met een laag beroepsinkomen, en hoge huren.³⁷

Een nauw verband tussen slechte huisvesting en huurstatus

We mogen niet vergeten dat onzekere huisvesting (gedwongen mobiliteit, zelfs verlies van huisvesting) en slechte huisvesting - slechte staat en/of gebrek aan ruimte - veel meer huurders treffen dan huiseigenaren, en onder de eerstgenoemden degenen met weinig financiële middelen die hun huisvesting niet vrij kunnen kiezen.

³³ De hier gepresenteerde gegevens houden geen rekening met gedwongen huisvestingsuitgaven: huur voor sommigen of hypotheekaflossingen voor anderen.

³⁴ [Ghesquièrre F., Qui sont les bailleurs en Belgique ? Observatoire belge des inégalités, 3/04/2023](#) (op.cit) en [Hugo Périlleux, Extraction de la rente dans le secteur de la location des logements, ULB-IGEAT, 2023.](#)

³⁵ cf: [Ghesquièrre F., Qui sont les bailleurs en Belgique? Observatoire belge des inégalités, 3/04/2023](#)

H. PERRILLEUX ([hier geciteerd uit Médor, Bruxelles rentière](#)) komt tot dezelfde conclusie. Volgens hem "hebben verhuurders geen 'karig pensioen': hun inkomen is hoog, vooral dankzij de huurinkomsten, maar hun welvaartsniveau is ook zonder dat al hoog. Inkomenscijfers voor heel België (...) plaatsen verhuurders bij de rijkste delen van de bevolking - dat is de tweede flagrante ongelijkheid: de brede welvaarts kloof tussen huurders en verhuurders. »

³⁶ [Bruxelles Rentière](#), op.cit.

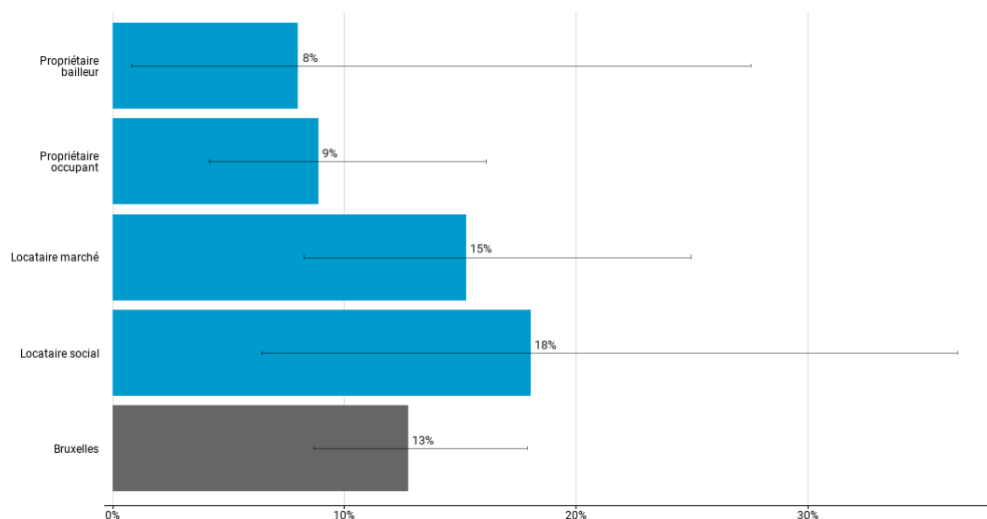
³⁷ [BAYOT B., Vieilles, sécurité sociale obligatoire ou liberté subventionnée?, Financité, octobre 2023](#)

Volgens het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting en opnieuw gebaseerd op SILC-gegevens (2018), is in België het armoederisico voor huurders 4x hoger dan voor huiseigenaars en hebben ze ook meer kans op ernstige huisvestingsproblemen, overbevolking in combinatie met problemen in de woning, zoals bijvoorbeeld vocht.³⁸

In Brussel tonen de SILC-gegevens voor 2023 duidelijk deze scheidingslijn tussen de huisvestingsomstandigheden van huiseigenaars en die van huurders, in alle leeftijdsgroepen, wat suggereert dat huurstatus - en inkomensniveau - waarschijnlijk doorslaggevend zijn dan leeftijd (een mogelijke verzwarende factor).

Onderstaande grafiek illustreert het aandeel van de oudere Brusselse huishoudens die geconfronteerd worden met minstens twee problemen in hun woning (geen douche of inpandig toilet, geen warm water, enkele beglazing, verrot houtwerk, vocht/schimmel, geen verwarming of draagbare verwarming).³⁹ Twee keer zoveel huurdershuishoudens hebben te kampen met meerdere structurele problemen. De resultaten tonen ook aan dat de staat van de sociale huisvesting niet benijdenswaardig is.⁴⁰

Percentage Brusselse huishoudens van 60 jaar en ouder dat minstens twee problemen heeft met hun woning



Bron: Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, SILC 2023

Het woningbestand in Brussel is oud. Volgens de volkstelling van 2021 werd 73,7% van de woningen gebouwd voor 1971, een veel hoger percentage dan in de andere twee gewesten, die niettemin een meer uiteenlopend woningbestand hebben, vooral recenter buiten de stedelijke gebieden. Uit de laatste telling blijkt ook dat bewoners van een eigen woning het minst aanwezig zijn in de meest recente woningen (minder dan 10 jaar oud), die investeringsobjecten zijn, vooral in de grote steden, maar ook in de oudste woningen, die mogelijk het meest vervallen zijn en daarom vaker door huurders (de armsten) worden bewoond. Het renovatietempo van de huurwoningvoorraad is laag en de

³⁸ [Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, 28/05/2020](#)

³⁹ De resultaten moeten met grote voorzichtigheid worden behandeld, omdat de betrouwbaarheidsintervallen (aangegeven door de zwarte lijnen in de grafiek) erg groot zijn, gezien de kleine steekproefomvang.

⁴⁰ Er wordt ook rekening gehouden met de moeilijkheid om het huis in de winter te verwarmen en in de zomer te koelen.

verantwoordelijkheid voor renovatie ligt bij de huisbazen, die niet snel bereid zijn om de nodige investeringen te doen in woningen die ze niet zelf bewonen.

De dimensie "leeftijd" krijgt niet veel aandacht bij het produceren van gegevens op het gebied van huisvesting. De Brusselse Huisvestingsinspectie maakt bijvoorbeeld geen statistieken op basis van de leeftijd van de klagers, ook al kan de dienst vanuit kwalitatief oogpunt enkele interessante vaststellingen doen.

Eenzijds kunnen oudere huurders minder geneigd zijn om de slechte staat van hun woning te melden - ook al blijft dit moeilijk en riskant voor alle slachtoffers - uit angst dat interventie hun vertrek uit de woning (opzegging of verhuurverbod) en misschien uit de buurt waaraan ze gehecht zijn, zou versnellen. Woonstabiliteit en lokale verankering zijn twee realiteiten die vooral door leeftijd worden gekenmerkt. Er is ook de angst om geen woning te kunnen vinden, vooral als de huur van de woning in kwestie ver onder de marktprijs ligt, omdat de woning al vele jaren wordt bewoond tegen een huur die minder snel verandert, of omdat moeilijkheden in verband met de afnemende gezondheid (verlies van mobiliteit, bijvoorbeeld) de keuzemogelijkheden nog meer beperken (noodzaak om een gelijkvloerse of geschikte woning te vinden).

Herhuisvesting kan ook worden verhinderd door discriminerende praktijken die verband houden met de leeftijd van de persoon wanneer de huisbaas toekomstige problemen voorziet: risico's van ziekenhuisopname of ongeval, noodzakelijke aanpassingen aan de woning, problemen bij het opzeggen (en uitzetten) vanwege de kwetsbaarheid die verband houdt met ouderdom, ook al is er geen specifieke bescherming in de huurwetgeving voor ouderen (met uitzondering van verlengingen voor uitzonderlijke omstandigheden waarbij leeftijd kan meewegen in de beslissing van een vrederechter).⁴¹

Aan de andere kant laten klagers die al tientallen jaren dezelfde woonruimte huren vaker bijzonder vervallen woningen zien, met slechte of zelfs gevaarlijke installaties, die niet - of slechts gedeeltelijk - het noodzakelijke onderhoud, reparaties of renovatie hebben ondergaan.

Oudere huiseigenaars en renovatie

Hoewel sommige mensen hun huis moeten renoveren of aanpassen, zijn de financiële middelen niet altijd aanwezig.⁴² Het gebrek aan voorfinanciering voor regionale renovatiepremies, energiepremies en premies voor gehandicapten om hun huis aan te passen, en de uitsluiting van ouderen van de ECORENO-lening van het Woningfonds (de lening moet volledig terugbetaald zijn voor de leeftijd van 70 jaar) of van conventionele bankleningen maken dan dat de uitvoering van werken niet gebeurt.

Maar niet alleen geld kan een belemmering zijn om huisverbeteringen uit te voeren. De complexiteit en lengte van de administratieve procedures (in het bijzonder de noodzaak om bouwvergunningen te verkrijgen waar die vereist zijn) ontmoedigen oudere mensen die niet langer de energie of gezondheid hebben om werk uit te voeren dat hun dagelijks leven zal verstoren. Om nog maar te zwijgen van de planning die erbij komt kijken en de keuze van een aannemer.

Uit een recente enquête van Eneo (een sociale beweging voor ouderen) bij 1300 65-plussers in Brussel en Wallonië bleek dat meer dan 70% niets wist over de EPC van hun woning of over de nieuwe verplichtingen op het vlak van energie-efficiëntie (zij zijn niet de enigen!) en meer dan de helft voelde

⁴¹ In 2017 werd in de gezamenlijke studie van de VUB en de Universiteit Gent over discriminatie bij de toegang tot huisvesting in Brussel melding gemaakt van discriminerend gedrag dat verband houdt met leeftijd, maar dan ten opzichte van jongeren, waarbij ouderen een voorkeursbehandeling krijgen van huisbazen. De DGHI, die sinds 2019 bevoegd is om discriminatie te vervolgen, is situaties tegengekomen waarin ouderen worden gediscrimineerd.

⁴² Vanaf 2022 vervangt de ECORENO-lening groene leningen en voorschotten op renovatiepremies.

zich te oud om renovatiewerken uit te voeren, een gevoel dat sterker wordt naarmate de leeftijd oploopt.⁴³ Opgemerkt moet worden dat dit een online-enquête was, dus het was een steekproef van de bevolking die minder beïnvloed werd door de digitale kloof en misschien de toegang tot informatie.

Over energiearmoede

Volgens de laatste barometer over energiearmoede van de Koning Boudewijnstichting heeft 28% van de Brusselse gezinnen te maken met energiearmoede. Met te hoge energiekosten en beperkte inkomens is energiearmoede ook vaak het gevolg van slechte thermische prestaties in woningen. Energiearmoede en slechte huisvesting zijn met elkaar verbonden, hoewel het type woning (bv. huizen of flatgebouwen) en de oppervlakte van de te verwarmen woning ook dimensies van het probleem zijn.⁴⁴ Van de gecertificeerde woningen heeft 41% van de flats en 71% van de huizen een EPC F- of G-rating.

De barometer maakt onderscheid tussen 3 vormen van energiearmoede: *Gemeten* energiearmoede, d.w.z. huishoudens die meer dan 10% van hun besteedbaar inkomen uitgeven aan energierekeningen; *verborgen energiearmoede*, wanneer het verbruik abnormaal laag is, een indicator van energietekort en tenslotte *waargenomen* energiearmoede, d.w.z. het deel van de huishoudens dat vreest dat ze hun rekeningen niet zullen kunnen betalen.⁴⁵

Hieronder staat een uitsplitsing van het percentage mensen in brandstofarmoede per leeftijdsgroep in België. Vooral senioren lijken te worden getroffen.

Percentage energiearmoede (alle vormen) naar leeftijdscategorie⁴⁶

Catégorie d'âge	% en PE
0-17 ans	12,4%
18-49 ans	12,4%
50-64 ans	15,8%
65 ans et plus	27,8%
Population totale	16,0%

Nombre individus SILC 2022 = 15.030 (nbre <18 ans = 3.104, nbre entre 18 et 49 ans = 5.581, nbre entre 50 et 64 ans = 3.129, nbre ≥ 65 ans = 3.216)
Source : BE-SILC 2022; Statbel; calculs propres

De barometer toont aan dat 65-plussers bijzonder gevoelig zijn voor gemeten energiearmoede, wat betekent dat ze meer uitgeven aan verwarming dan de rest van de bevolking. Zoals hierboven vermeld, bezitten meer senioren hun eigen huis dan de rest van de bevolking (hoewel velen nog steeds huren).

Ze wonen in grotere woningen die ze bezitten, gezinswoningen die ze zijn blijven bewonen nadat hun kinderen het huis uit zijn. Brusselse koppels van 60 jaar en ouder (de gegevens hieronder hebben betrekking op Brussel) hebben gemiddeld de grootste woonruimten, die ze onvermijdelijk onderbezetten. De oppervlakte van de woning speelt een grote rol in het niveau van de energie-uitgaven

⁴³ [Eneo, les aînés face au défi de la rénovation énergétique, Balises, maart 2024](#)

⁴⁴ [Gewestelijke Lucht-, Klimaat-, Energieplan](#)

⁴⁵ Na betaling van huur of hypotheek en voorheffing voor bewoners van een eigen huis.

⁴⁶ [Barometer Energiearmoede 2024, pagina 53](#)

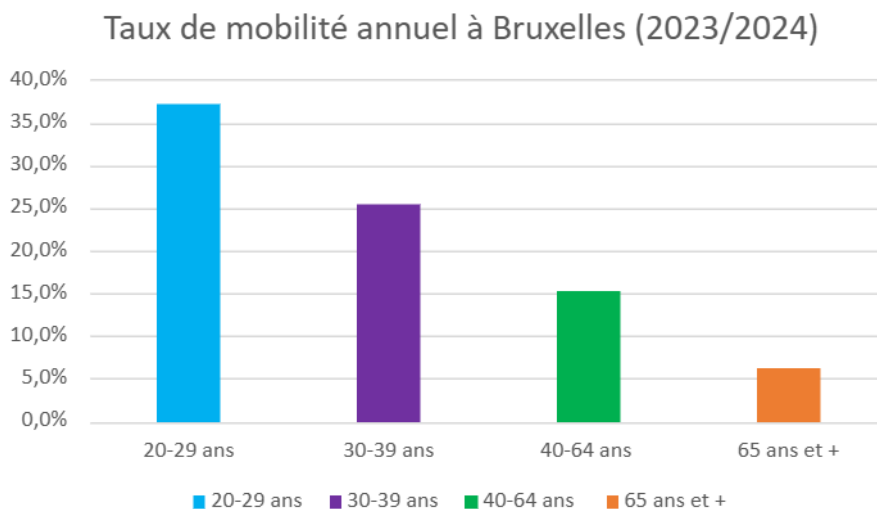
Als hun uitgaven hoger zijn, is hun besteedbaar inkomen dat ook, zelfs als de pensionering samenvalt met een daling van het maandelijkse inkomen. De meeste gepensioneerde huiseigenaren hebben hun hypotheek afbetaald. In tegenstelling tot huurders, en vooral huurders van dezelfde leeftijd, vertegenwoordigen de kosten van huisvesting nu slechts een klein deel van hun uitgaven. Het deel van het budget dat aan energie wordt besteed is een interessante indicator, maar lijkt niet voldoende om de moeilijkheden te meten die ouderen ondervinden op het gebied van energie.

DEEL II WOONTRAJECTEN EN OUDER WORDEN

Mobiliteit bij pensionering

Leeftijd is een duidelijke factor die de woonbewegingen van huishoudens beïnvloedt. Jongeren zijn het meest mobiel. Tegen de leeftijd van 30 jaar neemt de mobiliteit al af. Hieronder vindt u een overzicht van de interne, externe (andere gewesten) en internationale migratie, d.w.z. de som van alle in- en uitbewegingen tussen 2023 en 2024 in Brussel, evenals de verhuizingen binnen ons gewest.

Jaarlijkse mobiliteitsgraad in Brussel (2023/24)



Bron: BISA & Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistiek België), eigen berekeningen

Hoe ouder mensen worden, hoe kleiner de kans dat ze van woning veranderen. Dit komt deels doordat, zoals we al zeiden, oudere huishoudens vaker hun eigen huis bezitten - een huis dat ze zelf hebben gekozen en dat normaal gesproken overeenkomt met hun behoeften en middelen. Met het vorderen van de leeftijd vertragen lokale wortels en gehechtheid aan iemands leefomgeving en buurt de mobiliteit.

Volgens de EU-SILC 2012 bedroeg het aandeel van de Belgische bevolking dat van woning was veranderd in de vijf jaar voorafgaand aan de enquête bijna een op de twee huurders op de particuliere markt, een op de vier huiseigenaren met een nog af te lossen hypotheek en slechts 4% van de huiseigenaren met een afgeloste hypotheek (en die over het algemeen ouder waren).⁴⁷

De (geringe) mobiliteit van jonge gepensioneerden is het onderwerp geweest van een aantal studies op nationaal niveau, waaruit blijkt dat sommige huishoudens na hun pensionering, bevrijd van professionele beperkingen en nu zonder kinderen thuis, ervoor kiezen om te verhuizen naar streken die ze goed kennen en waar ze vandaan komen, of naar groenere, minder verstedelijkte gebieden voor degenen die vroeger in de stad woonden. Naast deze zogenaamde "comfort"-mobiliteit zijn er ook, op

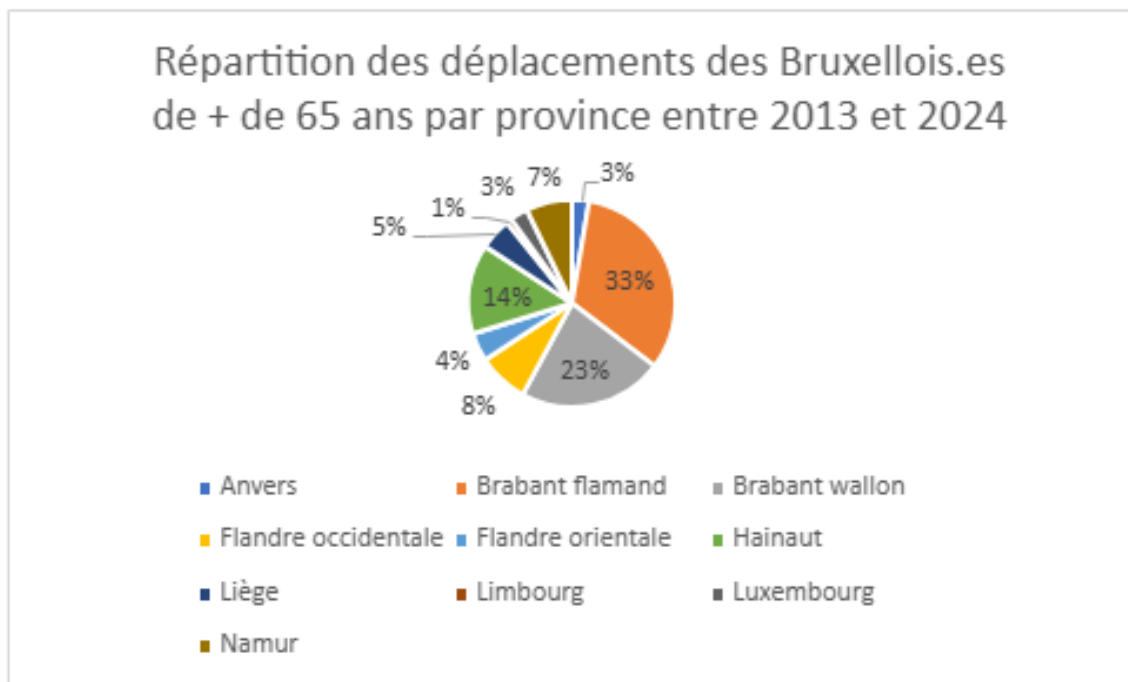
⁴⁷ [Stimuleren van de renovatie van de huurwoningmarkt. Documentatienota, Centrale Raad voor het Bedrijfsleven, 2021, p.16.](#) De gegevens zijn gedateerd. Recentere onderzoeken gaan hier niet meer op in. We hebben de regionale verhoudingen niet gevonden.

dezelfde leeftijd, meer beperkte verhuizingen, ingegeven door een kwetsbaardere gezondheid of financiële situatie.

Deze mobiliteit is "sociaaleconomisch selectief", en dit geldt zowel voor de kans om te verhuizen als voor de keuze van de bestemming. Gepensioneerden uit de meest kansarme groep zijn minder mobiel en hebben een beperktere ruimtelijke keuze, wat resulteert in een minder precies ruimtelijk patroon (een bestemming die minder een kwestie is van beredeneerde keuze dan van beschikbaarheid). Omgekeerd is de meest bevoorrechte groep mobieler en meer gericht op specifieke gebieden, gekozen vanwege hun omgeving".⁴⁸

Op Brussels niveau tonen de bewegingen van 65-plussers naar de andere twee gewesten - voor de periode 2013 tot 2024 - een voorkeur voor de provincies Brabant en Henegouwen. Deze woontrajecten hebben waarschijnlijk betrekking op zeer verschillende groepen personen, waarbij de provincie Henegouwen, waar de vastgoedprijzen lager zijn, het vertrek opvangt van economisch zwakkere Brusselse huishoudens die waarschijnlijk huurders zijn. De resultaten tonen ook de wens van huishoudens om dicht bij de stad te blijven als ze zich dat kunnen veroorloven, met een voorkeur voor woon-werkverkeer in de rand rond Brussel.

Verdeling van de verhuizing van Brusselaars ouder dan 65 jaar naar provincies tussen 2013 en 2024



Bron: BISA & Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistiek België) en eigen berekeningen

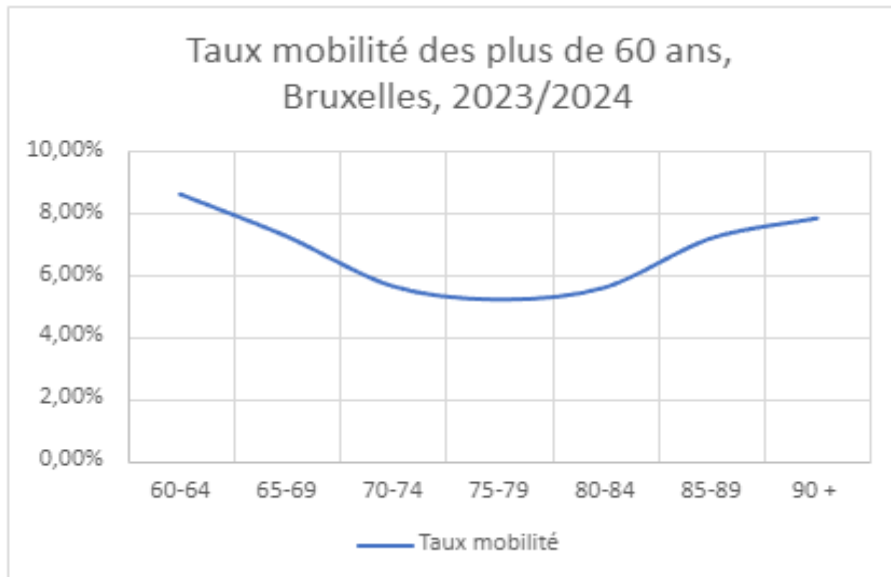
Er moet ook worden opgemerkt dat sommige gepensioneerden ervoor kiezen om België te verlaten wanneer ze de pensioenleeftijd bereiken. Tussen 2023 en 2024 betrof 14% van de bewegingen van Brusselse senioren een verhuis naar het buitenland (21% voor Vlaanderen en Wallonië). 9% van de

⁴⁸ SANDERSON J.-P., *Mobilité de retraite et mobilité post-retraite en Belgique. Qui a migré, migrera ?*, *Retraite et société*, Vol. 86, no. 86, 2021, p.76.

gepensioneerden woont in het buitenland, en 2/3 van hen is geen Belg, wat erop wijst dat sommigen ervoor kiezen om naar hun land van herkomst terug te keren na hun loopbaan.

Mobiliteit verandert ook tijdens de pensionering. Ze blijft afnemen tot rond de leeftijd van 80, waarna ze licht herstelt. De mobiliteit neemt weer toe tussen 80 en 90 jaar, tot een niveau dicht bij die van de 65-jarige leeftijdsgroep.

Mobiliteitsgraad bij de 60-plussers, Brussel, 2023/24



Bron: BISA & Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistiek België) (Nationaal Register), eigen berekeningen

Bij sommige van deze bewegingen verhuizen mensen van het ene privaat huishouden naar het andere. Met het vorderen van de leeftijd en gezondheidsproblemen (reëel of gevreesd), verhuizen sommige mensen die nog volledig onafhankelijk zijn dicht bij hun kinderen of aangepaste diensten. De demografen die deze mobiliteit hebben bestudeerd, hebben het beschreven als een "aanpassing" en hebben aangetoond dat het vooral mensen betreft die al verhuisd zijn aan het begin van hun pensioen.⁴⁹

Het is ook in deze leeftijdsgroepen dat mensen die hun zelfstandigheid verliezen naar een woonzorgcentrum verhuizen. Verhuizen naar een woonzorgcentrum wordt nooit gezien als een eenvoudige stap.⁵⁰ Het betekent vaak dat je je huis verlaat voor de laatste plaats waar je ooit zult wonen. 7 op de 10 senioren zou liever nooit naar een woonzorgcentrum verhuizen.⁵¹ Dat blijkt uit een enquête die de Koning Boudewijnstichting in 2022 heeft gehouden onder 60-plussers die op het moment van de studie geen gezondheidsproblemen hadden.

Onderstaande grafiek heeft enkel betrekking op 65-plussers in een privaat huishouden in Brussel die in 2023 verhuisd zijn (dit is ongeveer 6% van de ouderen).⁵²

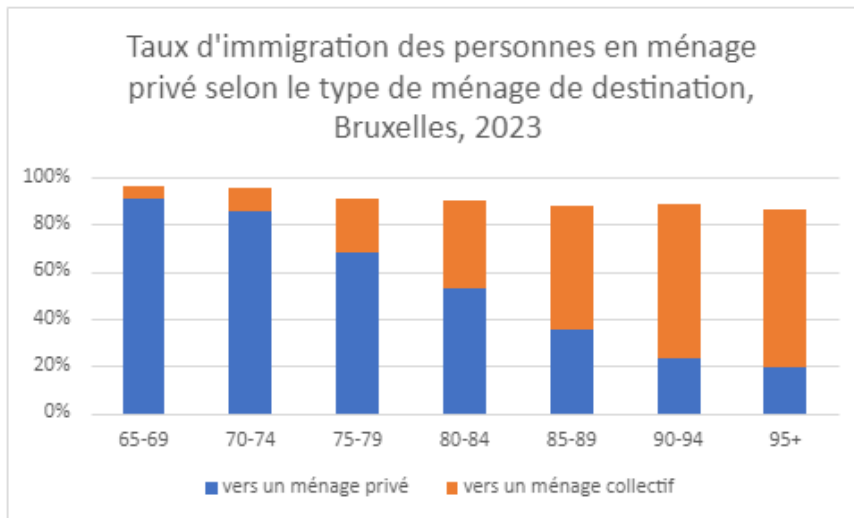
⁴⁹ SANDERSON, op.cit.

⁵⁰ [Ago, Seniors et maison de repos. Lecture d'un récit de vie pour penser le vieillissement, juin 2023](#)

⁵¹ [Koning Boudewijn Stichting, Levenskeuzes op latere leeftijd bij niet hulpbehoevende personen, 2022](#)

⁵² Geen van de leeftijdscategorieën bereikt 100%. De rest zijn mensen in collectieve huishoudens die zijn verhuisd naar een ander collectief huishouden, of, nog anekdotischer, naar een privaat huishouden.

Verhuizingen 65-plussers, Brussel, 2023



Bron: BISA - gegevens geproduceerd als onderdeel van dit werk - en eigen berekeningen

Het is niet verrassend dat hoe ouder mensen worden, hoe vaker ze naar een woonzorgcentrum verhuizen.⁵³ De gemiddelde leeftijd van woonzorgcentrumbewoners ligt rond de 86 jaar.⁵⁴ Maar zelfs 90-plussers verhuizen niet uitsluitend naar een collectief huishouden; iets meer dan 20% van hen verhuist nog steeds van het ene privaat huishouden naar het andere. Bij een deel van deze verhuizingen verblijven ouders waarschijnlijk bij hun kinderen of andere familieleden. Nieuwe samenwonen, een teken van familiale solidariteit, zijn zeker positief voor de budgetten van alle betrokken generaties.

Bejaardentehuizen kunnen lang niet alle ouderen huisvesten. In Brussel woont slechts 7,4% van de 65-plussers in een bejaardentehuis.⁵⁵ Dit cijfer stijgt tot meer dan 17% voor 85-plussers. Zelfs als deze statistiek lichtjes onderschat wordt, is het goed om te onthouden dat de meerderheid van de oudste mensen in een eengezinswoning woont, vaak tot aan hun dood. Voor degenen die nooit door de deur van een tehuis komen, worden vaak medische zorg en hulp bij dagelijkse activiteiten ingeschakeld om hen in staat te stellen thuis te blijven, ondanks een zeker verlies van onafhankelijkheid. Dit kan een dure strategie zijn - de kosten hangen af van de omvang van de vereiste ingrepen - en niet iedereen kan het zich veroorloven.

	% 65-84-jarigen in collectieve huishoudens	% mensen van 85 jaar en ouder die in een collectief huishouden wonen	% van alle 65-plussers die in een collectief huishouden wonen (nationaal register)	% van alle personen van 65 jaar en ouder in verpleeghuizen (bezette bedden)
2024	3%	17,5%	5,2%	7,4%
2014	2,8%	18,2%	5,4%	8,73%
2004	2,5%	17,5%	4,3%	/

⁵³ We gaan ervan uit dat voor 65-plussers het begrip 'collectief huishouden' grotendeels overeenkomt met woonzorgcentrum.

⁵⁴ CHARLOT V. (e.a.), *Het woonzorgcentrum in de 21^e eeuw : een gezellige woonomgeving, zorg incl.*, KBS, 2009

⁵⁵ Resultaat verkregen door het aantal bezette bedden in de rusthuizensector te vergelijken met de Brusselse bevolking ouder dan 65 jaar. De resultaten zijn nog lager als we de personen die in collectieve huishoudens wonen (nationaal register) als teller nemen; het verschil wordt verklaard door het feit dat een relatief groot aantal woonzorgcentrumbewoners officieel in hun vorige woning blijven wonen.

1994	1,8%	11,1%	2,9%	/
------	------	-------	------	---

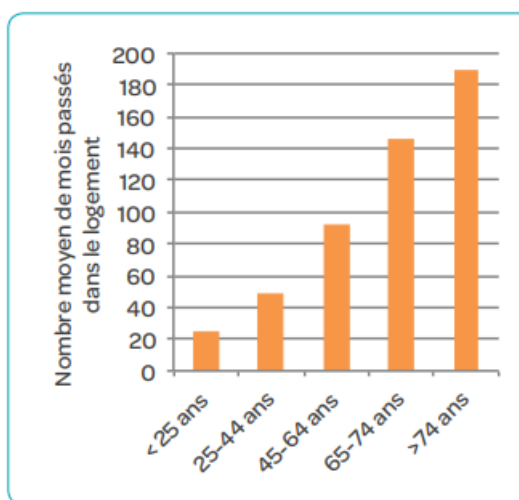
Bronnen: IRISCARE, BISA & Statbel (Directoraat-generaal Statistiek - Statistiek België) (Nationaal Register)

Woonstabiliteit en gedwongen mobiliteit

Zoals we net hebben gezien, verhuizen 65-plussers om verschillende redenen, maar deze groep is over het algemeen zeer stabiel qua mobiliteit.

Enkele gegevens van het Observatiecentrum van de Huurprijzen geven een overzicht van de mediane en gemiddelde looptijd van de huurcontracten op de particuliere huurmarkt in 2017 en 2018.

CLASSES D'ÂGES	Temps médian passé dans le logement
< 25 ans	15 mois
25 - 44 ans	2 ans 9 mois
45 - 64 ans	5 ans 11 mois
> 64 ans	10 ans 11 mois



Bron: Observatiecentrum Huurprijzen [2017](#) en [2018](#)

De grafiek hiernaast toont dat bij 74-plussers er sprake is van zeer langdurige bewoning, die het gemiddelde omhoog trekt. Volgens het Observatiecentrum woont 2,5% van de Brusselse huurders al meer dan 25 jaar in hun woning.

De mediane waarden in sociale huisvesting zijn hoger dan in de particuliere markt, namelijk 10 jaar voor alle huishoudens, en 17 jaar voor 65-plussers (2023), in een sector waar de huurzekerheid meer gegarandeerd is, hoewel dit sinds 2013 is gewijzigd door de invoering van huurovereenkomsten van bepaalde duur. Deze bepaling geldt niet voor huishoudens waarvan ten minste één lid 65 jaar of ouder is en/of een erkende handicap heeft.

Beproevingen in het leven kunnen leiden tot gedwongen mobiliteit en veranderingen in huisvestingsstatus (bv. terugkeren naar huren nadat je een eigen huis had); weduwschap, scheidingen die het beschikbare inkomen verminderen, gezondheidsproblemen of verlies van onafhankelijkheid... En als huurder ben je niet immuun voor gedwongen vertrek (einde huurcontract of opzegging), of je nu jong bent of niet. Volgens het Observatiecentrum van de Huurprijzen 2018 heeft 24% van de 64-plussers zijn vorige woning verlaten na een gedwongen vertrek, tegenover 13% van de 45-64-jarigen en 5% van de jongste huurders.

Uit de gegevens die werden verzameld over uithuiszettingen in Brussel in het kader van het Bruhome-project (vonnissen uitgesproken in 2018) blijkt dat ook ouderen het slachtoffer zijn van deze vonnissen, hoewel uitzettingsvonnissen het vaakst jonge mensen treffen (60% is tussen 28 en 49 jaar oud). 11%

van de huurders die door dit soort vonnissen worden getroffen, is ouder dan 59 jaar en 4% is ouder dan 68 jaar.⁵⁶

Wat de redenen voor uitzetting betreft, zien we dat ouderen vaker voor de vrederechter worden gedaagd dan anderen na de beëindiging of het einde van een huurperiode waarbij de opzegtermijn is overschreden - de huurders blijven in de woning - en iets minder vaak wegens wanbetaling, wat overeenkomt met de observaties van de huurenquête over gedwongen vertrek.

Motifs d'expulsion	Année de naissance du locataire					
	Avant 1950	1950 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999
Impayés et pas d'autres motifs	71%	76%	84%	85%	84%	84%
Fin de bail/congé non-respecté	17%	11%	7%	7%	7%	4%

Bron: BRUHOME gegevens, 2018

Deze resultaten roepen vragen op en herinneren ons eraan dat de Brusselse huisvestingscode geen speciale bescherming biedt aan ouderen, in tegenstelling tot buurlanden zoals Frankrijk, en dat het in Brussel nog steeds mogelijk is om een huurovereenkomst van 9 jaar vroegtijdig en zonder reden op te zeggen, tegen betaling van een vergoeding, om het recht te kopen om mensen eruit te zetten, zelfs als ze hun huurverplichtingen nakomen en, vaker wel dan niet, om een hoger rendement op de woning te krijgen.

Elke uitzetting is een ernstige aanslag op de menselijke waardigheid. We mogen niet vergeten dat deze gewelddadige beslissingen meestal mensen treffen in precaire en kwetsbare situaties. Leeftijd is een verzwarende factor. De uitzetting van een bejaarde kan een verlies aan referentiepunten en een snelle verslechtering van de fysieke en mentale gezondheid met zich meebrengen. En hoe zit het met hypothetische herhuisvesting, wanneer fysieke en psychologische slijtage, onbegrip, de digitale kloof, isolement en beperkte middelen het vrijwel ondenkbaar maken om in beweging te komen? Wat zijn dan de alternatieven?

Vroegtijdige institutionalisering van kwetsbare ouderen

De doorslaggevende factor voor opname in een woonzorgcentrum is een verandering in de gezondheidstoestand en/of autonomie van de persoon. Dat is geen verrassing. Andere specifieke oorzaken kunnen samengaan met een verslechtering van de gezondheidstoestand van de oudere. Deze hebben voornamelijk te maken met de familie en vrienden van de persoon en het niveau van de beschikbare financiële middelen.

Home-Info, een in Brussel gevestigde non-profitorganisatie die oudere mensen helpt en adviseert bij hun keuze voor een woonzorgcentrum, heeft de "andere" redenen geïdentificeerd, redenen die volgens de medewerkers die naar de bellers luisteren niet direct verband houden met hun gezondheidstoestand. Deze omvatten eenzaamheid (5% van de verzoeken) en gevoelens van onzekerheid (4%). Maar de belangrijkste reden die geen verband houdt met gezondheid of autonomie is **het verlies van de woning**.⁵⁷ **Dit werd door 7% van de bellers genoemd.** Home-Info heeft de afgelopen jaren een duidelijke verandering opgemerkt in het aantal ouder wordende mensen dat te maken krijgt met het verlies van hun woning. Dit zijn autonome huurders op de privémarkt voor wie

⁵⁶ Pernelle G., Swyngedouw E., Van Crieckingen M., Van Heur B, [Uithuiszettingen in Brussel: hoeveel, wie en waar?](#) Brussels Studies, nr. 176, 2023.

⁵⁷ [Home-info, jaarverslag 2023, p.32](#)

een woonzorgcentrum nog niet in het verschiet ligt, maar bij gebrek aan een bevredigend alternatief is het soms de enige optie.⁵⁸ Private woningen zijn ontoegankelijk, de huren zijn te hoog, er is een schrijnend gebrek aan sociale woningen, serviceflats zijn onbetaalbaar en alternatieve collectieve projecten staan nog in de kinderschoenen en zijn schaars in aantal.

Om deze realiteit te begrijpen, is er onderzoek gedaan naar het profiel van bewoners van bejaardentehuizen met weinig of geen autonomie.⁵⁹ De bevindingen zijn als volgt: de meeste bewoners zijn alleenstaand (meer dan 90%) en de meerderheid is vrouw. Het zijn ook mensen met een laag inkomen. "Onzekerheid speelt een belangrijke rol bij de keuze voor een woonzorgcentrum, zelfs als de persoon nog steeds fysiek onafhankelijk is: O/A-bewoners [d.w.z. de minst zorgbehoevende ontvangen vaker de verhoogde tegemoetkoming (VT) en het percentage O/A-bewoners is hoger in OCMW-verpleeghuizen. Ten tweede speelt ziekte (frequente of langdurige hospitalisatie) ook een rol in de vroege institutionalisering van mensen met een lichte afhankelijkheid".⁶⁰

Armoede is een factor die kan leiden tot vroegtijdige en ongeplande opname in een instelling. Dit roept een aantal vragen op: ten eerste over de kwaliteit van leven en respect voor de aspiraties van oudere mensen met een laag inkomen, maar ook over de publieke strategieën die gesubsidieerde woonzorgcentra begunstigen, maar wel duurder is dan individuele huisvesting, zelfs op de private markt. Er valt hier veel te bespreken op het gebied van nieuwe, betaalbare en passende oplossingen voor het huisvesten van alle ouderen en het voorzien in hun behoeften.

CONCLUSIE

Iets meer dan een op de tien Brusselaars is ouder dan 65 jaar, ongeveer 163.000 mensen. Zoals voor alle leeftijdscategorieën geldt, vormen deze mensen geen homogene groep, noch op het vlak van inkomen, bezit van eigendom of woonomstandigheden.

Aan de hand van verschillende indicatoren hebben we geprobeerd een schatting te maken van het aandeel ouderen dat te maken heeft (of zou kunnen hebben) met sociaaleconomische kwetsbaarheid. Dit zijn verschillende schattingen, die niet allemaal vergelijkbaar of onderling verbonden zijn

De aanpak is hoofdzakelijk kwantitatief. We hebben gewerkt met algemene administratieve statistieken, waarvan sommige zijn geproduceerd voor deze studie, en met de resultaten van de EU-SILC-enquête met een focus op leeftijd.

Er zijn grenzen aan deze aanpak: mensen die uit het systeem vallen of mensen wie rechten worden ontzegd komen niet of slechts in zeer beperkte mate aan bod. Daarom publiceren we in de eerste helft van 2025 we een tweede, meer kwalitatieve studie die zich richt op de belangrijkste kwetsbaarheden.

We hebben echter al een paar lessen geleerd uit dit eerste deel over ouderen in Brussel.

Ten eerste, het inkomen. Hoewel het inkomensniveau (in dit geval pensioenen) niet altijd bepalend is voor de levensstandaard van een persoon of huishouden, met name in het geval van ouderen, die vaker een eigen huis bezitten en geen aflossingskosten hebben, zijn er enkele belangrijke factoren die we hier zullen benadrukken.

⁵⁸ Het gebrek aan aangepaste accommodatie voor bijvoorbeeld mensen met een handicap of geestelijke gezondheidsproblemen leidt er ook toe dat deze personen in woonzorgcentra terechtkomen.

⁵⁹ Degenen die zijn geclassificeerd als O of A op de KATZ-schaal, die 6 categorieën definieert op basis van zorgbehoevendheid.

⁶⁰ [Observatorium voor Gezondheid en Welzijn \(2016\), Ouderen en de rust- en verzorgingstehuizen in het Brussels Gewest](#)

17% van de gepensioneerden leeft van een inkomen van minder dan €1.200 per maand. We weten niet hoe deze mensen zijn onderverdeeld naar eigenaar- of huurstatus, maar het is meer dan waarschijnlijk dat de meerderheid huurders zijn. Hoewel voor sommige mensen de kosten van huisvesting lager worden, brengt het ouder worden andere kosten met zich mee, zoals kosten voor gezondheidszorg, die een flinke deuk in het beschikbare budget kunnen slaan. De hoogte van het pensioen wordt berekend op basis van het beroepsinkomen. Een laag pensioen, tenminste in het geval van werknemers in loondienst, weerspiegelt een laag inkomen uit werk, waardoor ze mogelijk niet hebben kunnen sparen. Een onvolledige, verkorte of zelfs onbestaande arbeidscarrière, vooral voor vrouwen die nu ouder zijn dan 65 en waarvan de arbeidsparticipatie lager was, is ook een reden voor een laag inkomen.

De meerderheid van de mensen met een zeer laag inkomen ontvangt een gegarandeerd inkomen voor ouderen (IGO). De IGO is een voorwaardelijke en zeer streng gecontroleerde vorm van sociale bijstand, het laatste vangnet, in principe vergelijkbaar met het OCMW-inkomen voor sociale integratie. Het treedt in werking wanneer de berekening van het pensioen niet toelaat om een niveau van middelen te bereiken dat voldoende wordt geacht om een fatsoenlijk leven te leiden. In Brussel ontvangt 13% van de oudere bevolking deze uitkering, vaker als aanvulling op het pensioen dan als exclusieve bijstand. Dat is minstens dubbel zo hoog als het nationale gemiddelde en het percentage in Brussel blijft stijgen, wat bewijst dat de bestaansmiddelen van de gepensioneerden achteruitgaan.

De structuur van het huishouden beïnvloedt het inkomensniveau en het risico op armoede. Eenoudergezinnen, grote gezinnen en alleenstaanden, vooral 65-plussers, lopen het grootste risico. In Brussel leeft 40% van hen in een eenpersoonshuishouden.

Het concept van materiële en sociale deprivatie, onderzocht in de Europese EU-SILC-enquête, stelt ons in staat om onzekerheid vanuit een ander perspectief te begrijpen, namelijk dat van het onvermogen om bepaalde uitgaven te betalen - en dus om het reëel beschikbaar inkomen en de levensstandaard van mensen iets nauwkeuriger te beoordelen - zoals het voldoende verwarmen van hun huis, het op tijd betalen van hun rekeningen of het opvangen van een onverwachte uitgave van bijvoorbeeld €1.300. Het is de opeenstapeling van moeilijkheden die bepaalt welk deel van de bevolking het risico loopt om in een situatie van deprivatie terecht te komen. Het is de opeenstapeling van moeilijkheden die bepaalt welk deel van de bevolking het risico loopt op achterstand. 18% van de mensen van 65 jaar en ouder wordt hierdoor getroffen.

Op basis van de gelijkenis van de resultaten voor de drie indicatoren (lage pensioenen, IGO en materiële deprivatie) kunnen we veronderstellen dat iets minder dan 20% van de ouderen over middelen beschikt waarmee ze niet adequaat kunnen leven.

Brussel is een stad van huurders, een feit dat niet minder wordt naarmate men ouder wordt. Zelfs onder de plus 60-jarigen is de meerderheid van de Brusselaars nog steeds huurder (55%), en afhankelijk van de speculatieve en uitsluitende private huurmarkt.

10% van de 60-plussers zijn echter sociale huurders. Gezinshuisvesting voor sommige huishoudens, maar niet voor iedereen. De gemiddelde leeftijd waarop mensen een sociale woning toegewezen krijgen, blijft dalen. Vandaag de dag is dat 53 jaar. 16% van de toewijzingen betreft huishoudens die al met pensioen zijn (2023).

Het overwicht van huren is typisch voor Brussel. In de andere gewesten zijn 8/10 personen van dezelfde leeftijd huiseigenaar. Afgezien van het feit dat het om een stedelijk fenomeen gaat, moet deze realiteit worden gezien in het licht van de andere specifieke kenmerken van Brussel: de grotere

aanwezigheid van alleenstaanden en lage inkomens. Dit zijn mensen die niet de middelen hebben om een woning te kopen.

Huurstatus en inkomensniveau hebben een impact op de woonomstandigheden. Voor alle leeftijdsgroepen. Huurders, en vooral de meest kwetsbaren, zijn altijd het slechtst gehuisvest. We hebben echter moeilijkheden kunnen identificeren die specifiek zijn voor ouderen:

- De woonstabiliteit en lokale verankering waar ouderen naar streven en de obstakels voor herhuisvesting lijken hen, zelfs meer dan jongere mensen, aan te moedigen om in hun huis te blijven wonen, zelfs als dat tekortkomingen vertoont.
- Wanneer een huurwoning al tientallen jaren door dezelfde huurder wordt bewoond, zijn onderhouds-, reparatie- en renovatiegebreken meer uitgesproken.
- Tot slot lijken oudere mensen meer te worden getroffen door energiearmoede, althans de gemeten energiearmoede. Dit betekent dat ze meer dan 10% van hun inkomen moeten besteden aan het betalen van hun energierekeningen.

Uit SILC-gegevens voor huishoudens van 60 jaar en ouder blijkt dat twee keer zoveel huurders als huiseigenaren meerdere structurele problemen in hun woning ervaren.

Oudere huiseigenaars vormen ook geen homogene groep. Sommige eigenaars hebben een modaal inkomen en zijn niet in staat om hun eigen woning te onderhouden en renoveren; de obstakels zijn financieel, maar ook administratief en technisch.

Tot de categorie oudere huiseigenaars behoren ook verhuurders. De meerderheid van de verhuurders zijn echter geen gepensioneerden, maar werkende mensen.

Nog steeds in verband met huisvesting, keken we naar de kwestie van de sedentaire levensstijl van ouderen en de keerzijde daarvan, mobiliteit, evenals de oorzaken ervan. 65-plussers verhuizen heel weinig in vergelijking met andere generaties. Tussen 2023 en 2024 zal 6% van hen zijn huis hebben verlaten, vergeleken met 6 keer zoveel jongeren onder de 30 jaar. De mediane en gemiddelde duur van het huurcontract in particuliere en sociale huisvesting tonen een sterke tendens naar stabiliteit onder ouderen en huiseigenaren.

Van de 6% die verhuist, kiezen sommigen ervoor om de stad te verlaten om van hun pensioen te genieten in minder stedelijke, groenere gebieden, op het moment dat er een einde komt aan de werkdruk, of later, om dichterbij hun kinderen te zijn of om de toegang tot gezondheidszorg te vergemakkelijken, anticiperend op een toekomstige verslechtering van hun gezondheidstoestand.

Tussen de leeftijd van 65 en ongeveer 85 jaar neemt de mobiliteit van ouderen gestaag af, totdat deze weer begint toe te nemen wanneer ze naar een woonzorgcentrum verhuizen. Dit is een verhuizing die niet altijd gewenst is, maar in sommige gevallen noodzakelijk vanwege aanzienlijk verlies van zelfstandigheid, cognitieve problemen, sociaal isolement, enz.

We hebben aangetoond dat verpleeghuizen verre van de voorkeursoplossing zijn voor ouderen, zelfs op zeer hoge leeftijd. Slechts 17% van de 85-plussers woont in een collectief huishouden. De rest woont individueel, alleen (46%), met z'n tweeën of met andere familieleden. Het grote aantal alleenwonende hoogbejaarden, van wie sommigen geen sociale of familiebanden meer hebben, is een probleem waarvoor onze samenleving zeker andere oplossingen moet vinden dan rusthuizen, die in hun huidige vorm nog steeds getekend door hun ziekenhuisverleden, buitensporig duur en geprivatiseerd. Er is een schrijnend tekort aan alternatieve, kleinschalige familie- en

gemeenschapsprojecten. Die zijn ook niet voor iedereen weggelegd. We moeten ook denken in termen van de buurt, het gebied waar de oudere woont.

Mensen kunnen voortijdig, op jongere leeftijd, in een instelling terecht komen om redenen die niets te maken hebben met gezondheid of afhankelijkheid. Een van de steeds terugkerende oorzaken van vroegtijdige opname in een instelling is het verlies van een woning en de onmogelijkheid om een andere te vinden, vooral om financiële redenen. Deze vaststelling wordt herhaald door verenigingen die met bejaarden werken. Woonzorgcentra zijn duur, duurder dan particuliere huurwoningen, maar wordt gesubsidieerd door het OCMW, zelfs in privé-instellingen die profiteren van deze overdracht van overheidsmiddelen.

De huurzekerheid van ouderen is niet gegarandeerd, aangezien zij vaker dan andere leeftijdsgroepen worden getroffen door gedwongen vertrek uit de particuliere huurmarkt. Hoewel ze hun woning al lange tijd bewonen, meestal tegen prijzen die ver onder de marktprijs liggen, zijn ze niet beschermd tegen een beslissing van de verhuurder om het contract eenzijdig te verbreken. In Brussel mogen huisbazen huurders er zonder gemotiveerde reden uitzetten.

Huisuitzettingen sparen onze ouderen niet. 11% van de vonnissen (2018) heeft betrekking op mensen ouder dan 59 jaar, waarvan 4% ouder dan 68 jaar. Hoewel het merendeel van de uitzettingen gebeurt wegens het niet betalen van huur, is dit iets minder het geval voor ouderen, van wie de uitzetting wordt bevolen omdat ze geen alternatieve woonruimte konden vinden binnen de opzeggingstermijn (11% tegenover 4% van de personen jonger dan 30). Voor sommigen houdt het maatschappelijk geweld nooit op.