



BEPALING VAN DE PERIMETER VAN DE ZONE VOOR STEDELIJKE HERWAARDERING - ZSH 2026

Annabelle Guérin, Xavier Courtois, perspective.brussels

JUNI 2026

INHOUD

INLEIDING	2
HOOFDSTUK 1 : STATISTISCHE SECTOREN DIE AAN MEERDERE SOCIAAL- ECONOMISCHE VOORWAARDEN VOLDOEN.....	3
1. DRIE SOCIAAL-ECONOMISCHE VOORWAARDEN (ART. 5, § 2)	3
2. AFGEZONDERDE EN VAN DE AANEENGESLOTEN HOOFDZONE VERWIJDERDE SECTOREN (ART. 5, § 3, 4°, ART. 5, § 5).....	6
3. OVERZICHT VAN DE STATISTISCHE SECTOREN DIE AAN DE VEREISTE VOORWAARDEN VOLDOEN	9
HOOFDSTUK 2 : VERGELIJKING MET DE ZSH 2020.....	14
1. STATISTISCHE SECTOREN DIE VOLDOEN AAN DE DRIE VOORWAARDEN EN GEEN DEEL UITMAAKTEN VAN DE ZSH 2020 (TOETREDENDE SECTOREN; ART. 5, § 3, 1°)	14
2. STATISTISCHE SECTOREN DIE NIET VOLDOEN AAN DE DRIE VOORWAARDEN EN DEEL UITMAAKTEN VAN DE ZSH 2020 (SECTOREN DIE UIT DE ZSH VALLEN; ART. 5, § 3, 2°).....	16
HOOFDSTUK 3 : STATISTISCHE SECTOREN DIE AAN TWEE SOCIAAL- ECONOMISCHE VOORWAARDEN OF DE VERBINDINGSVOORWAARDE VOLDOEN	20
1. TWEE SOCIAAL-ECONOMISCHE VOORWAARDEN EN EEN VOORWAARDE MET EEN KLEIN VERSCHIL (ART.5, § 3, 3°).....	20
2. VERSCHIL TUSSEN DE AANEENGESLOTEN HOOFDZONE EN DE AFGEZONDERDE SECTOREN (ART.5, § 3, 5°)	23
HOOFDSTUK 4 : SPECIFIEKE GRONDGEBIEDEN	26
HOOFDSTUK 5 : NIEUWE PERIMETER - ZSH 2026	29
1. ZSH 2026 – MINIMALISTISCHE VERSIE	29
2. ZSH 2026 – MAXIMALISTISCHE VERSIE.....	30

INLEIDING

In de Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH) zijn wijken samengebracht die het moeilijk hebben, waar de overheid haar investeringen wil versterken. Deze zone werd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vastgelegd op basis van de **organieke ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016**. Deze regeling heeft als doel de levenskwaliteit en de sociaal-economische integratie van de inwoners te verbeteren en zo een nieuwe dynamiek voor de ontwikkeling van de lokale economie te creëren. De perimeter van deze zone werd in 2020 geactualiseerd.

Binnen de ZSH worden meerdere gewestelijke instrumenten geïmplementeerd: Duurzame Wijkcontracten, Stadsvernieuwingscontracten, Schoolcontracten, premies voor renovatie en verfraaiing van gevels of de registratierechten.

De organieke ordonnantie betreffende de stedelijke herwaardering legt de methodologie vast om de perimeter van de ZSH te bepalen. **Deze definitie is gebaseerd op de analyse van verschillende sociaal-economische en stedelijke voorwaarden.**

Dit rapport stelt de resultaten voor van de statistische analyse van de verschillende sectoren van de ZSH op basis van de artikels van de ordonnantie, evenals een ontwerp van bepaling van de **nieuwe perimeter van de ZSH 2026**.

HOOFDSTUK 1 : STATISTISCHE SECTOREN DIE AAN MEERDERE SOCIAAL- ECONOMISCHE VOORWAARDEN VOLDOEN

1. DRIE SOCIAAL-ECONOMISCHE VOORWAARDEN (ART. 5, § 2)

Art. 5, § 2

“Om de perimeter van de zone voor stedelijke herwaardering te bepalen, houdt de regering minstens rekening met de volgende cumulatieve voorwaarden op het niveau van de statistische sectoren:

- > 1°: een mediaan inkomen [...] lager dan het gemiddelde inkomen voor het Gewest;
- > 2°: een bevolkingsdichtheid [...] hoger dan het gewestelijk gemiddelde;
- > 3°: een werkloosheidsgraad [...] hoger dan het gewestelijk gemiddelde.”

De in artikel 5, § 2 vermelde indicatoren zijn beschikbaar bij het BISA (wijkmonitoring). De meest recente gegevens zijn:

- > 1°: een mediaan gewestelijk **belastbaar inkomen** van **€ 24 488** (2023¹). 259 statistische sectoren (36%) hebben een waarde die onder deze waarde ligt;
- > 2°: een gemiddelde gewestelijke **bevolkingsdichtheid** van **7 731,67 inw./km²** (2025). 461 statistische sectoren (64%) hebben een waarde die boven deze waarde ligt;
- > 3°: een gemiddelde gewestelijke **werkloosheidsgraad** van **17,28%** (2023). 212 statistische sectoren (29%) hebben een waarde die boven deze waarde ligt.

177 statistische sectoren (zijnde 24% van alle statistische sectoren van het Gewest) voldoen aan alle 3 de voorwaarden. Dit is een **stijging met 6 sectoren** in vergelijking met de ZSH van 2020, verdeeld over 18 gemeenten (Figuur 1).

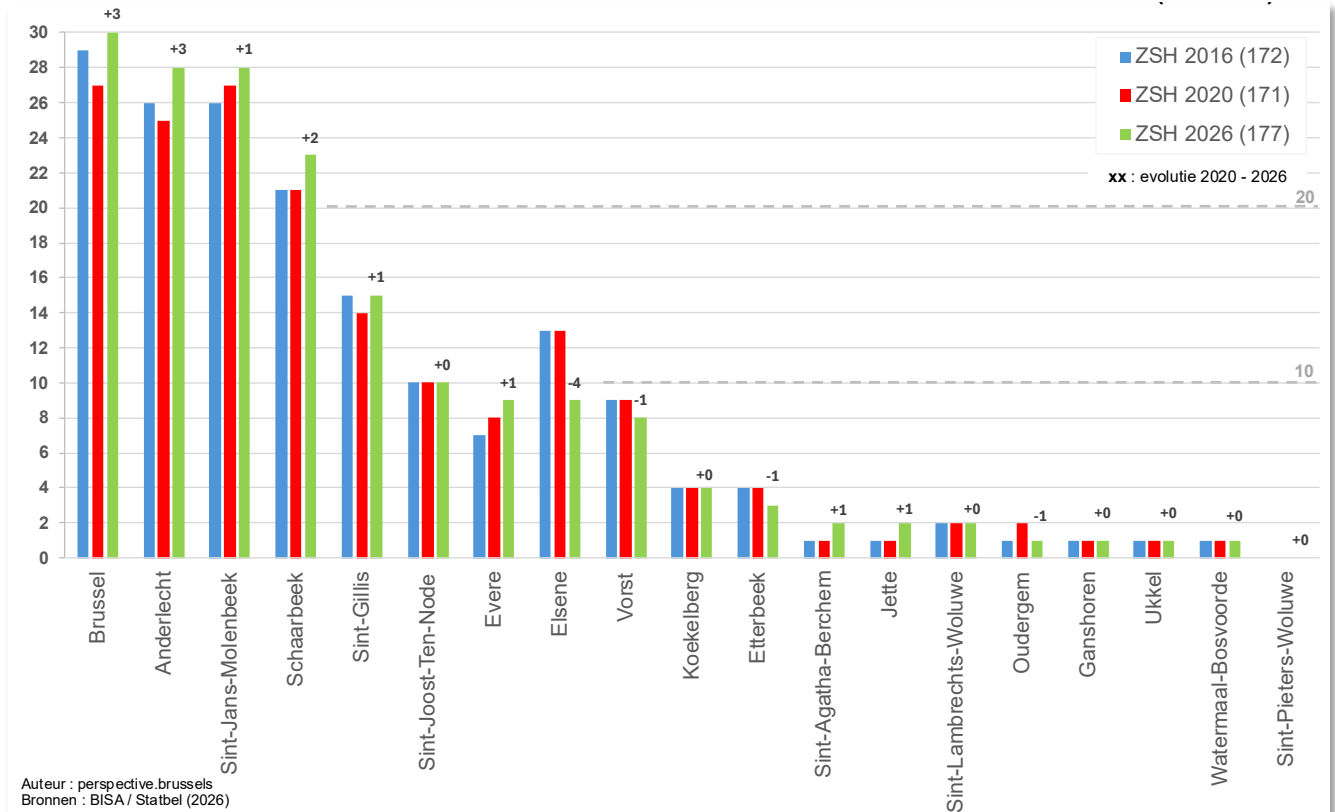
Deze stijging met 6 sectoren op gewestelijke schaal is het resultaat van veranderingen binnen de gemeenten, waaronder met name:

- **Een stijging in Brussel** (+3 sectoren; 6 nieuwe sectoren voldoen aan de drie voorwaarden en 3 vroegere sectoren voldoen er niet langer aan) en in **Anderlecht** (+3; 5 nieuwe sectoren erbij, 2 vroegere sectoren verdwijnen)
- **Een daling te Elsene** (-4; 2 nieuwe sectoren erbij, 6 vroegere sectoren verdwijnen)².

¹ Dit gegeven is afkomstig van Statbel, dat de resultaten voor het jaar 2023 reeds heeft gepubliceerd.

² Er zijn hierdoor meer variaties tussen de ZSH 2020 en 2026 dan tussen de ZSH 2016 en 2020, toen er slechts wijzigingen van 1 of

Figuur 1: Aantal statistische sectoren dat aan de drie sociaal-economische voorwaarden voldoet (2016-2026)



De meerderheid van de statistische sectoren die aan de drie cumulatieve voorwaarden voldoen **is dezelfde als degene die bij de bepaling van de ZSH 2020 geïdentificeerd werden** (155 van de 177, m.a.w. 88%)³.

Ruimtelijk vinden we deze situatie zowel in de Vijfhoek als in de eerste en de tweede kroon van het Gewest terug (Kaart 1). **De 18 nieuwe statistische sectoren** in 2026 bevinden zich voor het merendeel buiten het centrum.

maximaal 2 sectoren per gemeente werden vastgesteld.

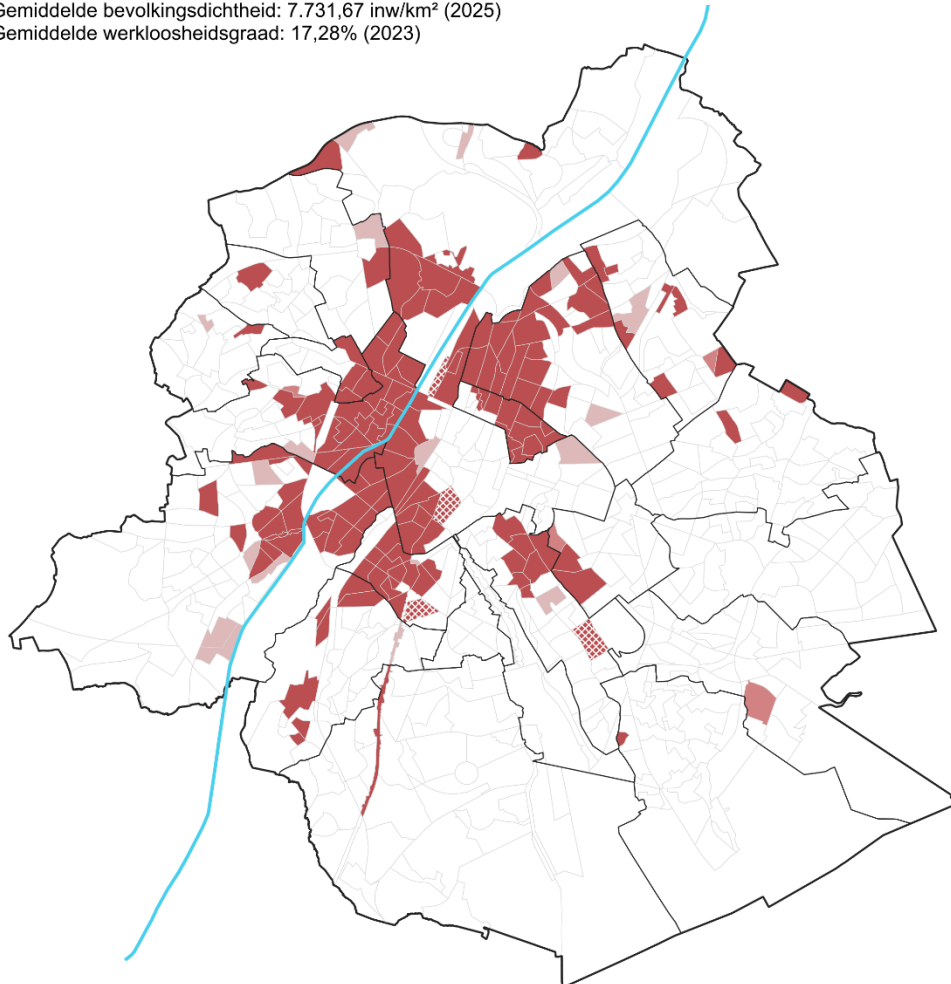
³ De beperkte veranderingen die tussen de ZSH 2016 en die van 2020 vastgesteld worden, tonen bovendien het immobilisme van de meeste statistische sectoren ten aanzien van de gebruikte drempels aan: 151 statistische sectoren zijn (minstens) sinds 2016 aanwezig, tegenover 18 statistische sectoren die dit jaar bij de ZSH zijn gekomen.

Kaart 1: Cumulatie van de 3 sociaal-economische voorwaarden (art. 5, § 2)

CUMULATIE VAN DE 3 SOCIAAL-ECONOMISCHE VOORWAARDEN

(Art. 5 § 2)

Gemiddeld belastbaar inkomen: € 24.488 (2023)
Gemiddelde bevolkingsdichtheid: 7.731,67 inw/km² (2025)
Gemiddelde werkloosheidsgraad: 17,28% (2023)



Statistische sector die aan de 3 voorwaarden voldoet

- Aanwezig vanaf ZSH 2016 [151]
- Aanwezig vanaf ZSH 2016 (niet in 2020) [4]
- Aanwezig vanaf ZSH 2020 [4]
- Aanwezig vanaf 2026 [18]

0 1 2 km



Territoriale grens en referentiepunten op de kaart

- Gebied
- Gemeente
- Statistische sector
- Kanaal

Bronnen van de indicatoren : BISA (2026) - Statbel (2026)

Gemeentegrenzen © FO Financien (2023)
Statistische sectoren © Statbel (2023)

© Perspective, 2026 (Creative Commons Attribution 4.0 International License)
Réutilisation autorisée, moyennant mention de la source. Hergebruik met bronvermelding toegestaan.

De gemeente **Sint-Joost-ten-Node** telt het grootste aantal statistische sectoren dat aan de drie voorwaarden voldoet: Het gaat om 10 van haar 14 statistische sectoren, zijnde 71% van het totaal aantal statistische sectoren (80% van haar oppervlakte). Daarna volgen de gemeenten Sint-Jans-Molenbeek (61% van de statistische sectoren) en Sint-Gillis (58%) (Tabel 1).

Tabel 1: Percentage statistische sectoren dat aan de drie vereiste voorwaarden voldoet en oppervlakte

GEMEENTE	Statistische sector	Oppervlakte
	% van de gemeente	% van de gemeente
Anderlecht	35,4	19,8
Oudergem	2,8	3,3
Sint-Agatha-Berchem	11,1	3,9
Brussel	28,0	15,7
Etterbeek	15,0	18,6
Evere	30,0	18,7
Vorst	20,5	14,6
Ganshoren	5,3	8,1
Elsene	18,0	19,5
Jette	10,5	9,2
Koekelberg	44,4	42,2
Sint-Jans-Molenbeek	60,9	52,2
Sint-Gillis	57,7	49,9
Sint-Joost-ten-Node	71,4	80,5
Schaarbeek	44,2	42,3
Ukkel	2,0	0,8
Watermaal-Bosvoorde	2,9	0,3
Sint-Lambrechts-Woluwe	5,1	3,3
Sint-Pieters-Woluwe	0,0	0,0

2. AFGEZONDERDE EN VAN DE AANEENGESLOTEN HOOFDZONE VERWIJDERDE SECTOREN (ART. 5, § 3, 4°, ART. 5, § 5)

Art. 5, § 3, 4°

“De statistische sectoren die voldoen aan de onder § 2 bedoelde cumulatieve voorwaarden en die **los staan** van de aansluitende hoofdzone die gevormd wordt door de statistische sectoren die voldoen aan de voorwaarden bedoeld in § 2, waarvan ze evenwel gescheiden worden **door maximaal één statistische sector**”

Art. 5, § 5

“Om het continue karakter van de zone van stedelijke herwaardering te bevorderen, kan de regering statistische sectoren of groepen van statistische sectoren uitsluiten die weliswaar beantwoorden aan de in § 2 bedoelde voorwaarden, maar die **geïsoleerd zijn en meer dan één statistische sector verwijderd zijn** van de aaneengesloten hoofdzone die gevormd wordt door de statistische sectoren die aan de in § 2 beschreven voorwaarden voldoen.”

De ordonnantie maakt een onderscheid tussen drie locaties: centraal (een aaneengesloten hoofdzone), afgezonderd-1 (gescheiden van de aaneengesloten hoofdzone door één statistische sector die niet aan de drie voorwaarden voldoet), afgezonderd-2 en afgelegen (gescheiden van de aaneengesloten hoofdzone door meer dan een statistische sector die niet aan de drie voorwaarden voldoet). Een deel van de statistische sectoren die aan de drie sociaal-economische voorwaarden voldoen maar niet rechtstreeks "verbonden" zijn met de aaneengesloten hoofdzone kunnen worden uitgesloten.

De 177 statistische sectoren die aan de drie sociaal-economische voorwaarden voldoen, zijn als volgt verdeeld (Tabel 2 en Kaart 2):

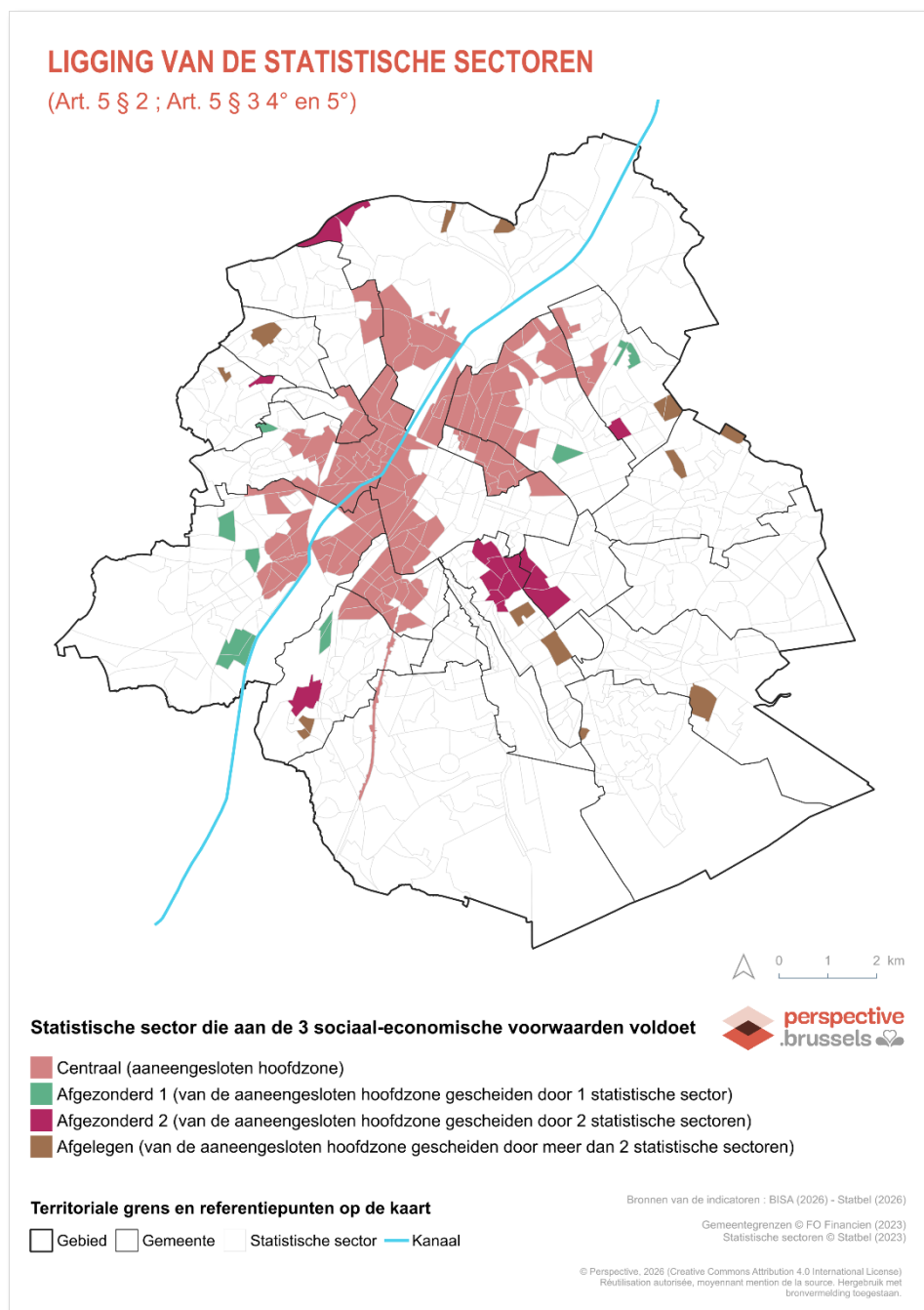
- > **138 vormen de aaneengesloten hoofdzone - AHZ** (*centraal*; 78% van de sectoren dat aan de drie voorwaarden voldoet);
- > **10 zijn afgezonderd** (alleen of tezamen) van de AHZ door **één** statistische sector (*afgezonderd1*; 6%);
- > **15 zijn afgezonderd** (alleen of tezamen) van de AHZ door **twee** statistische sectoren (*afgezonderd2*; 8%);
- > **14 zijn meer dan twee statistische sectoren verwijderd** van de AHZ (*afgelegen*; 8%).

Tabel 2: Percentage statistische sectoren dat aan de drie vereiste voorwaarden voldoet per gemeente

GEMEENTE	AHZ	AFGEZONDERD-1	AFGEZONDERD-2	AFGELEGEN	TOTAAL
Anderlecht	30,4	5,1	0,0	0,0	35,4
Oudergem	0,0	0,0	0,0	2,8	2,8
Sint-Agatha-Berchem	0,0	0,0	5,6	5,6	11,1
Brussel	24,3	0,0	1,9	1,9	28,0
Etterbeek	0,0	0,0	15,0	0,0	15,0
Evere	13,3	6,7	3,3	6,7	30,0
Vorst	7,7	5,1	2,6	5,1	20,5
Ganshoren	0,0	0,0	0,0	5,3	5,3
Elsene	0,0	0,0	14,0	4,0	18,0
Jette	10,5	0,0	0,0	0,0	10,5
Koekelberg	44,4	0,0	0,0	0,0	44,4
Sint-Jans-Molenbeek	58,7	2,2	0,0	0,0	60,9
Sint-Gillis	57,7	0,0	0,0	0,0	57,7
Sint-Joost-ten-Node	71,4	0,0	0,0	0,0	71,4
Schaarbeek	42,3	1,9	0,0	0,0	44,2
Ukkel	2,0	0,0	0,0	0,0	2,0

GEMEENTE	AHZ	AFGEZONDERD- 1	AFGEZONDERD- 2	AFGELEGEN	TOTAAL
Watermaal-Bosvoorde	0,0	0,0	0,0	2,9	2,9
Sint-Lambrechts-Woluwe	0,0	0,0	0,0	5,1	5,1
Sint-Pieters-Woluwe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Gemiddelde</i>	<i>19,1</i>	<i>1,4</i>	<i>2,1</i>	<i>1,9</i>	<i>24,4</i>

Kaart 2: Locatie van de centrale, afgezonderde en afgelegen statistische sectoren (art. 5, § 2; art. 5, § 3, 4° en art. 5, § 5)



3. OVERZICHT VAN DE STATISTISCHE SECTOREN DIE AAN DE VEREISTE VOORWAARDEN VOLDOEN

De onderstaande Tabel 3 geeft een overzicht van de in de bovenstaande punten vermelde informatie voor elk van de statistische sectoren die aan de drie sociaal-economische voorwaarden voldoen.

Tabel 3: Synthese van de statistische sectoren die aan de drie sociaal-economische voorwaarden voldoen

GEMEENTE	SECTOR	MEDIAAN INKOMEN	BEVOLKINGSDICHTHEID	WERKLOOSHEIDSGRAAD	LOCATIE
NAAM	NAAM	(< gem. BHG € 24 488)	(> gem. BHG 7 731,67 inw./km ²)	(> gem. BHG 17,28%)	ten opzichte van de AHZ
Anderlecht	Gesp - Norbert Gille	23 218,8	13 442,9	19,87	centraal
Anderlecht	Albert I - Flatgebouwen	19 733,5	24 085,2	32,56	centraal
Anderlecht	Albert I - Buurt	19 999,5	12 626,4	27,7	centraal
Anderlecht	Biestebroek	20 493,9	17 576,0	22,63	centraal
Anderlecht	Brogniez-Noord	19 999,5	26 949,2	25,99	centraal
Anderlecht	Brogniez-Zuid	20 286,3	18 389,6	24,92	centraal
Anderlecht	Coovi - Woonzone	21 487,6	9 104,9	17,69	afgezonderd1
Anderlecht	Bergensesteenweg - Sint-Lukas	22 703,7	7 975,1	26,66	centraal
Anderlecht	Raad-Noord	19 763,9	26 845,2	29,01	centraal
Anderlecht	Raad-Zuid	19 999,5	16 436,8	19,99	centraal
Anderlecht	Grondels	19 875,1	20 007,1	36,83	centraal
Anderlecht	Kleinmolen	19 999,5	21 203,3	27,69	centraal
Anderlecht	Linde-Oost	22 797,0	14 635,3	17,31	afgezonderd1
Anderlecht	Minimien	22 536,5	26 682,3	20,41	centraal
Anderlecht	Ossegem	22 841,0	19 434,8	19,58	centraal
Anderlecht	Peterbos	19 999,5	14 562,4	42,77	afgezonderd1
Anderlecht	Rauter-Noord	21 261,2	14 011,8	20,55	centraal
Anderlecht	Rauter-Zuid	20 838,8	18 468,9	21,44	centraal
Anderlecht	Verzet	20 679,7	22 612,9	24,26	centraal
Anderlecht	Herziening-Noord	20 534,9	22 953,9	26,75	centraal
Anderlecht	Herziening-Zuid	22 026,6	14 607,7	20,03	centraal
Anderlecht	Dauw-Oost	19 061,2	18 128,0	35,31	centraal
Anderlecht	Dauw-West	19 225,6	17 134,9	18,71	centraal
Anderlecht	Rad - Tuinwijk	23 875,9	10 999,1	17,66	afgezonderd1
Anderlecht	Scheut - De Smet	21 734,5	11 773,1	18,95	centraal
Anderlecht	Scheutkapel	21 391,5	15 057,3	19,91	centraal
Anderlecht	Veeweide-Noord	23 450,8	14 512,3	18,37	centraal
Anderlecht	Wayez	17 912,9	28 645,2	28	centraal
Oudergem	Transvaal	24 348,4	9 078,4	19,89	afgelegen
Sint-Agatha-Berchem	Moderne Wijk	20 739,6	9 394,2	21,89	afgezonderd2
Sint-Agatha-Berchem	Zavelenberggaarde	24 182,0	15 238,8	18,71	afgelegen
Brussel	Ambiorixsquare-Noord	22 681,8	22 915,6	17,49	centraal
Brussel	Anneessensplein	20 170,7	26 486,2	28,17	centraal

GEMEENTE	SECTOR	MEDIAAN INKOMEN	BEVOLKINGSDICHTHEID	WERKLOOSHEIDSGRAAD	LOCATIE
NAAM	NAAM	(< gem. BHG € 24 488)	(> gem. BHG 7 731,67 inw./km ²)	(> gem. BHG 17,28%)	ten opzichte van de AHZ
Brussel	Antwerpse Steenweg-Noord	20 082,7	24 961,0	25,31	centraal
Brussel	Antwerpse Steenweg-Zuid	21 005,6	11 541,3	24,06	centraal
Brussel	Blaesstraat-Centrum	20.616,5	20 649,8	22,77	centraal
Brussel	Blaesstraat-Zuid	19.870,8	26 075,6	28,12	centraal
Brussel	Bijstand - Zuid Paleis	19 999,5	20 786,6	23,7	centraal
Brussel	Beurs-Noordwest	23 679,4	18 144,4	18,97	centraal
Brussel	Modelwijk	20.953,9	14 340,5	21,58	afgezonderd2
Brussel	Kersenhoeck	19.263,5	20 064,4	39,36	afgelegen
Brussel	Godelijke Jezus	23 656,3	9 165,1	20,16	afgezonderd2
Brussel	Em. Bockstaellaan-Zuid	21.697,6	23 699,5	20,49	centraal
Brussel	Em. Delvastraat	22.243,0	18 969,4	17,9	centraal
Brussel	Grote Zavel	21 320,2	10 481,7	20,37	centraal
Brussel	Roodhuisplein-Zuid	22.557,9	21 037,2	20,62	centraal
Brussel	Varkensmarkt	23.363,3	18 588,8	20	centraal
Brussel	Maria-Christinastraat	21 005,6	19 405,8	22,78	centraal
Brussel	Kapellekerk	20.185,1	14 827,8	28,77	centraal
Brussel	Nieuwe Graanmarkt	23 368,6	14 794,7	17,77	centraal
Brussel	Justitiepaleis - Sint-Pieters Hospitaal	18 135,1	18 979,3	40,84	centraal
Brussel	Onze-Lieve-Vrouwvoorplein	20 739,6	15 750,0	23,36	centraal
Brussel	Sint-Rochus Voorplein	19 678,5	20 720,7	38,58	centraal
Brussel	Prins Leopoldsquare	20 964,3	21 365,9	25,76	centraal
Brussel	Willebroekse Kaai	22 369,5	13 284,1	23,25	centraal
Brussel	Handelskaai	23.225,4	23 153,9	21,54	centraal
Brussel	Wandstraat	24.149,9	11 769,7	19,29	afgelegen
Brussel	Chrysantenstraat	21.221,9	24 619,8	20,58	centraal
Brussel	Sint-Franciscus Xaverius	21 257,6	14 292,0	22,69	centraal
Brussel	Sint-Thomas (Instituut)	19 298,7	18 159,6	28,71	centraal
Brussel	Zennestraat	22.180,9	19 268,8	22,58	centraal
Etterbeek	Maalbeek	22.743,5	18 224,1	18,16	afgezonderd2
Etterbeek	Ph. Baucqstraat	23.720,2	26 686,9	18,6	afgezonderd2
Etterbeek	Sint-Antonius	22 880,2	20 770,8	19,04	afgezonderd2
Evere	Carli	22.707,9	8 020,2	17,52	centraal
Evere	Conscience	24 463,1	18 822,4	18,72	centraal
Evere	Germinal I	20 010,5	15 095,4	37,98	afgezonderd1
Evere	Germinal II	19 999,5	11 112,4	44,89	afgezonderd1
Evere	Gibet	20 091,3	8 089,0	35,18	afgelegen
Evere	Brabants Thuis	20 966,2	11 048,3	23,13	afgezonderd2
Evere	Ieder Zijn Huis - Stroobants	20.004,1	20 202,0	40,41	centraal
Evere	Ieder Zijn Huis - Zaventem	19 848,8	8 818,8	43,8	afgelegen
Evere	Keet	23.204,7	13 819,0	20,95	centraal
Vorst	Centrum Sint-Denijs	20 985,3	12 762,5	24,22	afgezonderd2
Vorst	Alsebergse Steenweg	23 322,4	25 048,4	19,24	centraal
Vorst	Vorstse Haard - Familie	21 005,6	16 313,4	25,51	afgelegen

GEMEENTE	SECTOR	MEDIAAN INKOMEN	BEVOLKINGSDICHTHEID	WERKLOOSHEIDSGRAAD	LOCATIE
NAAM	NAAM	(< gem. BHG € 24 488)	(> gem. BHG 7 731,67 inw./km ²)	(> gem. BHG 17,28%)	ten opzichte van de AHZ
Vorst	Vorstse Haard - Madelon	20 323,1	21 894,6	34,8	afgelegen
Vorst	Montenegrostraat	22 931,3	28 894,8	24,38	centraal
Vorst	Luttrebrug	20 913,3	22 565,6	21,38	afgezonderd1
Vorst	Luttrebrug-West	22 155,1	9 376,9	18,66	afgezonderd1
Vorst	Sint-Antonius	21 301,9	28 973,8	26,89	centraal
Ganshoren	Villas Van Ganshoren (West)	20 476,7	15 372,5	29,46	afgelegen
Elsene	Belvedere	23 473,4	9 621,3	20,08	afgezonderd2
Elsene	Blyckaerts	21 380,1	17 305,2	19,43	afgezonderd2
Elsene	Zomer	22 064,2	17 210,3	17,49	afgelegen
Elsene	Flageyplein	22 704,4	24 130,4	19,64	afgezonderd2
Elsene	Graystraat	21 910,2	19 333,4	20,12	afgezonderd2
Elsene	Hospitalen	21 037,6	19 925,7	20,15	afgelegen
Elsene	Londenplein	22 927,6	20 722,1	19,29	afgezonderd2
Elsene	Museum	21 493,1	25 951,1	19,95	afgezonderd2
Elsene	Werystraat	22 471,9	20 780,7	18,76	afgezonderd2
Jette	Brugmann	24 188,6	19 760,1	17,47	centraal
Jette	Essegheem	22 654,6	20 471,8	21,12	centraal
Koekelberg	Boogschutters - Fourez	23 497,4	17 560,2	19,73	centraal
Koekelberg	Jacquetstraat	20 020,5	25 262,8	27,53	centraal
Koekelberg	Sint-Anna	21 648,2	29 693,1	21,26	centraal
Koekelberg	Vanhuffel	21 307,3	18 541,7	20,26	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Baeck	23 291,6	19 421,2	17,83	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Beekkant	21 190,7	25 015,7	25,76	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Birmingham-Noord	20 826,9	12 824,9	26,64	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Birmingham-Zuid	22 018,6	11 207,3	24,56	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Brunfautwijk	19 999,5	19 212,6	38,58	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Kanaal-Noord	23 720,6	17 113,2	21,3	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Kanaal-Zuid	22 901,2	21 297,8	20,55	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Centrum	19 093,3	24 397,6	36,7	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Delhaize	23 554,5	13 044,7	20,8	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Dubrucq-Noord	21 694,3	14 669,4	24,09	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Hertogin Van Brabant	20 335,6	19 795,3	27,4	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Zwarte Vijvers	19 695,1	31 771,7	35,01	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	West-Station	20 966,2	14 042,6	21,54	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Onafhankelijkheid	20 213,1	25 871,0	31,25	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Industrie	21 706,3	8 319,9	29,94	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Lakenveld	21 764,2	25 765,4	26,26	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Lavallee	19 999,5	23 660,1	34,45	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Bevrijders	21 521,4	28 059,0	25,52	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Marie-Jose Blokken	19 999,5	31 087,9	43,11	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Mexico	22 469,1	24 949,9	25,19	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Mirten-Noord	22 710,8	15 159,9	18,22	afgezonderd1
Sint-Jans-Molenbeek	Pfeiffer	24 450,8	32 908,7	18,99	centraal

GEMEENTE	SECTOR	MEDIAAN INKOMEN	BEVOLKINGSDICHTHEID	WERKLOOSHEIDSGRAAD	LOCATIE
NAAM	NAAM	(< gem. BHG € 24 488)	(> gem. BHG 7 731,67 inw./km ²)	(> gem. BHG 17,28%)	ten opzichte van de AHZ
Sint-Jans-Molenbeek	Piers	20 179,5	27 091,1	28,24	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Vier Winden	19 999,5	26 603,0	34,25	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Ransfort	20 578,8	25 757,8	28,55	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Sint-Jozef	19 896,2	29 651,2	31,58	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Stijns	21 931,4	19 650,1	18,97	centraal
Sint-Jans-Molenbeek	Ulens	22 523,5	14 825,9	23,53	centraal
Sint-Gillis	Engelandstraat	20 482,2	17 835,3	25,28	centraal
Sint-Gillis	Bethlehemplein	20 563,2	23 452,0	25,43	centraal
Sint-Gillis	Crickxstraat	20 440,4	40 476,6	26,28	centraal
Sint-Gillis	Denemarkenstraat	20 628,0	29 940,1	25,15	centraal
Sint-Gillis	Dethystraat	21 605,9	30 090,1	23,02	centraal
Sint-Gillis	Fontainas	20 966,2	29 209,5	25,67	centraal
Sint-Gillis	Willem Tell-Zuid	20 645,2	29 898,6	23,99	centraal
Sint-Gillis	Gemeentehuis	23 789,0	21 910,0	18,86	centraal
Sint-Gillis	Metaalstraat	21 619,1	24 471,7	20,23	centraal
Sint-Gillis	Parmastraat	22 869,8	12 552,2	19,71	centraal
Sint-Gillis	Voorplein	21 112,6	26 873,1	19,04	centraal
Sint-Gillis	Voorplein	19 756,6	36 433,5	20,24	centraal
Sint-Gillis	Regien	20 167,7	32 461,9	26,47	centraal
Sint-Gillis	Koningslaan	22 804,2	15 904,1	22,66	centraal
Sint-Gillis	Villalaan	24 008,4	29 697,2	17,8	centraal
Sint-Joost-ten-Node	Bossuet	20 739,6	33 224,1	23,26	centraal
Sint-Joost-ten-Node	Liefdadigheid	21 395,1	29 128,0	21,19	centraal
Sint-Joost-ten-Node	Haachtse Steenweg	20 249,2	21 350,5	25,85	centraal
Sint-Joost-ten-Node	Houwaert	20 119,6	35 058,4	22,45	centraal
Sint-Joost-ten-Node	Madou	23 787,8	14 399,9	20,58	centraal
Sint-Joost-ten-Node	Sint-Joost Plaats	20 668,5	35 850,8	22,57	centraal
Sint-Joost-ten-Node	Weide	19 062,8	35 210,6	30,39	centraal
Sint-Joost-ten-Node	Sint-Franciscus	19 999,5	27 528,3	26,08	centraal
Sint-Joost-ten-Node	Sint-Lazarus	19 586,0	8 205,9	39,02	centraal
Sint-Joost-ten-Node	Steurs	22 746,4	28 046,8	26,89	centraal
Schaarbeek	Weldoenersplein	24 014,5	21 752,9	20,24	centraal
Schaarbeek	Brabantstraat	18 990,0	20 709,2	31,12	centraal
Schaarbeek	Brichautstraat	21 050,4	29 855,1	23,85	centraal
Schaarbeek	Colignonplein	21 902,1	26 265,1	24,57	centraal
Schaarbeek	Duploye Square	23 437,0	23 294,5	19,47	centraal
Schaarbeek	Station	24 329,4	18 482,7	19,51	centraal
Schaarbeek	Noordstation	23 336,1	8 908,6	20,13	centraal
Schaarbeek	Guido Gezellestraat	21 662,4	21 701,0	23,87	centraal
Schaarbeek	Helmet	22 408,0	22 595,7	20,91	centraal
Schaarbeek	Houffalizeplein	21 329,7	35 094,4	22,66	centraal
Schaarbeek	Josaphatstraat	22 025,3	27 200,4	19,4	centraal
Schaarbeek	L'Olivierstraat	20 612,1	26 918,4	24,35	centraal

GEMEENTE	SECTOR	MEDIAAN INKOMEN	BEVOLKINGSDICHTHEID	WERKLOOSHEIDSGRAAD	LOCATIE
NAAM	NAAM	(< gem. BHG € 24 488)	(> gem. BHG 7 731,67 inw./km ²)	(> gem. BHG 17,28%)	ten opzichte van de AHZ
Schaarbeek	Maeterlinck	23 898,7	21 016,7	17,78	centraal
Schaarbeek	Marbotin A. Straat	21 150,2	23 348,0	19,04	centraal
Schaarbeek	Paleizenstraat	21 974,5	20 398,1	28,43	centraal
Schaarbeek	Vaderland	23 218,1	16 624,5	17,62	afgezonderd ¹
Schaarbeek	Portaelsstraat	21 726,0	17 199,0	21,59	centraal
Schaarbeek	Pr. Elisabeth-Noord	22 654,3	33 044,2	22,16	centraal
Schaarbeek	Koninginnelaan	20 036,7	23 380,2	29,19	centraal
Schaarbeek	Koninklijke Sint-Mariastraat	20 478,4	22 631,9	24,47	centraal
Schaarbeek	Stephensonplein	20 966,2	31 903,4	22,16	centraal
Schaarbeek	Vanderlindenstraat	20 337,7	20 472,2	25,19	centraal
Schaarbeek	Waelhemstraat	24 182,0	18 482,6	17,71	centraal
Ukkel	Alseberg-Noord	22 824,8	19 169,7	21,6	centraal
Watermaal-Bosvoorde	Ville-Et-Forêt - Eland	19 972,2	14 562,1	33,74	afgelegen
Sint-Lambrechts-Woluwe	Twee Huizen	21 005,6	15 533,5	29,71	afgelegen
Sint-Lambrechts-Woluwe	Hof Ten Berg-Noord	20 633,1	9 539,7	27,9	afgelegen

HOOFDSTUK 2 : VERGELIJKING MET DE ZSH 2020

1. STATISTISCHE SECTOREN DIE VOLDOEN AAN DE DRIE VOORWAARDEN EN GEEN DEEL UITMAAKTEN VAN DE ZSH 2020 (TOETREDENDE SECTOREN; ART. 5, § 3, 1°)

Art. 5, § 3, 1°

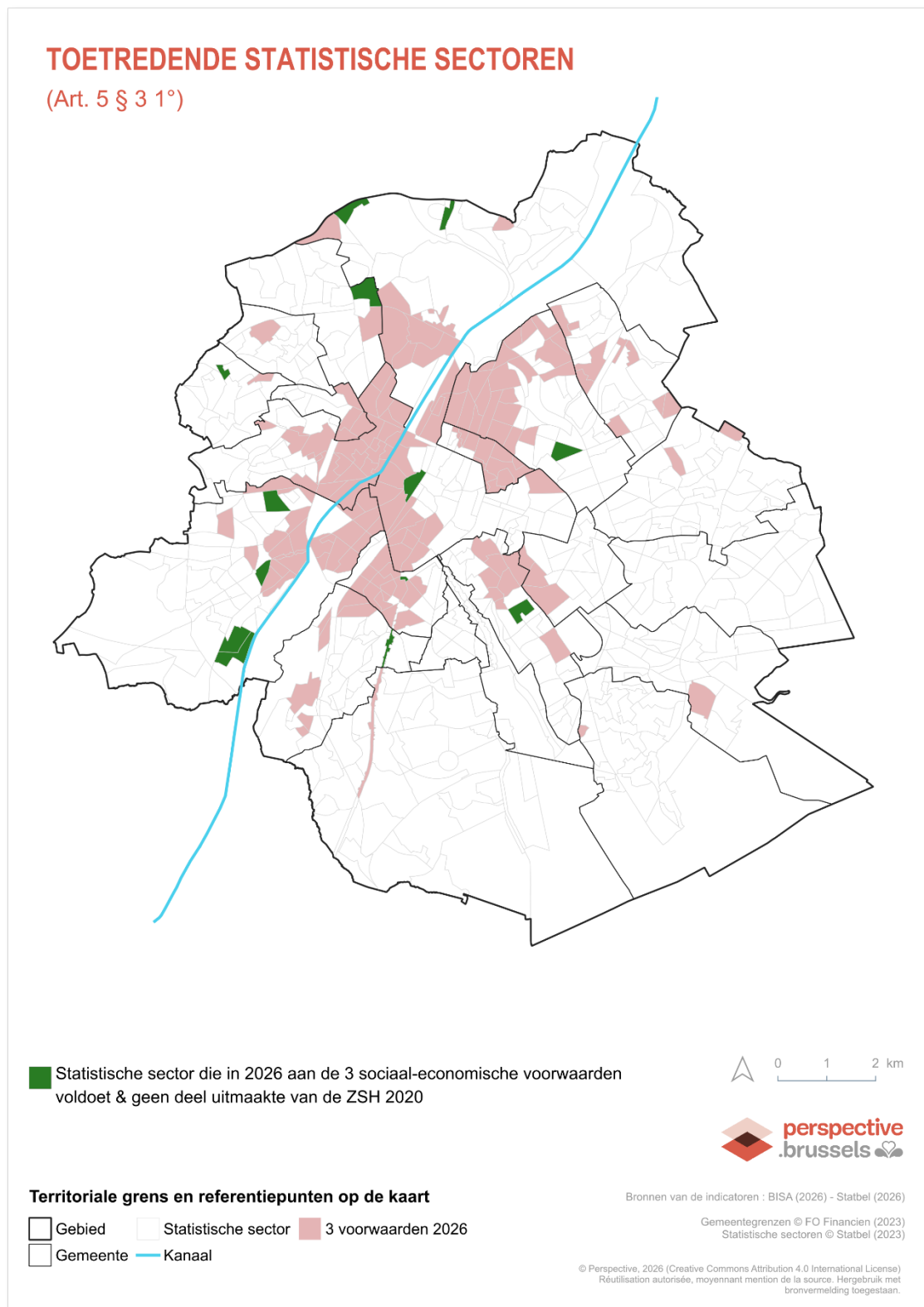
“De statistische sectoren die voldoen aan de in § 2 bedoelde cumulatieve voorwaarden en **die niet inbegrepen waren in de voorgaande zone voor stedelijke herwaardering** of, bij ontstentenis, de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie van het gewestelijk ontwikkelingsplan”

Artikel 5, § 3, 1° heeft betrekking op de statistische sectoren die in 2026 voldoen aan de 3 sociaal-economische voorwaarden en er al dan niet aan voldeden in 2020, maar *in fine* niet werden opgenomen in de perimeter van de ZSH 2020.

13 statistische sectoren worden beschouwd als "toetredend" (Kaart 3, groene sectoren).
Al deze statistische sectoren voldeden niet aan de drie voorwaarden in de ZSH 2020.

Deze 13 statistische sectoren vertegenwoordigen 59% van de nieuwe sectoren die in 2026 aan de drie voorwaarden voldoen. De helft ervan maakt deel uit van de aaneengesloten hoofdzone.

Kaart 3: Toetredende statistische sectoren (art. 5, § 3, 1°)



Tabel 4: Art.5, § 3, 1°: Statistische sectoren die in 2026 voldoen aan de 3 voorwaarden (in 2020 niet) en geen deel uitmaakten van de ZSH 2020

GEMEENTE	SECTOR	MEDIAAN INKOMEN	BEVOLKINGSDICHTHEID	WERKLOOSHEIDSGRAAD	LOCATIE
NAAM	NAAM	(gem. BHG € 24 488)	(gem. BHG 7 731,67 inw./km²)	(gem. BHG 17,28%)	ten opzichte van de AHZ
Anderlecht	Coovi - Woonzone	21 487,6	9 104,9	17,69	afgezonderd1
Anderlecht	Rad - Tuinwijk	23 875,9	10 999,1	17,66	afgezonderd1
Anderlecht	Scheutkapel	21 391,5	15 057,3	19,91	centraal
Anderlecht	Veeweide-Noord	23 450,8	14 512,3	18,37	centraal
Sint-Agatha-Berchem	Zavelenberggaarde	24 182,0	15 238,8	18,71	afgelegen
Brussel	Beurs-Noordwest	23 679,4	18 144,4	18,97	centraal
Brussel	Goddelijke Jezus	23 656,3	9 165,1	20,16	afgezonderd2
Brussel	Wandstraat	24 149,9	11 769,7	19,29	afgelegen
Vorst	Alsebergse Steenweg	23 322,4	25 048,4	19,24	centraal
Elsene	Hospitalen	21 037,6	19 925,7	20,15	afgelegen
Jette	Brugmann	24 188,6	19 760,1	17,47	centraal
Sint-Gillis	Voorplein	19 756,6	36 433,5	20,24	centraal
Schaarbeek	Vaderland	23 218,1	16 624,5	17,62	afgezonderd1

2. STATISTISCHE SECTOREN DIE NIET VOLDOEN AAN DE DRIE VOORWAARDEN EN DEEL UITMAAKTEN VAN DE ZSH 2020 (SECTOREN DIE UIT DE ZSH VALLEN; ART. 5, § 3, 2°)

Art. 5, § 3, 2°

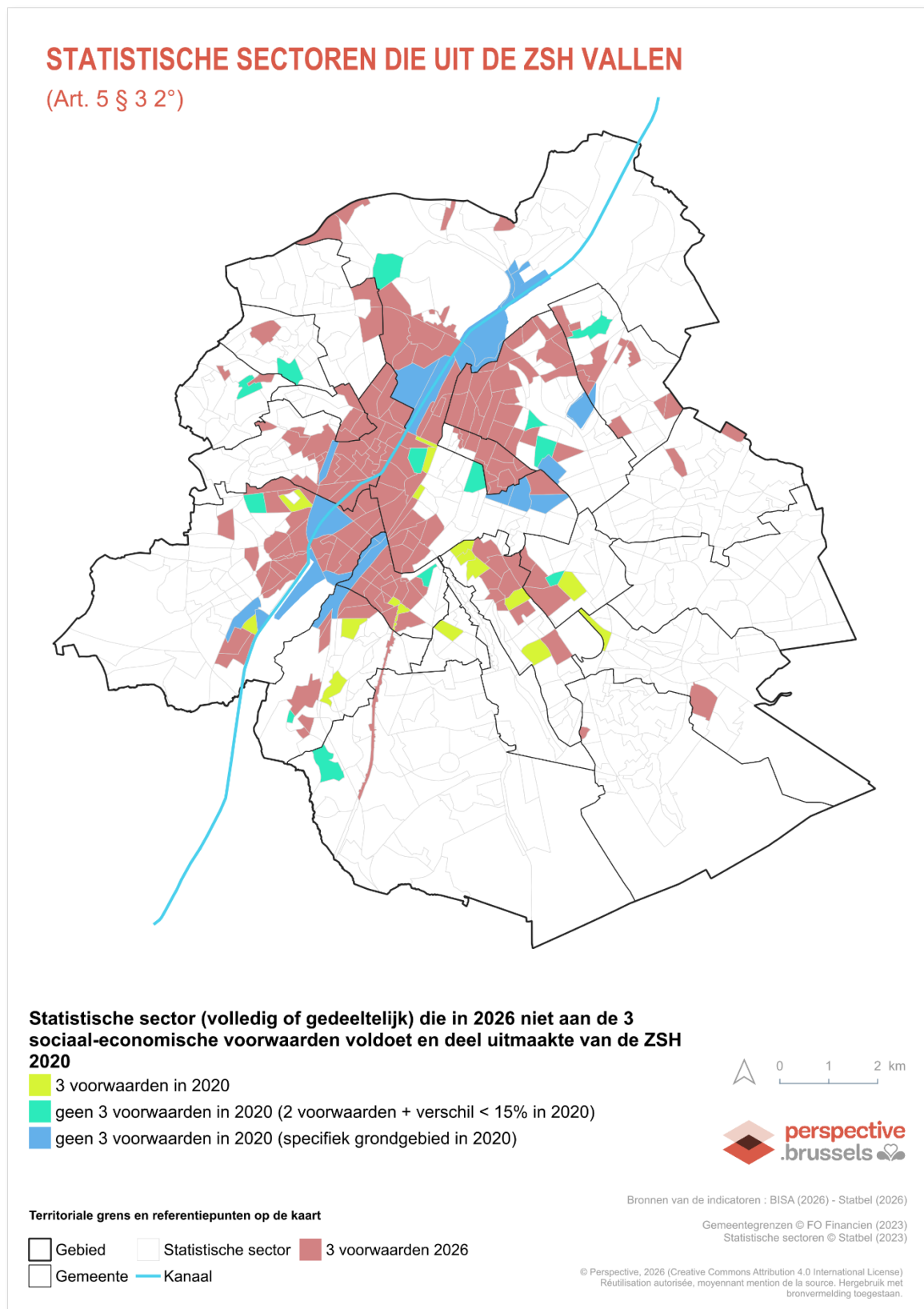
“De statistische sectoren **die niet voldoen aan de in § 2 bedoelde cumulatieve voorwaarden en die inbegrepen waren in de voorgaande zone voor stedelijke herwaardering** of, bij ontstentenis, de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie van het gewestelijk ontwikkelingsplan”

Artikel 5, § 3, 2° heeft betrekking op de statistische sectoren die in 2026 niet voldoen aan de 3 sociaal-economische voorwaarden, er al dan niet aan voldeden in 2020, en opgenomen werden in de perimeter van de ZSH 2020.

55 statistische sectoren worden als "sectoren die uit de ZSH vallen" beschouwd (Kaart 4 en Tabellen 5, 6 en 7). Ze hebben de volgende kenmerken:

- > **16** voldeden aan de drie voorwaarden in 2020 en voldoen er niet langer aan in 2026 (**s1**);
- > **13** voldeden niet aan de drie voorwaarden in 2020, maar waren opgenomen in de ZSH via art. 5, § 3, 3° (2 voorwaarden en een verschil van < 15% van het gemiddelde of de mediaan van het Gewest voor de 3 voorwaarden); geen van deze sectoren voldoet in 2026 aan de drie voorwaarden (**s2**);
- > **26** voldeden niet aan de drie voorwaarden in 2020, maar waren opgenomen in de ZSH via art. 5, § 4, 2° (specifiek grondgebied); geen van deze sectoren voldoet in 2026 aan de drie voorwaarden (**s3**).

Kaart 4: Statistische sectoren die uit de ZSH vallen (art. 5, § 3, 2°)



Tabel 5: Art.5, § 3, 2° (s1): Statistische sectoren die in 2020 voldeden aan de 3 voorwaarden en deel uitmaakten van de ZSH 2020

GEMEENTE	SECTOR	MEDIAAN INKOMEN	BEVOLKINGSDICHTHEID	WERKLOOSHEIDSGRAAD
NAAM	NAAM	(gem. BHG € 24.488)	(gem. BHG 7.731,67 inw./km ²)	(gem. BHG 17,28%)
Anderlecht	Rad	22 960,5	16 197,7	16,00
Anderlecht	Scheut-Oost	24 584,7	16 573,0	16,91
Oudergem	Triomflaan	23 412,8	10 433,4	13,86
Brussel	Beurs	23 103,6	17 763,2	14,79
Brussel	E. Jacquemainlaan-West	23 752,1	21 507,1	17,24
Brussel	Koopliedenstraat	25 024,9	23 041,7	13,48
Etterbeek	Generaal Henristraat	24 245,8	17 163,3	15,54
Vorst	Boergondie	23 673,3	16 419,7	16,95
Vorst	Wielemans Ceuppens	25 090,1	18 529,8	17,37
Elsene	Centrum	24 361,4	19 664,2	15,24
Elsene	Luikenaarsstraat	25 427,8	21 549,6	16,85
Elsene	Klein Zwitserlandplein	21 886,1	15 870,0	16,85
Elsene	Naamsepoort	24 182,0	16 417,0	16,44
Elsene	Provoost	27 607,4	14 829,5	15,83
Elsene	Sint-Bonifaas	22 249,9	22 102,7	15,95
Sint-Gillis	Barreel	22 245,8	26 339,9	17,07

Tabel 6: Art.5, § 3, 2° (s2): Statistische sectoren die in 2020 niet voldeden aan de 3 voorwaarden maar deel uitmaakten van de ZSH 2020 (2 cumulatieve voorwaarden + verschil < 15% voor de 3e voorwaarde)

GEMEENTE	SECTOR	MEDIAAN INKOMEN	BEVOLKINGSDICHTHEID	WERKLOOSHEIDSGRAAD
NAAM	NAAM	(gem. BHG € 24 488)	(gem. BHG 7 731,67 inw./km ²)	(gem. BHG 17,28%)
Anderlecht	Scheut-West	24 182,0	16 694,1	16,05
Sint-Agatha-Berchem	Molenberg	23 940,4	12 034,1	14,2
Brussel	Begijnhofplein	27 008,0	13 477,9	17,9
Brussel	Vrijheidsplein	25 415,2	14 985,7	16,29
Brussel	Heilig-Hart	23 403,3	16 896,3	16,47
Etterbeek	De Jacht	22 253,3	21 814,2	16,45
Evere	Oud Evere	27 028,9	17 307,4	19,5
Vorst	Katanga	23 587,3	28 601,7	16,29
Ganshoren	Sippelberg	24 595,9	17 421,2	17,04
Sint-Gillis	Schotlandstraat	25 050,7	23 870,3	16,54
Schaarbeek	Grote Bosstraat	23 999,6	20 513,0	16,65
Schaarbeek	Madeliefjesstraat	25 212,4	18 674,4	15,66
Ukkel	Merlo	24 044,9	9 868,4	14,17

Tabel 7: Art.5, § 3, 2° (s3): Statistische sectoren die in 2020 niet voldeden aan de 3 voorwaarden maar deel uitmaakten van de ZSH 2020 (specifiek grondgebied)

GEMEENTE	SECTOR	MEDIAAN INKOMEN	BEVOLKINGSDICHTHEID	WERKLOOSHEIDSGRAAD
NAAM	NAAM	(BHG € 24 488)	(BHG 7 731,67 inw./km²)	(BHG 17,28%)
Anderlecht	Slachthuis	21 358,3	4 354,5	20,5
Anderlecht	Birmingham	17 276,1	1 490,8	24,67
Anderlecht	Bizet	22 918,5	14 731,6	15,64
Anderlecht	Tweestations	29 674,7	7.130,2	6,09
Anderlecht	Klein Eiland- Rechteroever	26 792,8	822,8	2,85
Anderlecht	Walcourt	33 860,5	2 496,9	DW
Brussel	Groendreef - Vergote Dok	38 728,7	2 607,7	3,14
Brussel	Ambiorixsquare-Zuid	26 937,6	15 662,1	12,31
Brussel	Vuurkruisenlaan	NB	DW	DW
Brussel	Oorlogskruisenlaan	26 515,6	11 039,3	15,07
Brussel	Tweekerkenstraat	24 986,5	15 612,4	14,6
Brussel	Koninklijk Domein	NB	11,2	DW
Brussel	Marie-Louisesquare	25 423,7	18 413,2	13,25
Brussel	Marly-Zuid	27 455,8	185,9	DW
Brussel	Masuipelein-Nord	21 546,7	4 880,0	24,63
Brussel	Fabriekskaaï-Monnoyer	34 521,3	60,9	DW
Brussel	Turn En Taxi	31 784,4	1 831,4	0,99
Evere	Oase - Provence - Languedoc	29 587,7	4 664,1	12,62
Vorst	Gerijstraat	NB	DW	DW
Sint-Jans-Molenbeek	Spoorweg	26 679,6	539,3	DW
Sint-Gillis	Frankrijkstraat	29 631,3	1 225,6	DW
Sint-Gillis	Zuidstation	NB	DW	DW
Sint-Gillis	Jamar	23 725,1	12 619,3	12,05
Schaarbeek	Ch. Gilisquet - Zuidlaan	24 055,2	14 782,9	16,16
Schaarbeek	Daillyplein	22 767,2	18 920,6	15,99
Schaarbeek	Josaphat Station	NB	DW	DW

DW = drempelwaarde | NB = niet beschikbaar

HOOFDSTUK 3 : STATISTISCHE SECTOREN DIE AAN TWEE SOCIAAL-ECONOMISCHE VOORWAARDEN OF DE VERBINDINGSVOORWAARDE VOLDOEN

1. TWEE SOCIAAL-ECONOMISCHE VOORWAARDEN EN EEN VOORWAARDE MET EEN KLEIN VERSCHIL (ART.5, § 3, 3°)

Art. 5, § 3, 3°

“De statistische sectoren die voldoen aan de in § 2 bedoelde cumulatieve voorwaarden, met uitzondering van een ervan, waarvoor de statistische sector **een verschil van minder dan vijftien procent** vertoont ten opzichte van de onder § 2 bedoelde mediaan, gemiddelde of door de regering goedgekeurde maatregel”

44 statistische sectoren voldoen aan twee cumulatieve voorwaarden en vertonen een verschil van minder dan 15% ten opzichte van de waarde van de derde sociaal-economische voorwaarde (Kaart 5 en Tabel 8). Ze zijn als volgt verdeeld:

- > **11** voldoen niet aan de voorwaarde van de indicator betreffende het mediaan inkomen, maar komen in de buurt ervan, door een verschil met de gewestelijke indicator van maximaal 5% (5), maximaal 10% (4), minder dan 15% (2);
- > **5** voldoen niet aan de voorwaarde van de indicator betreffende de bevolkingsdichtheid, maar komen in de buurt ervan, door een verschil met de gewestelijke indicator van maximaal 5% (2), maximaal 10% (1), minder dan 15% (2);
- > **28** voldoen niet aan de voorwaarde van de indicator betreffende de werkloosheidsgraad, maar komen in de buurt ervan, door een verschil met de gewestelijke indicator van maximaal 5% (9), maximaal 10% (14), minder dan 15% (5).

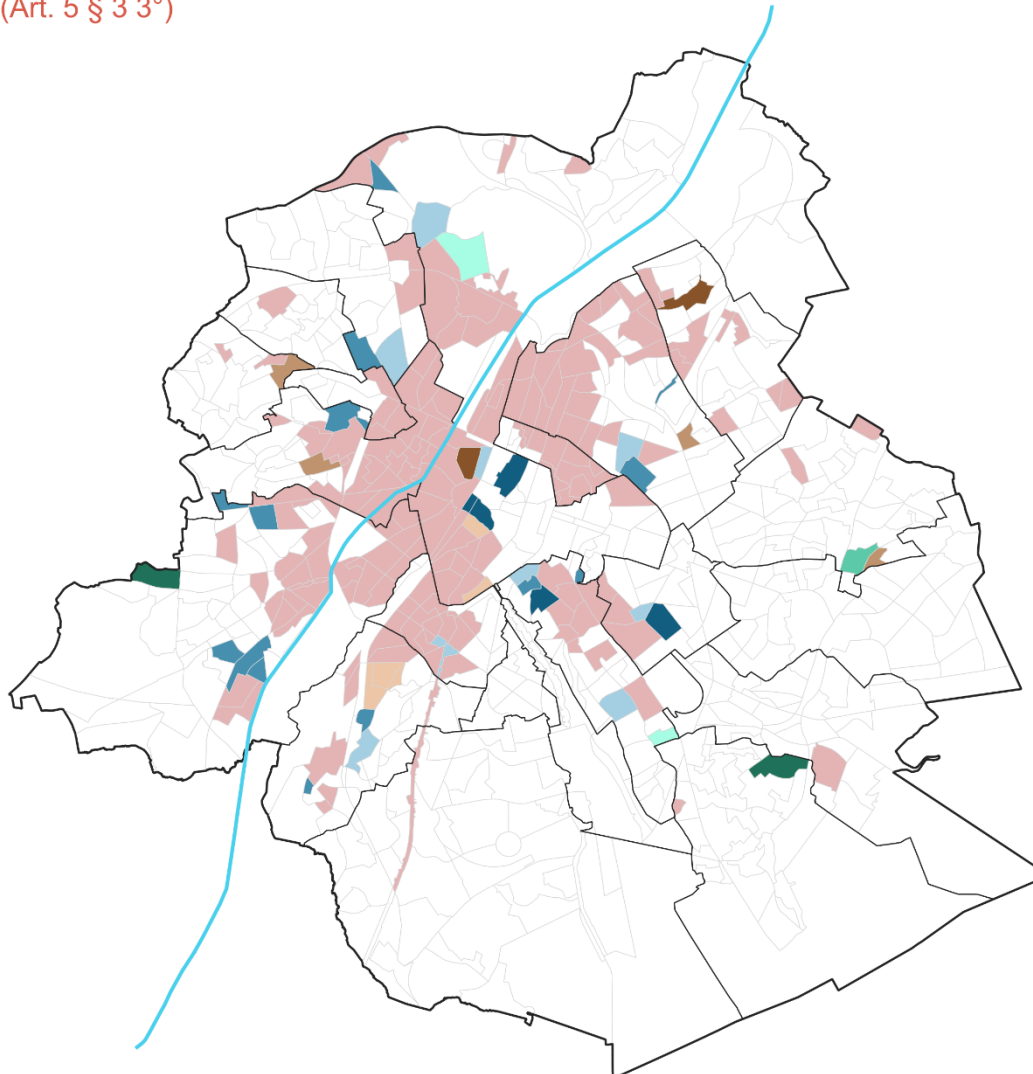
De meeste verschillen met het gemiddelde of de mediaan van het Gewest bedragen minder dan 10%⁴.

⁴ De sectoren zitten over het volledige grondgebied verspreid: bijna de helft ervan bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid van de aaneengesloten hoofdzone (21 van de 44), terwijl andere afgezonderd ervan zijn (8) of zelfs ver uit de buurt ervan liggen (4+11).

Kaart 5: Cumulatie van 2 sociaal-economische voorwaarden en verschil van minder dan 15% voor de derde voorwaarde (art. 5, § 3, 3°)

CUMULATIE VAN 2 VOORWAARDEN EN VERSCHIL <15% 3e VOORWAARDE

(Art. 5 § 3 3°)



Verschil met het gewestelijk gemiddelde/de gewestelijke mediaan voor de 3e voorwaarde

	Inkomen	Dichtheid	Werkloosheid
Minder dan 5%	[5]	[2]	[9]
Tussen 5 en 10%	[4]	[1]	[14]
Tussen 10 en 15%	[2]	[2]	[5]

0 1 2 km

Territoriale grens en referentiepunten op de kaart

- ☐ Gebied
- ☐ Statistische sector
- ☐ Gemeente
- ☐ 3 voorwaarden 2026
- ☐ Kanaal

Bronnen van de indicatoren : BISA (2026) - Statbel (2026)

Gemeentegrenzen © FO Financien (2023)
Statistische sectoren © Statbel (2023)

© Perspective, 2026 (Creative Commons Attribution 4.0 International License)
Réutilisation autorisée, moyennant mention de la source. Hergebruik met bronvermelding toegestaan.

Tabel 8: Art.5, § 3, 3°: Statistische sectoren die voldoen aan 2 voorwaarden en minder dan 15% afwijken van het gemiddelde of de mediaan van het Gewest voor de 3e voorwaarde

GEMEENTE	SECTOR	INDICATOR			ZSH 2020	LOCATIE
NAAM	NAAM	NAAM*	WAARDE	VERSCHIL (%)	TYPE**	ten opzichte van de AHZ
Vorst	Beranger	MI	24 489,6	0,0	—	aangrenzend
Brussel	E. Jacqumainlaan-West	WG	17,2	-0,2	3VW	aangrenzend
Vorst	Lyceum	MI	24 608,3	0,5	—	afgezonderd1
Sint-Gillis	Barreel	WG	17,1	-1,2	3VW	aangrenzend
Brussel	Oud Korenhuis	MI	24 815,1	1,3	—	aangrenzend
Vorst	Boergondie	WG	17,0	-1,9	3VW	afgezonderd2
Elsene	Gemeentelijk Stadion	BD	7 543,8	-2,4	—	afgelegen
Vorst	Wielemans Ceuppens	MI	25 090,1	2,5	3VW	aangrenzend
Elsene	Klein Zwitserlandplein	WG	16,9	-2,5	3VW	afgelegen
Schaarbeek	Grote Bosstraat	WG	16,7	-3,6	2VW15	aangrenzend
Brussel	Jacobsplein	MI	25 453,1	3,9	—	aangrenzend
Jette	Albert-Wijk	WG	16,5	-4,3	—	aangrenzend
Brussel	Heilig-Hart	WG	16,5	-4,7	2VW15	aangrenzend
Etterbeek	De Jacht	WG	16,5	-4,8	2VW15	afgelegen
Brussel	Kadettenschool	BD	7 357,5	-4,8	—	aangrenzend
Elsene	Naamsepoort	WG	16,4	-4,9	3VW	afgezonderd1
Sint-Lambrechts-Woluwe	Grootveld	MI	25 763,5	5,2	—	afgelegen
Sint-Jans-Molenbeek	Neepwijk	WG	16,3	-5,6	—	aangrenzend
Vorst	Katanga	WG	16,3	-5,7	2VW15	afgelegen
Sint-Jans-Molenbeek	Ossegem	MI	25 891,7	5,7	—	aangrenzend
Sint-Agatha-Berchem	Frans Hospitaal	MI	25 905,7	5,8	—	afgezonderd1
Elsene	Wiertz	WG	16,2	-6,1	—	afgelegen
Sint-Lambrechts-Woluwe	Kanselrij	BD	7 246,2	-6,3	—	afgelegen
Schaarbeek	Ch. Gillisquet - Zuidlaan	WG	16,2	-6,5	SG	aangrenzend
Vorst	Kastanje	WG	16,1	-6,7	—	afgezonderd1
Anderlecht	Scheut-West	WG	16,1	-7,1	2VW15	aangrenzend
Anderlecht	Rad	WG	16,0	-7,4	3VW	afgezonderd1
Schaarbeek	Daillyplein	WG	16,0	-7,5	SG	aangrenzend
Schaarbeek	P. Hymanstraat	MI	26 319,4	7,5	—	afgezonderd2
Brussel	Schijfstraat	WG	16,0	-7,7	—	afgezonderd1
Elsene	Sint-Bonifaas	WG	16,0	-7,7	3VW	afgezonderd2
Anderlecht	Aubade	WG	15,7	-9,0	—	aangrenzend
Anderlecht	Bizet	WG	15,6	-9,5	SG	afgezonderd1
Jette	Magdalena	WG	15,6	-9,5	—	aangrenzend
Anderlecht	Dr. Roux	WG	15,6	-9,8	—	afgezonderd2
Etterbeek	Generaal Henristraat	WG	15,5	-10,1	3VW	afgelegen
Brussel	Begijnhofplein	MI	27 008,0	10,3	2VW15	aangrenzend
Evere	Oud Evere	MI	27 028,9	10,4	2VW15	aangrenzend
Elsene	Centrum	WG	15,2	-11,8	3VW	afgelegen
Watermaal-Bosvoorde	Floreal	BD	6 795,1	-12,1	—	afgelegen
Brussel	Grote Markt	WG	14,9	-13,5	—	aangrenzend
Brussel	Congres - Station	WG	14,9	-13,7	—	afgezonderd1
Anderlecht	Goede Lucht - Tuinwijk	BD	6 658,6	-13,9	—	afgelegen
Brussel	Beurs	WG	14,8	-14,4	3VW	aangrenzend

* MI = mediaan inkomen; BD = bevolkingsdichtheid; WG = werkloosheidsgraad

** 3VW = 3 voorwaarden; 2VW15 = 2 voorwaarden en een verschil <15% voor de 3e; SG = specifiek grondgebied

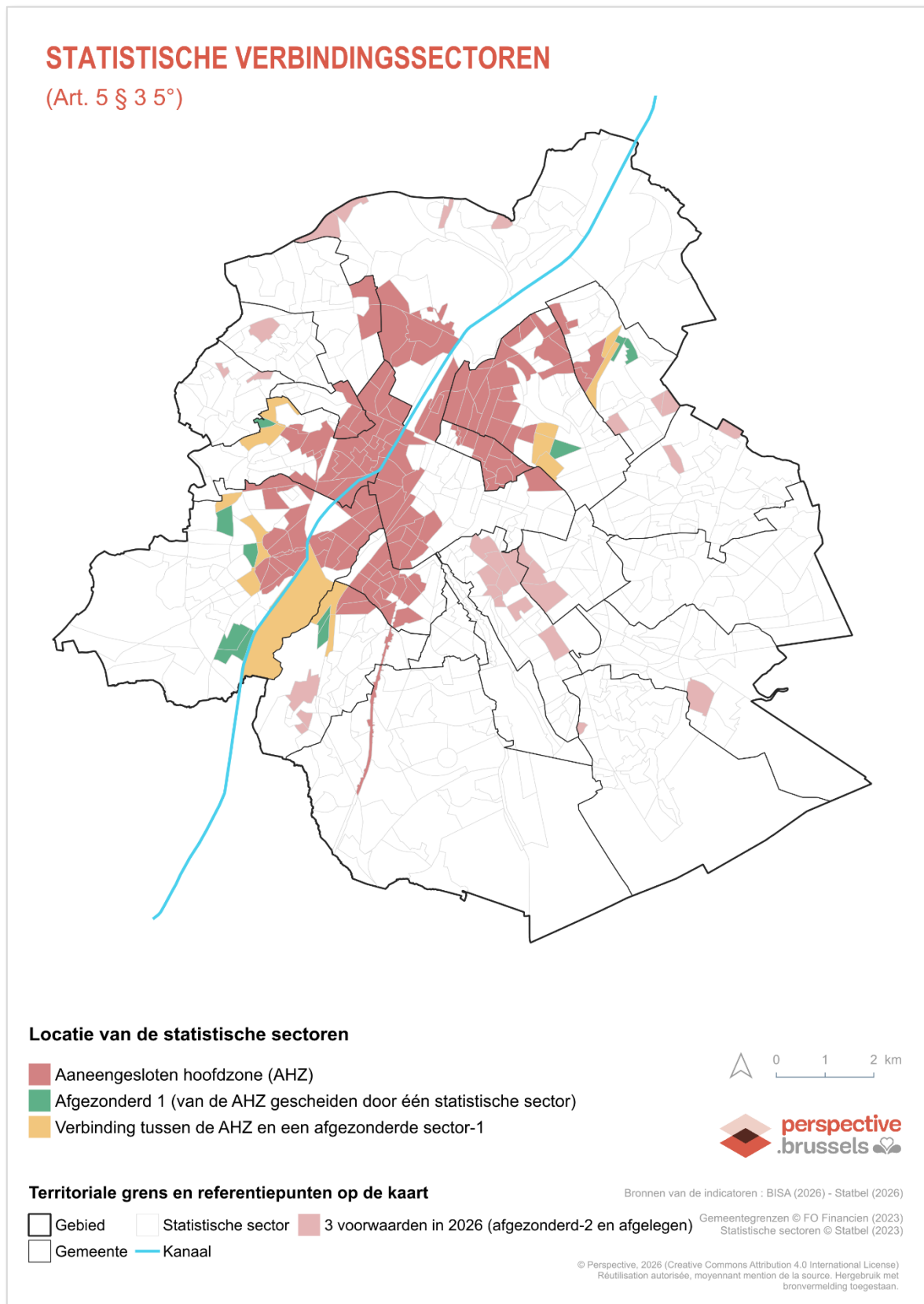
2. VERSCHIL TUSSEN DE AANEENGESLOTEN HOOFDZONE EN DE AFGEZONDERDE SECTOREN (ART.5, § 3, 5°)

Art. 5, § 3, 5°

“De statistische sectoren die niet voldoen aan de in § 2 bedoelde cumulatieve voorwaarden maar die grenzen aan, enerzijds een of meer statistische sectoren die inbegrepen zijn in de aansluitende hoofdzone die gevormd wordt door de statistische sectoren die beantwoorden aan de voorwaarden bepaald in § 2 en anderzijds een of meer afzonderlijke statistische sectoren zoals bepaald in 4°”

14 statistische sectoren worden als "aangrenzend" beschouwd en zorgen ervoor dat de aaneengesloten hoofdzone verbonden wordt met de afgezonderde sectoren-1 (Kaart 6 en Tabel 9). Ongeveer een derde ervan bevindt zich op het grondgebied van de gemeente Anderlecht, de andere zijn gelijkelijk verdeeld over Schaarbeek, Sint-Jans-Molenbeek, Vorst en Evere.

Kaart 6: Statistische sectoren die de aaneengesloten hoofdzone verbinden met de afgezonderde sectoren-1 (art. 5, § 3, 5°)



Tabel 9: Art. 5, § 3, 5° : "Aangrenzende" statistische sectoren die de aaneengesloten hoofdzone verbinden met de afgezonderde sectoren-1

GEMEENTE	SECTOR	MEDIAAN INKOMEN	BEVOLKINGSDICHTHEID	WERKLOOSHEIDSGRAAD
NAAM	NAAM	(gem. BHG € 24 488)	(gem. BHG 7 731,67 inw./km²)	(gem. BHG 17,28%)
Anderlecht	Krokussen	26 228,6	17 413,2	13,84
Anderlecht	Klein Eiland- Rechteroever	26 792,8	822,8	2,85
Anderlecht	Dichtkunst	26 343,8	11 552,2	11,58
Anderlecht	Porselein	25 097,4	13 604,0	16,3
Anderlecht	Veeweide-Zuid	24 456,2	17 306,0	14,61
Evere	Gemeentehuis	27 848,7	17 506,2	14,78
Evere	Oase - Provence - Languedoc	29 587,7	4 664,1	12,62
Vorst	Gerijstraat	NB	DW	DW
Vorst	Van Volxem - Klein Industrie	27 162,3	11 357,3	13,28
Sint-Jans-Molenbeek	Benes	28 571,4	19 546,3	14,87
Sint-Jans-Molenbeek	Korenbeek	25 034,6	22 118,2	14,68
Schaarbeek	Daillyplein	22 767,2	18 920,6	15,99
Schaarbeek	Grote Bosstraat	23 999,6	20 513,0	16,65
Schaarbeek	Jean Stobbaertsiaan	26 993,1	18 677,8	13,44

DW = drempelwaarde | NB = niet beschikbaar

HOOFDSTUK 4 : SPECIFIEKE GRONDGEBIEDEN

Art. 5, § 4, 2°

“Wanneer dit het continue karakter van de zone verbetert of mogelijk een positieve invloed heeft op de leefomstandigheden en de levensstandaard van de bewoners, mag de regering in de zone voor stedelijke herwaardering opnemen: [...]

2° specifieke, niet of dun bevolkte grondgebieden die grenzen aan of omringd worden door statistische sectoren die inbegrepen zijn in de aaneengesloten hoofdzone die gevormd wordt door de statistische sectoren die beantwoorden aan de in § 2 bepaalde voorwaarden”

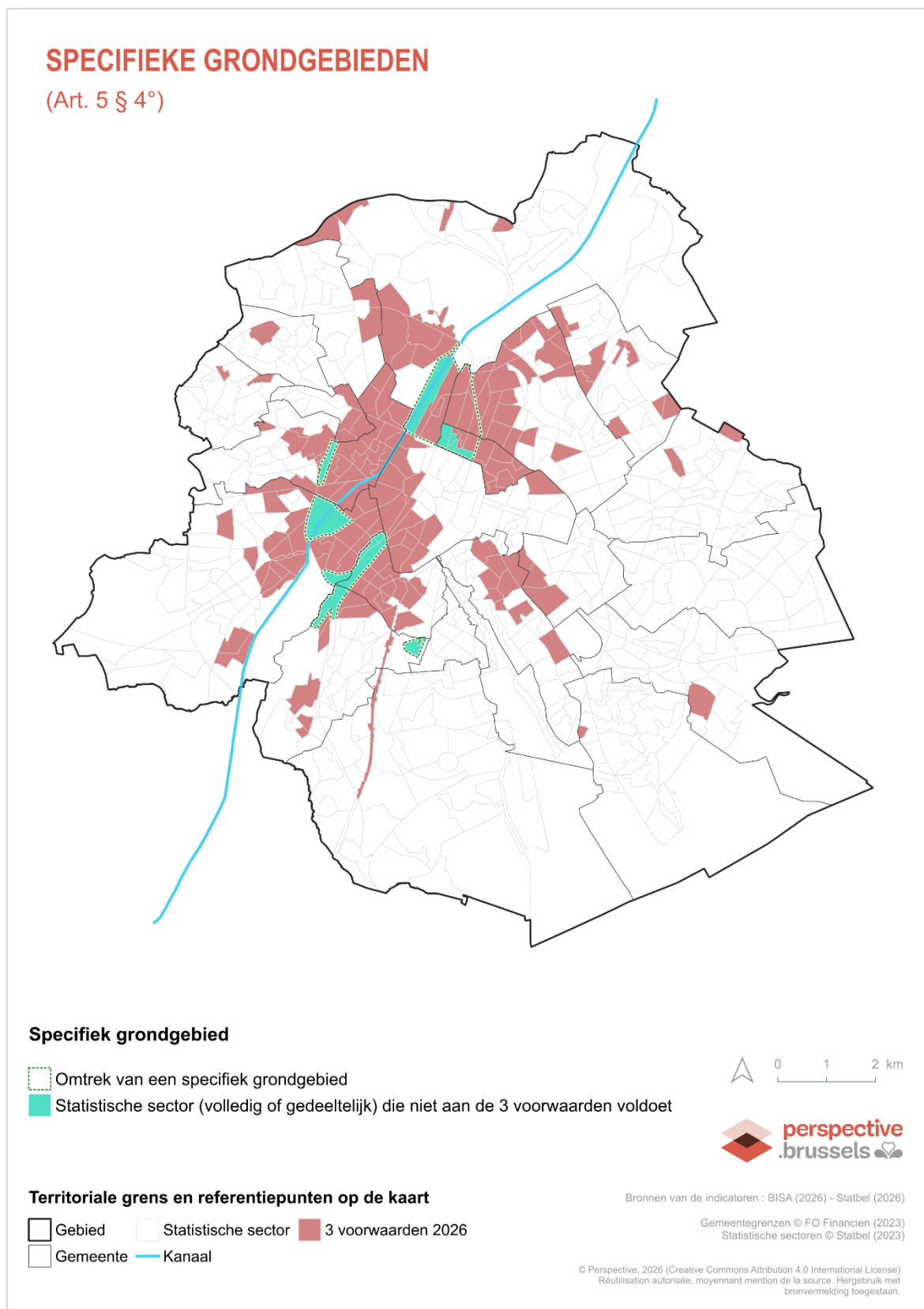
15 statistische sectoren (waarvan er 2 slechts gedeeltelijk zijn opgenomen) **worden beschouwd als "specifieke grondgebieden"**, die niet voldoen aan de 3 cumulatieve voorwaarden⁵ (Kaart 7 en Tabel 10).

Deze 15 statistische sectoren "grenzen" aan de aaneengesloten hoofdzone.

Deze grondgebieden betreffen in het algemeen ontwikkelingspolen waarvoor een operationele planning aangevat is of aangevat zal worden (in het kader van een RPA, een SVC, of Visie). Ze grenzen aan de dichtstbevolkte zones en/of aan de zones die grenzen aan de "aaneengesloten hoofdzone".

⁵ De specifieke grondgebieden bevinden zich in 32 statistische sectoren (waarvan er 17 voldoen aan de 3 cumulatieve voorwaarden).

Kaart 7: Specifieke grondgebieden (art. 5, § 4)



Tabel 10: Statistische sectoren opgenomen in een specifiek grondgebied

SPECIFIEK GRONDGEBIED	STATISTISCHE SECTOR		GEMEENTE	TYPE*		LOCATIE
	NAAM	OMVANG		ZSH 2020	ZSH 2026	
Zuid	Gerijstraat	volledig	Vorst	SG	SG	aangrenzend
	Tweestations	volledig	Anderlecht	SG	SG	aangrenzend
	Frankrijkstraat	volledig	Sint-Gillis	SG	SG	aangrenzend
	Zuidstation	volledig	Sint-Gillis	SG	SG	aangrenzend
	Jamar	volledig	Sint-Gillis	SG	SG	aangrenzend
Weststation	Spoorweg	volledig	Sint-Jans-Molenbeek	SG	SG	aangrenzend
	West-Station	gedeeltelijk	Sint-Jans-Molenbeek	3VW	3VW	centraal
	Marie-Jose Blokken	gedeeltelijk	Sint-Jans-Molenbeek	3VW	3VW	centraal
Noordwijk	Groendreef - Vergote Dok	volledig	Brussel	SG	SG	aangrenzend
	Antwerpse Steenweg-Noord	volledig	Brussel	3VW	3VW	centraal
	Antwerpse Steenweg-Zuid	volledig	Brussel	3VW	3VW	centraal
	Brabantstraat	volledig	Schaarbeek	3VW	3VW	centraal
	Noordstation	volledig	Schaarbeek	3VW	3VW	centraal
	Kruidtuin	volledig	Sint-Joost-ten-Node	—	SG	aangrenzend
	Manhattan	volledig	Sint-Joost-ten-Node	—	SG	aangrenzend
	Noord	volledig	Sint-Joost-ten-Node	—	SG	aangrenzend
	Sint-Rochus Voorplein	volledig	Brussel	3VW	3VW	centraal
	Weide	volledig	Sint-Joost-ten-Node	3VW	3VW	centraal
	Willebroekse Kaai	volledig	Brussel	2VW15	3VW	centraal
	Koninginnelaan	volledig	Schaarbeek	3VW	3VW	centraal
	Rogier	volledig	Sint-Joost-ten-Node	—	SG	aangrenzend
	Sint-Franciscus	volledig	Sint-Joost-ten-Node	3VW	3VW	centraal
	Sint-Lazarus	volledig	Sint-Joost-ten-Node	3VW	3VW	centraal
	Brichautstraat	gedeeltelijk	Schaarbeek	3VW	3VW	centraal
	Roodhuisplein-Zuid	gedeeltelijk	Brussel	3VW	3VW	centraal
	Paleizenstraat	gedeeltelijk	Schaarbeek	3VW	3VW	centraal
	Koninklijke Sint-Mariastraat	gedeeltelijk	Schaarbeek	3VW	3VW	centraal
	Vanderlindenstraat	gedeeltelijk	Schaarbeek	3VW	3VW	centraal
Wijken Slachthuis-Kuregem	Slachthuis	volledig	Anderlecht	SG	SG	aangrenzend
	Birmingham	volledig	Anderlecht	SG	SG	aangrenzend
Gevangenis van Vorst	Berckendaelstraat	gedeeltelijk	Vorst	—	SG	aangrenzend
	Gevangenis	gedeeltelijk	Sint-Gillis	—	SG	aangrenzend

* 3VW = 3 voorwaarden; 2VW15 = 2 voorwaarden en een verschil < 15% voor de 3e; SG = specifiek grondgebied

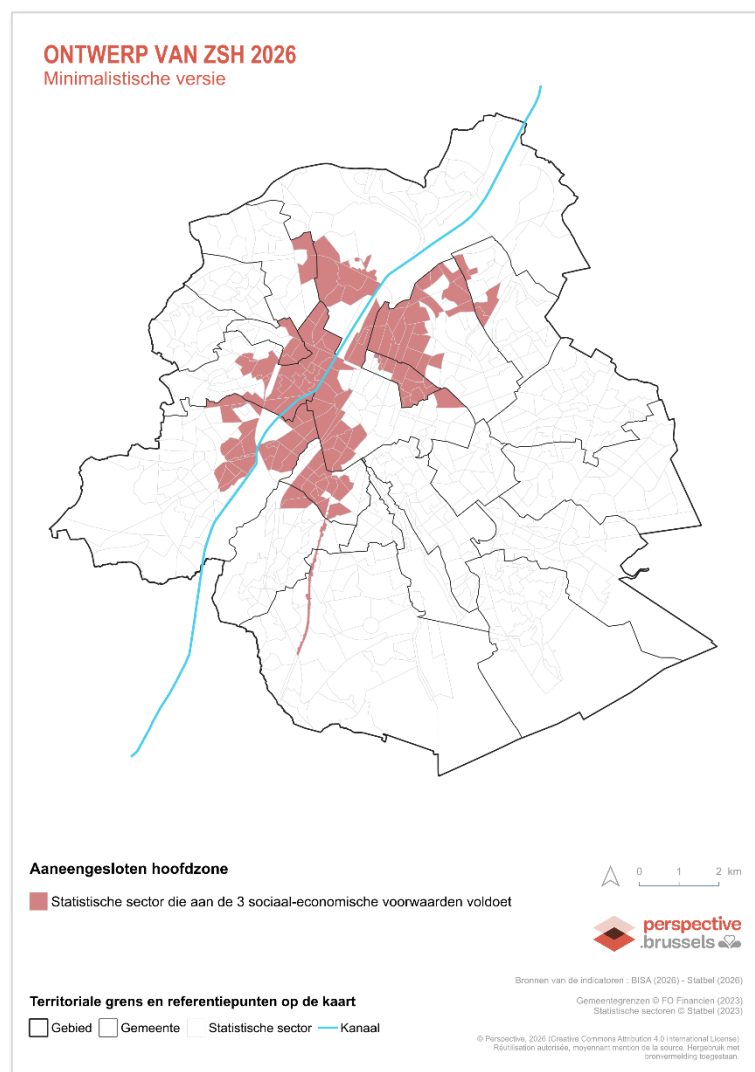
HOOFDSTUK 5 : NIEUWE PERIMETER - ZSH 2026

Voor de nieuwe perimeter van de ZSH worden twee scenario's voorgesteld. Het eerste **beperkt zich tot de aaneengesloten hoofdzone**, die enkel bestaat uit statistische sectoren die aan de drie sociaal-economische voorwaarden voldoen. Het tweede scenario **voegt er een hele reeks statistische sectoren aan toe, zoals toegestaan door de ordonnantie**.

1. ZSH 2026 – MINIMALISTISCHE VERSIE

ZSH 2026 enkel gebaseerd op de aaneengesloten hoofdzone (Kaart 8).

Kaart 8: ZSH 2026 - minimalistische versie



2. ZSH 2026 – MAXIMALISTISCHE VERSIE

ZSH 2026 met de aaneengesloten hoofdzone en daarnaast eveneens:

- > **De 10 afgezonderde of groepen van afgezonderde statistische sectoren** (artikel 5, § 3, tweede lid, 4° - afgezonderde sectoren), in toepassing van de mogelijke opname zoals bepaald in artikel 5, § 4, eerste lid, 1°, enerzijds omdat de **sociaal-economische omstandigheden in deze sectoren** vergelijkbaar zijn met die in de aaneengesloten hoofdzone en anderzijds omdat zij **geografisch niet veraf gelegen zijn** van de aaneengesloten hoofdzone (afgezonderd door maximaal een statistische sector);
- > **De 29 afgelegen of groepen van afgelegen statistische sectoren** in toepassing van de mogelijkheid tot uitsluiting vastgelegd in artikel 5, § 5, eerste lid, om de volgende redenen:
 - **15 van deze 29 sectoren zijn slechts 2 statistische sectoren** verwijderd van de aaneengesloten hoofdzone en zijn sociaal-economisch ermee vergelijkbaar.
 - **De overige 14** statistische sectoren zijn enerzijds sociaal-economisch vergelijkbaar met de aaneengesloten hoofdzone en anderzijds wordt een deel ervan gekenmerkt door **wijken of tuinkwieren met sociale woningen**. De ervaring met meerdere DWC's die gericht waren op de renovatie van wijken met sociale woningen heeft aangetoond dat het nuttig is om dergelijke sectoren op te nemen in de programmamogelijkheden die geboden worden door de instrumenten voor stedelijke herwaardering (DWC, SVC).
- > **De 16 statistische sectoren** (5 via de indicator "inkomen", 9 via de indicator "werkloosheid", 2 via de indicator "dichtheid") **die voldoen aan twee van de drie cumulatieve voorwaarden** bedoeld in artikel 5, § 2 van de SHO 2016 en waarvan de 3e - in toepassing van de machtiging waarin voorzien is in artikel 5, § 3, derde lid – een verschil van **minder dan vijf procent** vertoont ten opzichte van de mediaan of het gemiddelde voor het gewest.
- > **De 15 statistische sectoren** die niet voldoen aan de 3 sociaal-economische voorwaarden (13 volledige sectoren en 2 gedeeltelijke statistische sectoren) en **specifieke gebieden** vormen, die voldoen aan de vereiste van de SHO 2016 die stelt dat deze specifieke gebieden bebouwde of niet-bebouwde huizenblokken en de te ontwikkelen braakliggende terreinen zijn, die zich centraal in de "aaneengesloten hoofdzone" en het Gewest bevinden of gelegen zijn in de zone langs het kanaal die grenst aan de "aaneengesloten hoofdzone", evenals de "ontwikkelingspolen":
 - Slachthuis en Kuregem;
 - Noordwijk;
 - Weststation;
 - Zuidstation;
 - Gevangenis van Vorst.

De "uittredende" en de "verbindingsssectoren" werden niet opgenomen.

Tabel 11 en Figuur 2 geven een overzicht van het aantal statistische sectoren per gemeente die opgenomen worden in de maximalistische versie van het voorstel van ZSH 2026. De omvang van de ZSH 2026 - maximalistische versie - wordt weergegeven op Kaart 9 (onderscheid tussen de statistische sectoren per type) en Kaart 10 (vergelijking met ZSH 2020).

De Zone voor Stedelijke Herwaardering 2026 telt in haar maximalistische versie 206 volledige statistische sectoren en 2 gedeeltelijke statistische sectoren (in totaal dus 208 statistische sectoren).

Alle volledige statistische sectoren samen hebben een oppervlakte van 27,7 km² (van de 162,4 km² van het Brussels grondgebied, zijnde 17,1%) voor 505.703 inwoners⁶ (van de 1 252 352 inwoners van het Gewest, zijnde 40,4%), waaraan nog de 4.070 inwoners van de 2 gedeeltelijke opgenomen sectoren toegevoegd zouden kunnen worden⁷.

Tabel 11: Overzichtstabel van het aantal statistische sectoren per type en per gemeente

Gemeente		3 voorwaarden				2 voorwaarden + verschil (<15%)				Specifiek grondgebied**				0-2 voorwaarden				NO DATA	
NAAM	# SD ZSH 26*	AHZ AFGEZONDERD-1	AFGEZONDERD-1	AFGELEGEN	3	2+5%	2+10%	2+15%	2VW15 buiten SG	alle	buiten 3 en 2+5% (gedeeltelijk)	2	1	0	2-1-0 buiten SG	DW / NB	buiten SG		
Anderlecht	79	31	24	4	0	0	5	1	6	6	3	3	0	5	20	9	34	31	11
Oudergem	36	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	15	9	25	25	10
Sint-Agatha-Berchem	18	2	0	0	1	1	2	0	1	1	0	0	0	3	7	3	13	13	2
Brussel	107	36	26	0	2	2	30	5	1	4	10	10	6	4	24	18	46	45	21
Etterbeek	20	4	0	0	3	0	3	1	0	1	2	2	0	0	10	2	12	12	3
Evere	30	9	4	2	1	2	9	0	1	1	0	0	0	1	11	5	17	17	3
Vorst	39	14	3	2	1	2	8	4	2	0	6	6	2	1	13	5	18	17	7
Ganshoren	19	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	12	2	14	14	4
Elsene	50	12	0	0	7	2	9	3	2	1	6	6	0	0	27	4	32	32	3
Jette	19	3	2	0	0	0	2	1	1	0	2	2	0	0	8	2	10	10	5
Koekelberg	9	4	4	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4	4	1
Sint-Jans-Molenbeek	46	29	27	1	0	0	28	0	2	0	2	2	3	0	9	2	11	11	5
Sint-Gillis	26	20	15	0	0	0	15	1	0	0	1	1	4	3	7	0	8	6	2
Sint-Joost-Ten-Node	14	14	10	0	0	0	10	0	0	0	0	7	4	0	0	1	1	0	3
Schaarbeek	52	24	22	1	0	0	23	1	3	0	4	4	7	0	20	1	22	22	3
Ukkel	51	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	15	25	44	44	6
Watermaal-Bosvoorde	35	1	0	0	0	1	1	0	0	1	1	1	0	0	8	10	20	20	13
Sint-Lambrechts-Woluwe	39	2	0	0	0	2	2	0	2	2	0	0	0	0	20	8	32	32	3
Sint-Pieters-Woluwe	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	19	32	32	3
Totaal	724	208	138	10	15	14	177	16	19	9	44	44	32	13	2	28	242	125	395
																	387	108	101

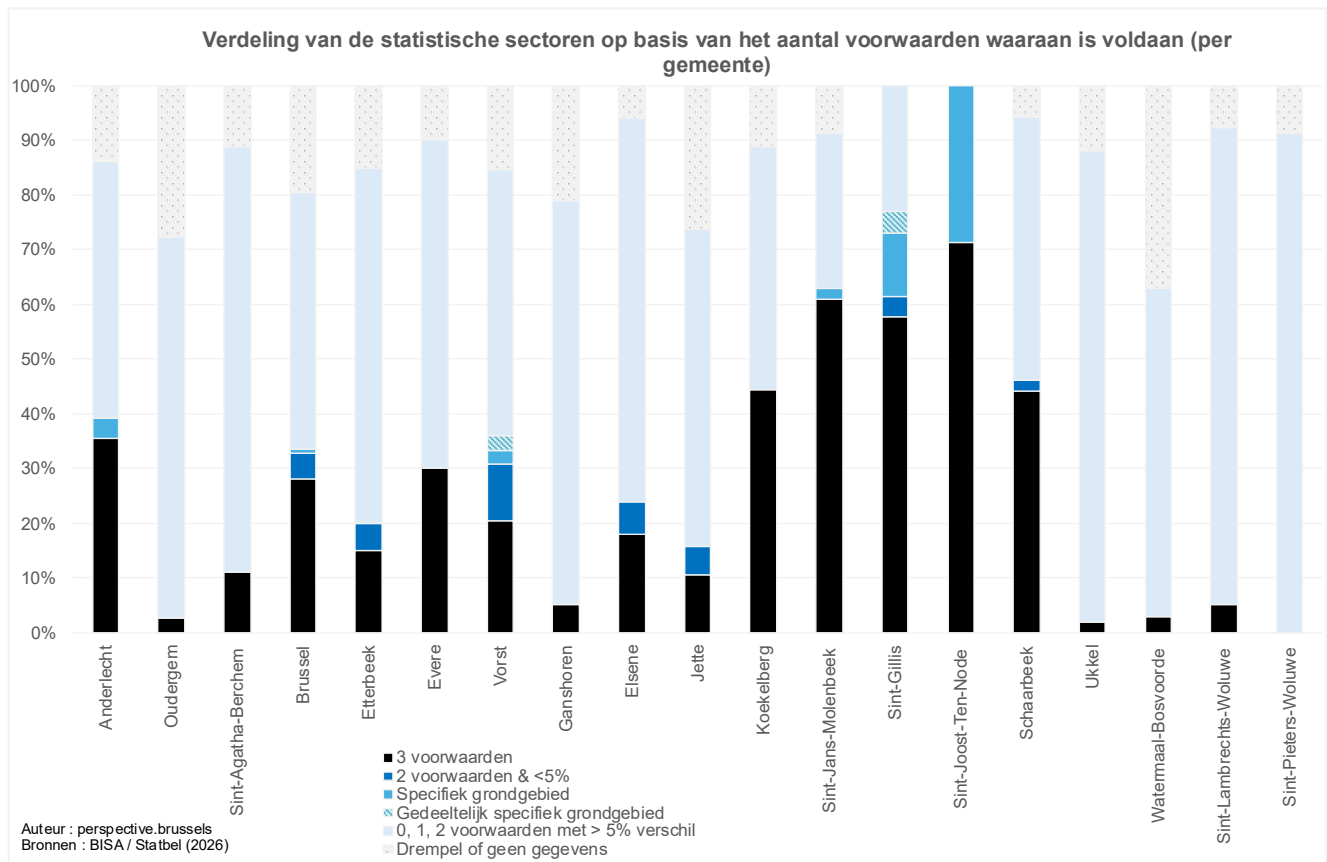
* De kolommen opgenomen in de ZSH 2026 worden in het blauw weergegeven

** De statistische sectoren van het specifiek gebied (gedeeltelijk en volledig) zijn opgenomen onder de sectoren NO DATA; 0-1-2; 2VW<10 en 2VW<15. Deze sectoren worden dus 2x vermeld in de tabel.

⁶ De ZSH 2020 omvatte een oppervlakte 30,91 km² en telde 519 855 inwoners.

⁷ Voor de berekening wordt de volledige bevolking van deze gedeeltelijke sectoren meegeteld: Berkendaelstraat (Vorst; 2371 inwoners), Gevangenis (Sint-Gillis; 1699 inwoners)

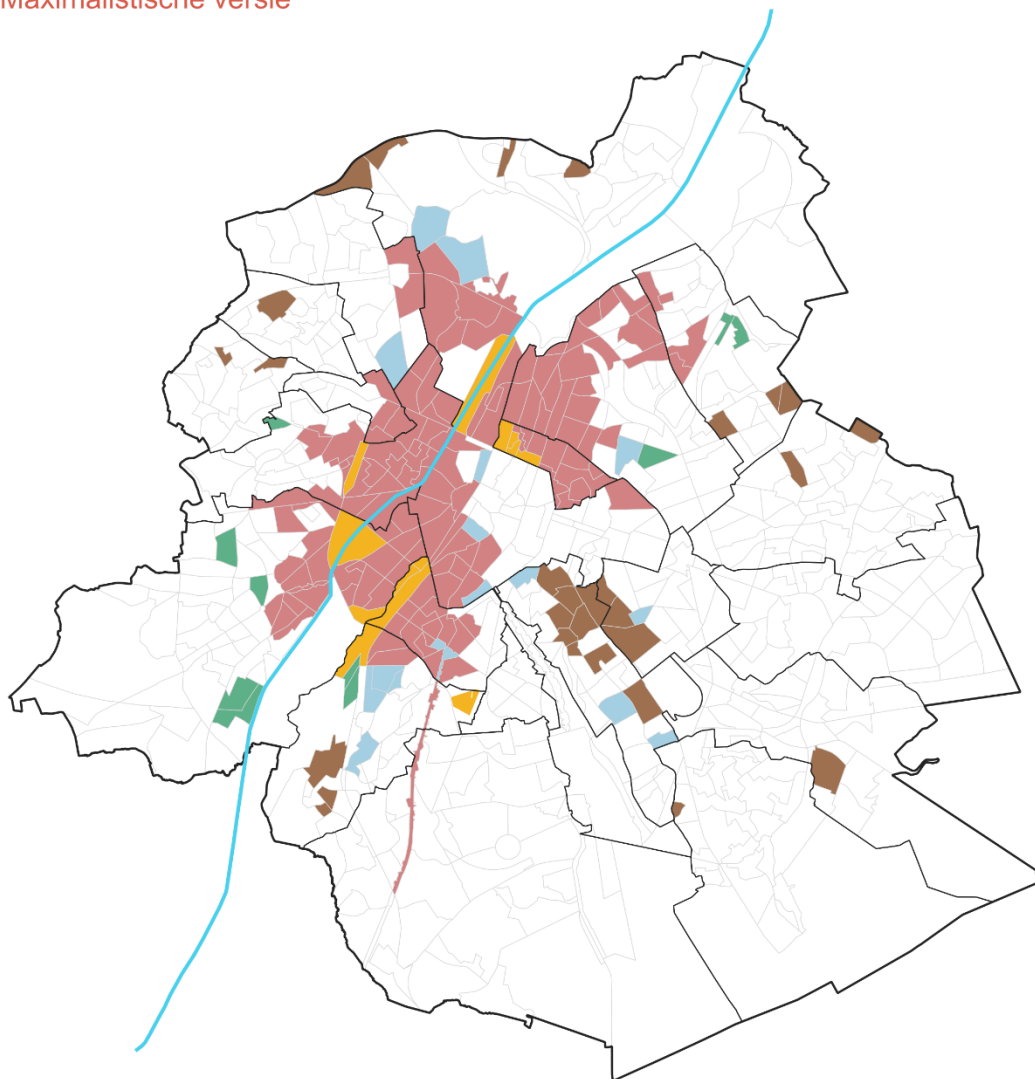
Figuur 2: Verdeling van de statistische sectoren op basis van het aantal voorwaarden waaraan is voldaan of de in aanmerking genomen kenmerken



Kaart 9: ZSH 2026 - maximalistische versie

ONTWERP VAN ZSH 2026

Maximalistische versie



0 1 2 km

- 1 : Aaneengesloten hoofdzone
- 2 : Afgezonderd 1 (van de aaneengesloten hoofdzone gescheiden door 1 statistische sector)
- 3 : Afgelegen (van de aaneengesloten hoofdzone gescheiden door meer dan 2 statistische sectoren)
- 4 : Statistische sector die aan 2 van de 3 voorwaarden voldoet (verschil < 5% voor de 3e)
- 5 : Specifiek grondgebied

Bronnen van de indicatoren : BISA (2026) - Statbel (2026)

Territoriale grens en referentiepunten op de kaart

☐ Gebied
 ☐ Gemeente
 ☐ Statistische sector
 ☐ Kanaal

Gemeentegrenzen © FO Financien (2023)
Statistische sectoren © Statbel (2023)

© Perspective, 2026 (Creative Commons Attribution 4.0 International License)
Réutilisation autorisée, moyennant mention de la source. Hergebruik met bronvermelding toegestaan.

Kaart 10: ZSH 2026 - maximalistische versie met perimeter ZSH 2020

