# WAAROM EEN REGULERING VAN DE HUURPRIJZEN IN BRUSSEL NODIG IS

**Tegenargumenten voor de tegenstanders van de regulering van de huurprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

Januari 2026

In Brussel is het voor veel mensen bijna onmogelijk geworden om een betaalbare woning te vinden[1]. Ongeveer 10% van de Brusselaars is wanhopig op zoek naar een sociale woning (60.500 huishoudens op de wachtlijst)[2], terwijl de prijzen op de private huurmarkt blijven stijgen. De huur betalen is voor die mensen een dagelijkse uitdaging geworden, met soms dramatische gevolgen. Zo worden er jaarlijks meer dan 4.000 uithuiszettingen van huurders uitgesproken. Meestal omdat ze de huur niet kunnen betalen, die te hoog is ten opzichte van de financiële draagkracht van de huishoudens[3].

In deze situatie die al tientallen jaren duurt, zijn al maatregelen genomen om mensen in een kwetsbare situatie te helpen, bijvoorbeeld door middel van huur- of herhuisvestingstoelagen. Maar die blijven ruimschoots onvoldoende. Erger nog: zonder regulering van de huurprijzen zorgen deze maatregelen ervoor dat ze nog meer de hoogte ingaan. Omdat ze gevangen zitten in een situatie waarin betaalbare woningen schaars zijn, blijven huurders vaak liever in een woning met een onredelijk hoge huurprijs en/of schadelijke omstandigheden. Sommige verhuurders blijven, vanuit een gevoel van straffeloosheid, woningen te huur aanbieden tegen buitensporige prijzen.

Deze vaststellingen dwingen de Brusselse beleidsmakers ertoe om krachtige maatregelen te nemen om de private huurmarkt te reguleren, ook in de context van een regering van lopende zaken. Een eerste (bescheiden) wetgevend initiatief bestond er onlangs in om aan de vrederechter de bevoegdheid toe te kennen om de zogenaamde ‘buitensporige’ huurprijzen te herzien, maar tegen de ordonnantie van 10 april 2025 werd voor het Grondwettelijk Hof een

---

[1] Wij zijn van mening dat we niet langer mogen spreken van een ‘wooncrisis’: de huidige situatie is niet het gevolg van een crisis, het is de normale werking van een ontregelde markt. Door van een crisis te spreken, wekken we de indruk dat het er gewoon op aankomt om tijdelijke maatregelen te treffen (zoals de indexering van de huurprijzen beperken) totdat de crisis voorbij is, en dat alles daarna weer ‘normaal’ wordt, dus zonder regulering. Integendeel, we kanten ons tegen de structurele werking van de markt en pleiten voor structurele maatregelen om de ongelijke verhouding tussen huurders en eigenaars opnieuw in evenwicht te brengen.

[2] Deze cijfers zijn afkomstig van D. ROBBEN, BGHM, *Jaarverslag 2024, De BGHM geeft vorm aan Brussel,* 2024, p. 59. 60.419 huishoudens, of ongeveer 120.000 personen, staan op de wachtlijst voor een sociale woning. Bovendien zouden volgens de OESO meer dan 600.000 mensen voldoen aan de voorwaarden om aanspraak te maken op een sociale woning.

[3] Pernelle GODART, Eva SWYNGEDOUW, Mathieu VAN CRIEKINGEN en Bas VAN HEUR, ‘Uithuiszettingen in Brussel: hoeveel, wie en waar?’, *Brussels Studies* [online], Algemene collectie, document 176, online geplaatst op 12 februari 2023, geraadpleegd op 18 januari 2026. https://journals.openedition.org/brussels/6519

beroep tot nietigverklaring ingediend door federaties die bepaalde eigenaars, vastgoedmakelaars en bouwbedrijven vertegenwoordigen (de BVS, het NEMS, Embuild, Federia,...).

Tegelijkertijd hebben diezelfde organisaties een grootschalige lastercampagne gelanceerd tegen de ordonnantie 'ter bestrijding van buitensporige huurprijzen' en, in ruimere zin, tegen elke maatregel die bedoeld zou zijn de huurprijzen te reguleren, waarbij ze gebruikmaken van clichés die doorgaans onjuist of niet wetenschappelijk onderbouwd zijn. Om tegen die aanvallen in te gaan, vinden we het noodzakelijk om daarop te reageren met steekhoudende argumenten ten gunste van het recht op huisvesting voor iedereen. Zo zijn sommige verenigingen die meegewerkt hebben aan deze argumentenbundel half december 2025 vrijwillig tussengekomen voor het Grondwettelijk Hof om de handhaving van de Brusselse ordonnantie ter bestrijding van buitensporige huurprijzen te verdedigen.

Deze argumentenbundel bevat een reeks elementen, cijfers en andere wetenschappelijke gegevens als antwoord op negen veelvoorkomende aanvallen op de regulering van de huurprijzen, die in de publieke opinie breed verspreid worden:

1. "Met gereguleerde huurprijzen zal er minder geïnvesteerd worden in de private huurmarkt, wat het huuraanbod zal beperken."
2. "Lagere huurprijzen komen er niet door de huurprijzen te reguleren, maar wel door meer privéwoningen te bouwen."
3. "Door de huurprijzen te reguleren, raak je aan de inkomsten van kleine gepensioneerde eigenaars die deze inkomsten nodig hebben om te kunnen leven."
4. "Voorbeelden in andere grote steden tonen aan dat de regulering van de huurprijzen niet werkt en/of het aanbod van huurwoningen negatief beïnvloedt."
5. "In vergelijking met andere grote Europese steden zijn de huurprijzen in Brussel niet abnormaal hoog en hoeven ze dus niet gereguleerd te worden."
6. "Eigenaars worden door de nieuwe renovatienormen opgezadeld met hoge renovatiekosten. Deze moeten betaald worden door de overheid en/of verrekend worden in de huurprijs."
7. "Het Brusselse huurprijzenrooster is achterhaald en niet representatief voor de markt."
8. "De nieuwe Paritaire Huurcommissie heeft voor de huurders geen enkel nut."
9. "Door de toekenning van een renovatiepremie te koppelen aan de conventionering van de huurprijs, zullen kleine eigenaars verplicht worden om hun woningen te verkopen aan gewetenloze immobiliënmaatschappijen."

## 1. "Met gereguleerde huurprijzen zal er minder geïnvesteerd worden in de private huurmarkt, wat het huuraanbod zal beperken." Fout!




Dit is een van de belangrijkste argumenten die door de vertegenwoordigers van eigenaars en de vastgoedsector naar voren geschoven worden. Voor het specifieke geval van Brussel **bestaan er echter geen studies of cijfergegevens die deze beweringen staven.**

(1) Twee maanden na de aankondiging van de inwerkingtreding van de ordonnantie tegen buitensporige huurprijzen maakte de vastgoedsector gewag van een daling van het aantal

woningen dat te huur aangeboden wordt, met nu eens 10% en dan weer 20%[4]. **Deze cijfers,** meegedeeld door Federia, de federatie van Franstalige vastgoedmakelaars, **bewijzen in feite enkel dat het aantal klanten bij vastgoedkantoren afneemt.** Daaruit afleiden dat het huuraanbod in dezelfde mate afgenomen zou zijn, is toch wel heel simplistisch voorgesteld. Het feit dat verhuurders minder vaak een beroep doen op kantoren, valt inderdaad grotendeels door andere factoren te verklaren. Door de schaarste aan goedkope en grote woningen vinden verhuurders heel snel een huurder, zonder een kantoor in te schakelen. Voor hen volstaat het om een advertentie te plaatsen via andere kanalen die alsmaar populairder worden, zoals sociale media, nieuwe online platformen, enz. De opkomst van software voor verhuurbeheer heeft de diensten van kantoren ook minder noodzakelijk gemaakt.

(2) Vervolgens lijkt het ons belangrijk om **de reikwijdte van deze nieuwe ordonnantie te relativeren**. Het rooster blijft louter indicatief: de ordonnantie verbiedt het aanbieden van buitensporige huurprijzen, die gedefinieerd worden als een *vermoeden* van misbruik – die nog door de Paritaire Huurcommissie of de vrederechter vastgesteld moeten worden. Zij kunnen rekening houden met de aanwezigheid van comfortelementen, waardoor van de vermelde huurprijzen afgeweken kan worden. Er is vandaag dus geen sprake van een onevenredige inbreuk op de vrije vaststelling van de huurprijs, noch op het investeren[5].

(3) **Investeren in de vastgoedmarkt blijft voor een verhuurder nog altijd zeer interessant**. Uit recent onderzoek blijkt dat de gemiddelde winst van de Brusselse verhuurder, na aftrek van alle lasten, 50% tot 60% van de ontvangen huurprijs bedraagt[6]. Hoewel het onderzoek betrekking heeft op een kleine steekproef en voornamelijk op oude woningen in de eerste kroon, blijkt uit deze eerste resultaten dat er nog een aanzienlijke marge is voordat het verhuren van vastgoed een verlieslatende activiteit wordt.

(4) Tot slot **is een sterkere regulering en controle van de huurprijzen een middel om de noodzakelijke investeringen in vastgoed dat in slechte staat verkeert, te *stimuleren***. In België was de **slechte kwaliteit van woningen** tussen 1991 en 2020 verantwoordelijk voor 18,5% van de sterftecijfers[7] (= 585.000 overlijdens). 32% van de Brusselaars leeft bovendien in een woning met ernstige gebreken, zoals slechte isolatie, waterinsijpeling en vocht, enkel glas en/of verouderd raamwerk, en met problemen op het vlak van onbewoonbaarheid en conformiteit[8]. Maar de huurprijzen van dergelijke erbarmelijke woningen zijn doorgaans

---

[4] SNPC, 'Le SNPC et 6 acteurs du monde de l'immobilier vont saisir la Cour constitutionnelle pour s'opposer à l'encadrement des loyers', 18 juni 2025: https://www.snpc-nems.be/news/communiques/le-snpc-s-associe-a-7-acteurs-du-monde-de-l-immobilier-pour-saisir-la-cour-constitutionnelle-pour-s-opposer-a-l-encadrement-des-loyers

[5] Het is dan ook zeer waarschijnlijk dat een groot deel van de woningen (30%) waarvan de huurprijs meer dan 20% boven de referentiehuurprijs ligt (en die dus als buitensporig beschouwd wordt), extra comfort biedt, waarmee de rechter rekening moet houden om het vermoeden van een buitensporige huurprijs te weerleggen.

[6] Margot DIOR PEELMAN en Hugo PERILLEUX, 'Meting van de rente op basis van de onderhoudskosten' in *Brussels Studies [Online],* Algemene collectie, document 205, augustus 2025: http://journals.openedition.org/brussels/8601

[7] Otavova, Martina et al. 'Inequalities in mortality associated with housing conditions in Belgium between 1991 and 2020', *BMC public health,* vol. 22,1 2397, 20 dec. 2022: https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/36539802/

[8] Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, *Energiedeprivatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 2025*: https://www.vivalis.brussels/sites/default/files/2025-04/Energiedeprivatie_Brussel_2025_NL_finaal.pdf. Bovendien doen zich in 16% van de woningen minstens

onevenredig hoog. Door de verhuurders van dergelijke woningen te verplichten om hun huurprijzen aan te passen, en door beleid te voeren waardoor huurders bij de vrederechter een vergoeding kunnen krijgen voor gederfd genot en hun huurprijzen *vóór* de renovatiewerkzaamheden kunnen zien dalen, wordt een kader gecreëerd dat verhuurders stimuleert om te investeren in de noodzakelijke verbeteringswerkzaamheden.

## 2. "Lagere huurprijzen komen er niet door de huurprijzen te reguleren, maar wel door meer privéwoningen te bouwen." Fout!




Deze redenering, die het gevolg is van een simplistische interpretatie van de wet van vraag en aanbod, houdt geen steek in de context van de complexe huurmarkt.

(1) Eerst en vooral **is het de wet van vraag en aanbod die ter discussie gesteld moet worden** als we het over huisvesting hebben. De huisvestingsmarkt is een gesegmenteerde markt, er bestaat niet *een* aanbod dat inspeelt op *een* vraag. Huisvesting is tegelijk een investeringsproduct *en* een fundamentele behoefte. Deze twee aspecten vragen van de markt een tegengestelde reactie: de ene wil de prijzen zien stijgen voor een maximale winst, voor de andere moeten de prijzen laag blijven om huisvesting voor iedereen te garanderen[9]. Bovendien **zijn andere factoren, waaronder de invloed van vastgoedspeculatie en het overheidsbeleid, doorslaggevend bij het vaststellen van de vastgoedprijzen.**

(2) Ook al dachten we dat we dit soort voorspellingen konden doen, zijn de **beschikbare gegevens over het aantal huishoudens en het aantal woningen in Brussel niet volledig genoeg** om definitieve conclusies te trekken. Wat de vraag betreft, laten de cijfers (met name die van het BISA) grote groepen buiten beschouwing, zoals studenten (die vaak bij hun ouders gedomicilieerd zijn maar elders verblijven) en mensen zonder verblijfsvergunning (die niet in de registers opgenomen zijn). In de berekening wordt evenmin rekening gehouden met wat we 'gedwongen' huishoudens noemen, namelijk mensen die vragende partij zijn om hun woning niet langer te delen (jongeren die bij hun ouders wonen, vrouwen die slachtoffer zijn van geweld, bepaalde medehuurders,...).

Wat het aanbod betreft, is het begrip 'beschikbare woning' ook voor interpretatie vatbaar: illegale onderverdeling van panden die als eengezinswoningen geregistreerd staan, samenvoeging van meerdere woningen tot een eengezinswoning, feitelijke bewoning die niet in overeenstemming is met de bestemming van de gebouwen (bijvoorbeeld het gebruik als woning van ruimtes die oorspronkelijk bedoeld waren als handelszaak), 'collectieve opvang' (noodopvang, transitwoningen, instellingen voor ouderen of geestelijke gezondheidszorg, enz.), kraakpanden,...

---

twee van de volgende negen problemen voor: geen douche, toilet, warm water, schimmel/vocht, rottend houtwerk, enkele beglazing, bijverwarming of geen verwarming, moeilijk te koelen in de zomer en te verwarmen in de winter.

[9] M. DIOR PEELMAN en H. PERILLEUX, *Réguler pour mieux loger : Quel impact d'une régulation des loyers sur le marché de l'immobilier*, BBRoW, november 2025: https://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/REGULO_Rapport-final-04-12-2025.pdf; FARES Aline *et al*, 'Dans la gueule de la promotion immobilière' in *Bruxelles en Mouvement*, nr. 316, februari 2022: https://www.ieb.be/2022-Dans-la-gueule-de-la-promotion-immobiliere

(3) Dit gezegd zijnde, stellen we in Brussel al enkele jaren een **schaarste vast in de huursegmenten in de onderste regionen van de markt, en zelfs in het middensegment, en specifiek voor woningen met veel slaapkamers.** Het probleem is dus misschien niet zozeer het gebrek aan woningen, maar wel de ontoegankelijkheid en de toenemende ongeschiktheid van de beschikbare woningen voor een alsmaar groter deel van de bevolking[10]. We zijn het er dan wel over eens dat het aanbod dringend en noodzakelijk uitgebreid moet worden daar waar er schaarste is, maar het is absoluut noodzakelijk om de voorwaarden voor de uitvoering ervan vast te leggen: hoogwaardige woningen bouwen (waardoor er meer sprake is van gentrificatie) helpt niet om het aanbod aan betaalbare woningen te verbeteren: dit soort project moet dan ook koste wat het kost uitgesloten worden[11].

Daarentegen is het uitbreiden van het aanbod aan openbare en sociale woningen en het opleggen van quota voor sociale woningen per gemeente de meest directe en duurzame manier om te zorgen voor huurprijzen die afgestemd zijn op de middelen van de bewoners.

(4) Tot slot wordt dit argument heel vaak aangevoerd door de vastgoedsector, die beweert dat *nieuwbouw* zal helpen om de prijzen te verlagen. Als we de studie van econoom Jacques Friggit als basis nemen – en we dit soort berekening met de nodige voorzichtigheid bekijken – is het aantal wooneenheden dat in Brussel gebouwd zou moeten worden om een prijsdaling van *1%* (!) te verkrijgen, in werkelijkheid totaal onrealistisch, aangezien er jaarlijks 10.000 nieuwe woningen gebouwd zouden moeten worden (momenteel zijn dat er 4.000 per jaar). Dit argument houdt niet alleen geen steek, maar is ook hypocriet van een sector die alarm slaat zodra men de prijzen via interventionistische maatregelen probeert te verlagen: waarom zou een prijsverlaging 'door de markt' dan aanvaardbaarder zijn? In werkelijkheid **hebben projectontwikkelaars geen enkel belang bij een verlaging van de gemiddelde vastgoedprijzen op lange termijn**[12].

## 3. "Door de huurprijzen te reguleren, raak je aan de inkomsten van kleine gepensioneerde eigenaars die deze inkomsten nodig hebben om te kunnen leven."




## Grotendeels fout!

(1) Als we deze mythe willen ontkrachten, moeten we kijken naar het profiel van de verhuurders:
- De meeste verhuurders behoren tot de beroepsbevolking: slechts een op de vier eigenaars is ouder dan 68 jaar.
- De overgrote meerderheid van de private huurwoningen in Brussel (75% van de verhuurde woningen) is eigendom van eerder welgestelde verhuurders (die behoren tot de bovenste vijf inkomensdecielen, dus boven het mediaaninkomen), waarvan een aanzienlijk deel buiten Brussel woont (30% tot 40% van de verhuurde woningen)[13].

[10] Brussel Huisvesting, Noodplan voor Huisvesting 2020-2024, p.6.
[11] M. DIOR PEELMAN en H. PERILLEUX, *op.cit.*, pp. 22-24.
[12] Meer details over deze berekeningen zijn te vinden in ARAU, *Halte aux idées reçues : construire plus de logements ne fait pas baisser leurs prix !*, 19 december 2024, p. 8: https://www.arau.org/content/uploads/2024/12/20241219_analyse_arau_choc_offre.pdf
[13] Enquête sur la formation du prix des loyers à Bruxelles, Margot DIOR PEELMAN (ULB), 2024.

- Slechts 4 tot 8% van de eigenaars-verhuurders behoort tot de 'arme' huishoudens vóór betaling van de huur[14].
- Zo verdienen verhuurders, nog voor de betaling van de huur, gemiddeld evenveel als de *algemene bevolking* van vergelijkbare leeftijd: de huur is dus eerder een extraatje dan een essentiële bron van inkomsten. Dat verschil wordt nog groter als we hun inkomsten vergelijken met die van de *huurders*: in Brussel verdient 53% van de huurders, vóór de betaling van de huur, de helft minder dan hun verhuurder[15].

**Zo vormt de huur een rechtstreekse geldoverdracht van de armsten naar de rijksten, en niet omgekeerd**.

(2) Ook al bestaan er ongetwijfeld gevallen van mensen voor wie de huur een essentiële bron van inkomsten is, zien we bovendien dat **de regulering van de huurprijzen niet noodzakelijk een groot inkomstenverlies is voor de eigenaars**, vooral als het pand al lang afgeschreven is. Zo heeft de helft van de verhuurders in Brussel geen (hypothecaire) lening meer af te betalen[16], en we kunnen er redelijkerwijs van uitgaan dat dit aantal toeneemt met de leeftijd. Voor het kleine aantal verhuurders dat huurinkomsten nodig heeft als aanvulling op hun pensioen, **komt het erop aan de collectieve sociale zekerheid te versterken door een verhoging ervan –** iets waar de vakbonden ook voor pleiten **–** in plaats van een praktijk aan te moedigen die gebaseerd is op de individuele mogelijkheid om een tweede woning aan te kopen, en *in fine* op het opeisen van een deel van het arbeidsinkomen van de huurders van die woning.

## 4. "Voorbeelden in andere grote steden tonen aan dat de regulering van de huurprijzen niet werkt en/of het aanbod van huurwoningen negatief beïnvloedt."
## Sterk te nuanceren!




(1) Eerst en vooral kunnen verwijzingen naar studies in andere steden[17] niet dienen om definitieve conclusies te trekken voor Brussel: **de ene markt is de andere niet, en er zijn ook veel contextuele factoren die een rol spelen bij het vastleggen van de woningprijzen.** Net zoals we studies kunnen vinden waar het niet werkt, is het even gemakkelijk om studies te vinden waar het wel werkt. De BBRoW heeft onlangs opdracht gegeven tot een literatuuronderzoek waarin, met de gebruikelijke wetenschappelijke nauwkeurigheid, positieve ervaringen met huurregulering naar voren gebracht worden[18].

(2) De meeste studies over dit thema wijzen op het positieve effect dat de maatregelen tot regulering van de huurprijzen hebben op de *bedragen* ervan. De resultaten zijn genuanceerder als het op secundaire effecten aankomt, zoals de afname van het

---

[14] Hugo PERILLEUX, 'À Bruxelles, une propriété locative morcelée essentiellement au sein des classes intermédiaires et supérieures' in *Belgeo,* 2024/2: https://journals.openedition.org/belgeo/68543
[15] François GHESQUIÈRE, 'Qui sont les bailleurs en Belgique ?' in *Observatoire belge des inégalités*, 3 april 2023: https://inegalites.be/Qui-sont-les-bailleurs-en-Belgique
[16] Fragment uit de podcast met Hugo Périlleux in de uitzending 'La brique et le pavé': https://www.radiopanik.org/emissions/la-brique-et-le-pave/2eme-episode-a-qui-appartient-bruxelles/
[17] Zoals hier regelmatig gedaan wordt door het NEMS: https://www.snpc-nems.be/news/articles/encadrement-des-loyers-a-bruxelles-enjeux-defis-et-perspectives-d-avenir
[18] Zie M. DIOR PEELMAN en H. PERILLEUX, *op.cit*.

huuraanbod of van vastgoedinvesteringen[19]. In zekere mate kunnen dergelijke gevolgen op maatschappelijk niveau echter aanvaardbaar zijn, zeker als dit ten goede komt aan de meest kwetsbaren op de woningmarkt. Dit is een kwestie van politieke keuzes.

Bovendien kunnen samen met de maatregelen ter regulering van de huurprijzen nog andere maatregelen genomen worden om de ongewenste effecten ervan tegen te gaan. We pleiten voor sterke begeleidende maatregelen die afgestemd zijn op de Brusselse markt, in combinatie met een nauwe opvolging van de gevolgen ervan, om ze zo goed mogelijk aan te passen.

## 5. "In vergelijking met andere grote Europese steden zijn de huurprijzen in Brussel niet abnormaal hoog en hoeven ze dus niet gereguleerd te worden." Fout!




Het is niet omdat de huurprijzen op de private huurmarkt in Brussel minder hoog zijn dan in andere grote steden dat huisvesting er toegankelijk is voor de bevolking. Om over de toegankelijkheid van een woning te oordelen, moet met andere parameters dan de huur rekening gehouden worden, vooral als we de vergelijking maken met andere landen.

(1) De huurprijzen moeten in perspectief geplaatst worden ten opzichte van het inkomen dat mensen hebben om van te leven. We stellen vast dat er een **alsmaar grotere kloof is tussen de inkomsten** (de bevolking wordt over het algemeen steeds armer)[20] **en de huurprijzen** (die over verschillende periodes met ongeveer 20% gestegen zijn boven op de indexering over een periode van tien jaar). Deze stijging wordt niet gerechtvaardigd door de stijging van de kosten van levensonderhoud, noch door een substantiële verbetering van de kwaliteit van de woningen, maar door de wens om het huurrendement te maximaliseren. Het is zo dat een derde van de Brusselse bevolking een inkomen heeft dat onder de armoederisicodrempel ligt,

---

[19] Zie het vrijwel volledige literatuuroverzicht van de studies over de regulering van de huurprijzen door KHOLODILIN, Konstantin A., 'Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature' in *Journal of Housing Economics,* maart 2024. Vol. 63, pp. 101983. DOI 10.1016/j.jhe.2024.101983. Bovendien zijn er nog andere factoren (die volledig losstaan van de regulering van de huurprijzen) die een daling van het huuraanbod kunnen verklaring: het feit dat een (relatief) deel van het huuraanbod voortaan gericht is op toeristisch verhuur (met name Airbnb), maar vooral de toenemende moeilijkheden van huishoudens met een bescheiden inkomen om een huurcontract te krijgen, wat ertoe zou kunnen leiden (of wat hen ertoe zou kunnen verplichten) dat een groot deel van de huurders langer in hun woning moet blijven. En wanneer het gemiddelde verloop daalt, volgt het aantal aanbiedingen onvermijdelijk in dezelfde richting.

[20] Zie Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, *Welzijnsbarometer: Brussels rapport inzake armoede en sociale gezondheidsongelijkheden2023:* https://www.vivalis.brussels/sites/default/files/2024-03/Welzijnsbarometer-2023-NL.pdf. Ook al is het armoederisicocijfer de voorbije twintig jaar vrij stabiel in het Gewest – tussen 25% en 33% – wijzen bepaalde indicatoren op een achteruitgang van de sociale situatie. Zo is het aantal begunstigden van een leefloon in tien jaar tijd – tussen 2013 en 2023 – met 58% gestegen tot meer dan 45.000 (terwijl dat er in 2013 nog 28.500 waren). De sociale ongelijkheden zijn ook meer uitgesproken in het Brussels Gewest: arme mensen zijn er armer en rijke mensen zijn er rijker. De 10% laagste inkomens van de bevolking hebben een beschikbaar maandelijks inkomen van minder dan 985 euro per persoon. Aan het andere uiteinde beschikt 10% van de meest welgestelde personen over een inkomen van meer dan 4.120 euro. Daar voegen we nog aan toen dat er in 2024 60.000 personen op de wachtlijst stonden, een wachtlijst die alleen maar langer wordt. En volgens de huidige criteria zou ongeveer de helft van de Brusselse huishoudens in theorie recht hebben op een sociale woning.

wat beduidend meer is dan in de andere twee gewesten van het land. De 10% meest kwetsbare Brusselse huishoudens besteden meer dan 45% van hun budget aan huisvesting (huurprijs en lasten), terwijl dat percentage slechts 10% bedraagt bij de rijkste huishoudens. Voor de meest kwetsbare huishoudens blijft er nog maar 9 euro per persoon per dag over om in andere behoeften te voorzien (zoals voeding, transport en gezondheid)[21].

(2) Als we de evolutie van de woningprijzen op internationale schaal bekijken, **is België het land waar het deel van het budget voor huur op lange termijn het sterkst gestegen is.** Dit deel is in België tussen 1988 en 2020 meer dan verdrievoudigd, terwijl het in de omliggende Europese landen gemiddeld slechts verdubbeld is[22].

(3) Om over de toegankelijkheid van een woning te oordelen, moet met andere parameters dan de huur rekening gehouden worden. **Het aandeel van sociale of openbare woningen is bijvoorbeeld van cruciaal belang, omdat dit het enige alternatief is voor de ontoegankelijke private markt.** Zo heeft de stad Wenen 28% openbare woningen, en 27% van de woningen wordt beheerd door verenigingen of coöperatieve verenigingen: de private markt dekt dus maar 45% van het huuraanbod. **In Brussel maken sociale woningen minder dan 7% van het totale woningpark uit.** Dat is dus veel minder dan in Wenen of andere steden, zoals Parijs, waar dat percentage boven de 20% ligt. Hoewel de huurprijzen op de private markt van deze steden in vergelijking hoger zijn dan in Brussel, maakt de grote voorraad aan sociale en openbare woningen het mogelijk om beter in te spelen op sociale noodsituaties.

## 6. “Eigenaars worden door de nieuwe renovatienormen opgezadeld met hoge renovatiekosten. Deze moeten betaald worden door de overheid en/of verrekend worden in de huurprijs.” Zeer ruim te nuanceren!




De renovatie van woningen is overal in Europa een grote uitdaging geworden, vooral uit ecologische overwegingen. De nieuwe normen roepen bij eigenaars heel wat frustratie op, maar de overheid probeert, zo goed en zo kwaad als het gaat, steun te bieden om hen aan te moedigen de nodige renovaties door te voeren. Hoewel het besteden van overheidsgeld aan renovaties gerechtvaardigd kan zijn om economische en sociale doelstellingen te bereiken, is het van essentieel belang om een strikt kader vast te stellen voor de toekenning van deze steun.

(1) We beginnen met een algemene bedenking: **de renovatie van een pand, zelfs om sociale of ecologische redenen, is voor elke eigenaar een wettelijke verplichting die niet automatisch gepaard moet gaan met financiële stimulansen.** Als we even een vergelijking maken: wanneer automobilisten de technische keuring van hun voertuig betalen, vragen we de overheid niet om financiering om deze wagens in orde te brengen. De huuropbrengsten vormen meestal een extra inkomen voor de verhuurders, van wie het sociaal-economisch profiel zich doorgaans in de hogere regionen bevindt. Het lijkt dan ook normaal dat deze opbrengsten geïnvesteerd worden in de renovatie van de woningen die ze bezitten. Bovendien

[21] Welzijnsbarometer, *ibid.* p. 25 e.v.; p. 99-100.
[22] Eurostat, *Huishoudbudgetonderzoek*, 2020. Vermeld in: https://www.ieb.be/2022-Dans-la-gueule-de-la-promotion-immobiliere#nh2-13

blijkt uit empirische vaststellingen dat het deel van het huurgeld dat geïnvesteerd wordt in renovatie vrij klein is: minder dan 10% volgens recent onderzoek in Brussel[23].

(2) **De premies moeten gericht zijn op degenen die ze nodig hebben**, des te meer in het kader van de verwachte toekomstige bezuinigingen op het budget voor premies. Eerst moet het sociaal-economische profiel van de eigenaars geanalyseerd worden, waarbij in de eerste plaats een onderscheid gemaakt moet worden tussen eigenaars die hun woning zelf bewonen en verhuurders. Uit een studie van de bedrijfsfederatie Agoria blijkt dat meer dan 50% van de eigenaars geen overheidssteun nodig zou hebben voor de renovatie van het pand dat ze *bewonen* in België – 60% in Brussel – en 34 tot 45% van de eigenaars-verhuurders ook de middelen hebben om hun huurwoning(en) te renoveren[24]. Uit een ruimtelijke analyse van het gebruik van de RENOLUTION-premies blijkt bovendien dat deze in de overgrote meerderheid van de gevallen toegekend worden aan eigenaars-bewoners van woningen in de rijkste gemeenten van Brussel (zuidoostelijk kwadrant), wat erop wijst dat deze premies niet in de eerste plaats ten goede komen aan degenen die ze het hardst nodig hebben, ook al bestaan er ongelijkheden binnen deze gemeenten. We pleiten voor de invoering van een progressief systeem van ondersteuning (in de vorm van prefinanciering) waarbij rekening gehouden wordt met alle reële inkomsten van de huishoudens, met inbegrip van de huuropbrengsten voor eigenaars-verhuurders.

(3) Zoals reeds vermeld, zijn er in Brussel veel problemen met het gebrek aan hygiëne. Zoals geëist door het Netwerk Wonen en de FdSS moeten **de gezondheid**, **de veiligheid** en **het gebruik van de woning en het werkelijke energieverbruik centraal staan in de strategie voor energierenovatie**. Renovatiepremies mogen voor eigenaars-verhuurders echter geen middel zijn om de overheid te laten opdraaien voor hun verplichting om hun panden in orde te brengen. De maatregel moet dus op verschillende manieren bekeken worden, naargelang het profiel van de eigenaar:
   - Wat ***eigenaars-bewoners*** betreft, en in de eerste plaats die met een laag inkomen, moeten de premies bedoeld zijn om de woningen in orde te brengen, waarbij de verbetering van de energieprestaties voorop moet staan.
   - Wat ***eigenaars-verhuurders*** betreft, mag de **toekenning van premies** voor de verbetering van de energieprestatie alleen mogelijk zijn voor een woning die al voldoet aan de minimale eisen op het vlak van gezondheid en veiligheid, en door middel van **socialisering van de woningen** (het onder beheer plaatsen bij een sociaal vastgoedkantoor – SVK – voor een periode van minstens negen jaar) of **conventionering**.

(4) In ieder geval is het **niet normaal dat eigenaars, zelfs als ze geen premies gekregen hebben, de kosten voor de renovatie van de woning via een verhoging van de huurprijs doorrekenen aan hun huurders**, met de stelling dat de renovatie het comfort van de huurders zal verbeteren en hun energiefacturen zal verlagen.

   - Eerst en vooral gaat het in veel gevallen om werkzaamheden die essentieel zijn voor het leefcomfort van de huurders en dan ook aan te rekenen zijn aan de verhuurder, die gedurende de hele looptijd van de huurovereenkomst een kwaliteitsvolle woonst moet bieden.

---

[23] Eigenaars-verhuurders worden voor hun huurinkomsten op slechts 60% van het geïndexeerde kadastraal inkomen belast (dat al ruim lager is dan het huurgeld dat ze krijgen), omdat (fictief) aangenomen wordt dat ze *40%* van hun huurinkomsten voorbehouden voor het onderhoud en de renovatie van de woning. Zie M. DIOR PEELMAN en H. PERILLEUX, *op.cit.*

[24] ALBRECHT J., HAMELS S. en VAN DE WATER C., 'De financiële barrière voor klimaat- en comfortrenovaties in Brussel', Agoria, 2022: https://www.agoria.be/system/files/documents/2023-12/les_obstacles_financiers_aux_renovations_climatiques_et_de_confort_a_bruxelles-nl.pdf

- Het argument dat huurders op die manier hun energiefactuur zien dalen, gaat niet helemaal op. Uit analyse van de SILC-gegevens blijkt dat energie-uitgaven niet noodzakelijk dalen naarmate de woning meer kwaliteit biedt: het betekent eerder dat men zichzelf meer comfort toekent[25]. Het heeft dan ook weinig zin om het hele renovatiebeleid te baseren op de EPB-score, des te meer omdat die zelden een goede indicator is van het werkelijke verbruik[26].
- Bovendien is het onaanvaardbaar om de huurprijzen te verhogen in een gewest waar een overgrote meerderheid amper een betaalbare woning vindt, terwijl de verhuurder die het pand verbetert op energievlak, op die manier de verkoopwaarde van het pand verhoogt, en dus meerwaarde creëert bij een eventuele verkoop. Het is dan ook niet aan de huurder om deze investeringen te financieren.
- Tot slot geldt de energierenovatieplicht voor alle eigenaars, ongeacht of ze hun pand verhuren of zelf bewonen. Er is dus geen enkele reden waarom eigenaars-verhuurders hun uitgaven zouden kunnen afschuiven op het budget van de huurders.

## 7. "Het Brusselse huurprijzenrooster is achterhaald en niet representatief voor de markt."




## Fout!

De buitensporige huurprijs[27] in Brussel wordt berekend op basis van het *huurprijzenrooster*, dat in feite een *referentiehuurprijs* vaststelt[28]. De vertegenwoordigers van de eigenaars hebben dit rooster bestempeld als "*pure vervalsing met als enige doel een verlaging van de huurprijzen toe te kennen zonder enige vergoeding voor de verhuurders*"[29]. Het huidige rooster zal heel waarschijnlijk niet leiden tot een algemene verlaging van de huurprijzen, **wat we overigens betreuren.** Laten we de twee punten van kritiek – namelijk dat het schema niet representatief én achterhaald is – eens onder de loep nemen.

(1) Een eerste reeks punten van kritiek betreft de ***representativiteit van de gekozen database***. De referentiehuurprijs is vastgesteld op basis van gegevens van het Observatiecentrum van de huurprijzen van 2017, 2018 en 2020. Hoewel we ervoor pleiten om betere gegevens te verzamelen in Brussel, bevinden de gegevens van het Observatiecentrum van de huurprijzen zich tussen de twee andere meest betrouwbare bronnen waarover we beschikken, namelijk het SILC-onderzoek en het huurcontractenregister, wat erop wijst dat ze voldoende betrouwbaar zijn voor het gebruik dat er momenteel van gemaakt wordt[30]. De cijfers die in de

---

[25] *Ibid.* Met andere woorden, bij gelijke energiekosten en gelijk energieverbruik zal de huurder meer thermisch comfort hebben. Een Vlaamse analyse van 122.000 woningen toonde aan dat het *theoretische* verbruik (zoals geschat volgens het EPB) absoluut geen indicatie is van het *werkelijke* verbruik van de huishoudens in deze woningen. Deze vaststelling, die bevestigd werd door de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven, toont duidelijk aan dat de effecten van woningrenovatie kleiner zijn dan verwacht op het vlak van energieverbruik. Zie https://www.ccecrb.fgov.be/p/nl/1296/woningrenovaties-dringend-nood-aan-bewustmaking-duidelijke-informatie-en-uniforme-regels

[26] Zie hieromtrent Netwerk Wonen, *Netwerk Wonen, Politiek Memorandum 2024,* *https://reseauhabitat.be/wp-content/uploads/2024/07/Memorandum-Netwerk-Wonen-2024-NL.pdf*

[27] Een buitensporige huurprijs is een huurprijs die meer dan 20% boven de referentiehuurprijs ligt (berekend via het Brusselse huurprijzenrooster) of wanneer de woning of de omgeving ervan substantiële kwaliteitsgebreken vertoont.

[28] www.huurprijzen.brussels

[29] https://www.snpc-nems.be/news/communiques/a-partir-du-1er-mai-les-bailleurs-devront-avoir-peur-de-leurs-locataires-bruxellois

[30] DIOR-PELMAN Margaux en PERILLEUX Hugo, *op.cit.* p. 16.

pers voorgesteld worden, met name door het NEMS[31] of de MR[32] en waaruit besloten kan worden dat respectievelijk 40% en 95% van de huidige huurprijzen als buitensporig beschouwd zou kunnen worden, zijn gebaseerd op gedeeltelijke gegevens die vooral betrekking hebben op hoge en recente marktsegmenten[33]. Bovendien houden ze geen rekening met het feit dat comfortelementen, die in deze segmenten vaak aanwezig zijn, een overschrijding van de referentiehuurprijs kunnen rechtvaardigen.

(2) Wat betreft de ***omvang van de steekproef van de huurprijzen*** op basis waarvan het rooster opgesteld is, is de kritiek, die vooral afkomstig is van de partijen DéFI en Open VLD, vanuit statistisch oogpunt niet gegrond. Volgens de wet van de grote aantallen wordt een steekproef namelijk als representatief beschouwd als deze voldoende groot is, en niet als deze een voldoende groot deel van het totale aantal vertegenwoordigt[34]. Het feit dat de 14.000 onderzochte woningen – een aanzienlijk aantal dus! – voor het vaststellen van de referentiehuurprijs, slechts 2% van het totale aantal huurwoningen vertegenwoordigen, kan dan ook niet als argument dienen om de geldigheid van deze cijfers in twijfel te trekken.

(3) Ook van het argument dat de gegevens waarop het rooster gebaseerd is, ***verouderd*** zijn, moeten we afstappen: het huidige rooster, dat in 2021 aangenomen is, had destijds al rekening gehouden met de marktoverschrijdingen (dat wil zeggen een stijging van ongeveer 20% exclusief inflatie om de tien jaar). Het wordt elk jaar geïndexeerd, maar de markt is sindsdien niet sterker geëvolueerd dan de inflatie[35]. Het voortdurend verhogen van de tarieven van het rooster druist in tegen de bestaansreden ervan: dit zou alleen maar de ongerechtvaardigde stijging van de huurprijzen in de hand werken, in plaats van deze te stabiliseren.

## 8. "De nieuwe Paritaire Huurcommissie heeft voor de huurders geen enkel nut."
## Fout!




Sinds september 2024 kan een zaak voorgelegd worden aan een commissie bestaande uit vertegenwoordigers van huurders en eigenaars, de Paritaire Huurcommissie (PHC)[36], om de redelijkheid van de huurprijzen te beoordelen. Sinds mei 2025 kunnen de adviezen van de PHC door een vrederechter bindend verklaard worden en is het verboden een buitensporige huurprijs toe te passen. De twijfels over het nut van de PHC komen deze keer zowel van de kant van de eigenaars, die vrezen dat deze nieuwe vorm van verplichting omtrent de huurprijzen hun eigendomsrecht zou beknotten, als van de kant van de huurders, die in dit mechanisme een aantal tekortkomingen zien die een daadwerkelijke toegang tot hun rechten in de weg staan.

(1) Hoewel ze voor verbetering vatbaar is, vinden we de PHC een waardevol instrument, dat na een lange strijd tot stand gekomen is en huurders de kans geeft om hun rechten te doen gelden. Voor ons is het vooral belangrijk dat deze commissie zo ingezet wordt dat ze in de eerste plaats ten goede komt aan de huurders die het grootste risico lopen om slachtoffer te worden van misbruik door hun eigenaar. Daarvoor moeten er meer middelen komen voor de

[31] https://snpc-nems.be/news/articles/encadrement-des-loyers-a-bruxelles-enjeux-defis-et-perspectives-d-avenir
[32] https://www.bruxellestoday.be/economie/loyer-comment-faire-baisser.html
[33] Voor een volledige uiteenzetting, zie DIOR-PELMAN Margaux en PERILLEUX Hugo, *op.cit.*
[34] *Ibid.* p. 18.
[35] *Ibid.*pp.16-17.
[36] https://be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/huurovereenkomst/paritaire-huurcommissie

verenigingen die de huurders kunnen begeleiden, op het vlak van zowel personeel als opleiding.

(2) Er moeten enkele essentiële aspecten verbeterd worden om de PHC efficiënter en toegankelijker te maken voor huurders, met name:

- de huurders echte bescherming bieden tegen opzeggingen uit wraak, zodat zij tijdens en na de procedure niet ten onrechte uit hun woning gezet kunnen worden (momenteel geldt de bescherming maar gedurende drie maanden na het indienen van de klacht, een periode waarin elke opzegging opgeschort wordt);
- de meerderheidsregel invoeren voor het uitbrengen van adviezen: op dit moment wordt de huurprijs *de facto* als 'aanvaardbaar' beschouwd wanneer niet alle leden van de PHC het eens zijn;
- een overzicht opmaken van de 'comfortelementen' (marmeren schouw, terras, zuidelijke oriëntatie,...) op basis waarvan verhuurders een huurprijs mogen vragen die de referentiehuurprijs met 20% overschrijdt, en de toegestane verhogingen als gevolg van deze comfortelementen kwantificeren;
- een gestructureerd systeem invoeren om de huurprijs van gedeelde huurwoningen te beoordelen: momenteel ligt de som van de huurprijzen van een gedeelde huurwoning aanzienlijk hoger dan de redelijke huurprijs van de totale ruimte als die woning aan één enkel huishouden toegewezen zou zijn;
- de overheid de middelen geven om op eigen initiatief een beroep te doen op de PHC, zodat de last niet uitsluitend bij de huurder ligt.

(3) Tot slot **is de PHC niet het doorslaggevende instrument om de problemen rond de toegang tot betaalbare huisvesting in Brussel op te lossen.** Ten eerste omdat de last bij de huurders blijft liggen om hun verhuurder aan te klagen in een context waarin de machtsverhoudingen sterk onevenwichtig zijn en woningen schaars zijn. Vervolgens omdat de referentiehuurprijs waarop de PHC zich baseert, slechts een weerspiegeling is van de marktprijzen, die wij sowieso al veel te hoog vinden. **De strijd wordt dus op andere fronten voortgezet om ervoor te zorgen dat de huurprijzen voor iedereen (weer) betaalbaar worden.**

## 9. "Door de toekenning van een renovatiepremie te koppelen aan de conventionering van de huurprijs, zullen kleine eigenaars verplicht worden om hun woningen te verkopen aan gewetenloze immobiliënmaatschappijen."
## Geen enkel onderzoek bevestigt dit!




Net als bij de regelgeving inzake buitensporige huurprijzen is er geen bewijs dat een dergelijke voorwaarde zou leiden tot een massale desinvestering door 'kleine' verhuurders.

Bovendien zou een dergelijke desinvestering gecompenseerd kunnen worden. Er kunnen nog andere regelgevingen aangenomen worden om dit risico te voorkomen:

(1) Het Brussels Gewest zou zich de middelen moeten verschaffen om woongebouwen die door private eigenaars te koop aangeboden worden, via voorkeursrechtmechanismen over te nemen tegen een waarde die door een onafhankelijke expert objectief vastgesteld is of op basis van het kadastraal inkomen bepaald is, om er vervolgens sociale woningen van te maken of ze aan SVK's toe te vertrouwen.

Een woning kopen, dat wil zeggen het publieke vermogen vergroten: het is geen overheidsgeld dat verloren gaat, maar geld dat in vastgoed, het vermogen, 'opgeslagen' wordt.

Op het bezwaar dat er een tekort aan overheidsgeld is, geven we het volgende antwoord. Wanneer lokale en gewestelijke actoren iemand die uit een woning op de private huurmarkt gezet is, tijdelijk herhuisvesten (in noodopvang, een transitwoning, een hotel, enz.), wanneer de OCMW's de huur betalen of wanneer het Brussels Hoofdstedelijk Gewest huur- en/of herhuisvestingstoelagen toekent, kost dat ook overheidsgeld dat beter geïnvesteerd zou kunnen worden. Het tijdelijk socialiseren van woningen via SVK's kost de overheid veel geld en geeft momenteel geen enkele garantie dat deze woningen na afloop van de beheerperiode in het algemeen belang blijven. Bovendien zijn de aan verhuurders aangeboden huurprijzen aantrekkelijk genoeg om private investeerders een bevredigende meerwaarde te bieden. Overheidsgeld wordt dus gebruikt om de meerwaarden van private investeerders te financieren[37]. Het is tijd om een ander (begrotings)beleid op het vlak van huisvesting te voeren.

(2) Deze doorverkochte woningen zouden ook teruggekocht kunnen worden door mensen die buiten Brussel zijn gaan wonen omdat de prijzen daar te hoog waren[38].

Laten we ook benadrukken dat investeringen in huurwoningen (al dan niet gefinancierd, al dan niet institutioneel) alsmaar creatievere pistes opzoeken om de marges te vergroten: lucratieve omvorming van woningen tot toeristische logies (Airbnb), omvorming van eengezinswoningen tot luxueuze gedeelde huurwoningen (coliving), leegstand van vastgoed in afwachting van een meerwaarde bij doorverkoop, enz. Deze speculatieve strategieën hebben een impact op het woningaanbod en een duidelijk inflatoir effect op de prijzen. Het lijdt geen twijfel dat deze zich de komende jaren verder zullen ontwikkelen. De overheid lijkt op haar beurt altijd een stap achter te lopen voordat ze ingrijpt (als ze het al niet gewoon op zijn beloop laat).

Uiteindelijk is het een kwestie van politieke afweging: gaan we de huurders (hun recht op huisvesting) verdedigen, die overigens de meerderheid van de Brusselse bevolking uitmaken (meer dan 60%), of de eigenaars-verhuurders (en hun recht op de opbrengst uit hun eigendom)? Gaan we een overheidsbeleid invoeren en afzien van huurregulering op basis van enkele specifieke gevallen (eigenaars-verhuurders in een kwetsbare positie), of baseren we het beleid op het collectieve belang – en dus de huurprijzen en het huuraanbod reguleren – en eventueel specifieke steunmaatregelen invoeren voor verhuurders die daar behoefte aan hebben?

[37] BBRoW - Sociale vastgoedkantoren nog steeds begeerd door privé-investeerders - Analyse van november 2020. http://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/Analyse-RBDH-AIS-1.pdf

[38] https://www.rtbf.be/article/bruxelles-perd-toujours-des-habitants-au-profit-de-la-flandre-et-de-la-wallonie-mais-un-peu-moins-que-pendant-le-covid-11561826