

Brussel, 30 januari 2025

## Persbericht

### "De verscherping van de huurprijsregulering zal leiden tot een verdere daling van het woningaanbod in Brussel"

*Een alternatieve meerderheid in Brussel stelt voor om de huurprijsregulering te versterken in de strijd tegen buitensporige huurprijzen, op basis van het indicatieve huurprijsreferentierooster. De brede vastgoedsector is unaniem: de referentiehuurprijzen zijn verouderd en de ordonnantie zal het tegenoverstelde effect hebben: het huuraanbod in Brussel zal verder verminderen en zowel investeerders als huurders zullen Brussel verder ontvluchten. De betrokken sectoren roepen de politiek op om dit voorstel op te schorten in afwachting van een grondige herziening van de referentiehuurprijzen; een materie dat een grondiger debat vergt, onder andere over de huurprijs regulering zelf.*

#### **Zeer slechte politieke timing**

Te midden van een politieke en institutionele impasse in Brussel wil een alternatieve Brusselse meerderheid PS-Ecolo-PTB de huurprijsregulering in het Brussels Gewest versterken. De nieuwe ontwerpordonnantie, dat afgelopen vrijdag met spoed werd ingediend, is in de eerste plaats gericht op de bestrijding van buitensporige huurprijzen, een volkomen legitiem doel. De ordonnantie bevestigt het weerlegbare vermoeden van een buitensporige huurprijs voor wie een verschil van 20% kan aantonen met de referentiehuurprijzen en het recht van de huurder om een herziening van de huurprijs te vragen aan de Paritaire Huurcommissie (CPL) gebaseerd op dit weerlegbare vermoeden.

Volgens de actoren van de vastgoedsector (BVS, Embuild Brussel, NEMS, CIB en Federia), zal het voorstel het tegenovergestelde effect hebben: nog minder aanbod en nog meer druk op de huurprijzen.

#### **Een verouderd rooster van referentiehuurprijzen**

Het belangrijkste argument tegen dit voorstel ligt in het feit dat de referentiehuurprijzen, waarop de ordonnantie is gebaseerd, sinds 2022 niet grondig is herzien en geen rekening houdt met de grote druk op de huurmarkt in de afgelopen jaren. Er bestaat dan ook een brede consensus over de noodzaak om dit instrument te actualiseren alvorens een maatregel ter versterking van de huurprijs regulering in te voeren. Bovendien heeft de Paritaire Huurcommissie nog maar net haar werkzaamheden aangevat, het is noodzakelijk nog even geduld uit te oefenen vooraleer voorbarige conclusies te trekken (op vandaag werd voor 1 dossier een buitensporige huurprijs weerhouden, op slechts 3 behandelde dossiers).

#### **Investeerders en huurders worden gestraft**

Een arsenaal aan maatregelen laten steunen op een niet-geactualiseerd instrument is niet alleen inefficiënt, maar heeft vooral schadelijke gevolgen voor de Brusselse woningmarkt. De meerderheid van de Brusselaars zijn huurders en 54% van hen zoekt een woning op de privé-huurmarkt. De verscherping van huurprijsregulering zal verhuurders-investeerders verder afschrikken, waar juist zij een belangrijke rol spelen bij de productie van huurwoningen. Niet

Brussel, 30 janvier 2025

te vergeten dat in Brussel driekwart van de particuliere huurwoningen in handen zijn van investeerders-eigenaars (minder dan 5 wooneenheden in de portefeuille).

Daarnaast kent de productie van nieuwbouwwoningen in vrije val. Een neerwaartse trend die niet onmiddellijk zal keren, aangezien in de eerste helft van 2024 slechts 1179 nieuwe woningen een vergunning kregen. Een opmerkelijke daling van bijna 40% ten opzichte van 2023.

In fine dus een nadelige impact voor alle huurders-bewoners in Brussel: een daling van zowel de kwaliteit als de kwantiteit van het aanbod.

### **Oproep om verantwoordelijkheid te nemen**

Beleidsmakers dienen hun verantwoordelijkheid te nemen en deze overhaaste stap naar verdere huurregulering op te schorten. Een grondig debat is noodzakelijk om een volledige en objectieve herziening van de referentiehuurprijzen door te voeren. Alleen op deze voorwaarde, en na raadpleging van alle betrokken economische spelers in de sector, kan een verdere strijd tegen buitensporige huurprijzen worden overwogen in het belang van een evenwichtige huurmarkt: huurders, eigenaars en investeerders.

### **Contactpersonen:**

#### **UPSI:**

Katrien Kempe – Bestuurder – [katrien.kempe@upsi-bvs.be](mailto:katrien.kempe@upsi-bvs.be) – +32 486 66 10 65

#### **Embuild Brussel:**

Laurent Schiltz – Secretaris-generaal – [laurent.schiltz@embuild.be](mailto:laurent.schiltz@embuild.be) – +32 495 58 17 71

#### **NEMS:**

Patrick Willems – Secretaris-generaal – [patrick.willems@snpn-nems.be](mailto:patrick.willems@snpn-nems.be) – +32 491 15 15 75

#### **Federia:**

Charlotte De Thaye – Algemeen Directeur – [charlotte.dethaye@federia.immo](mailto:charlotte.dethaye@federia.immo) – +32 474 47 65 80

#### **CIB:**

Kristophe Thijs – Directeur Communicatie – +32 476 60 43 61

\*\*\*