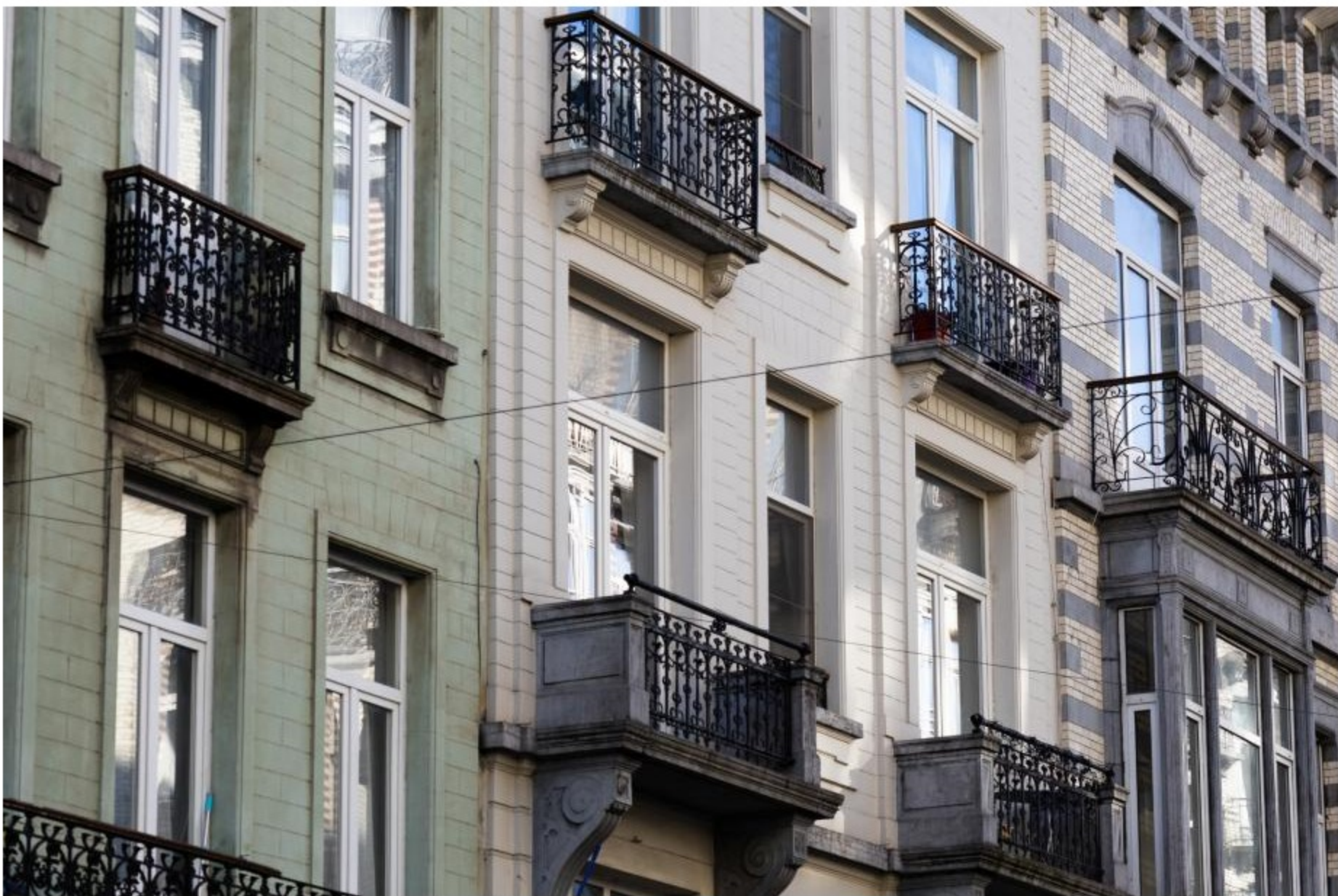


NIEUWS

‘Paritaire huurcommissie zal Brusselse huurprijzen niet verlagen’

12 oktober 2021Charlotte Deprez



De paritaire huurcommissie moet de exuberante Brusselse huurprijzen onder controle proberen te houden. Ze kan evenwel geen verplichtingen opleggen. (© Charlotte Deprez (Apache))

Volgend jaar komt er een paritaire huurcommissie in Brussel om de buitensporige huurprijzen tegen te gaan. De ordonnantie werd vrijdag (8/10) goedgekeurd in de plenaire vergadering. Volgens Werner Van Mieghem van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) zal het initiatief niet het gewenste effect hebben: ‘De regering is te voorzichtig geweest.’

“Door goedkeuring van deze ordonnantie geven we de nodige instrumenten aan huurders om in het Brussels Gewest redelijke huurprijs af te dwingen en zorgen we ervoor dat iedereen over kwaliteitsvolle huisvesting kan beschikken”, zei Brussels parlements lid **Fouad Ahidar** (one.brussels) in een persbericht na de stemming.

De cijfers bevestigen dat er dringend iets gedaan moet worden aan de buitensporige huurprijzen. Zo stegen tussen 2004 en 2018 de huurprijzen met 20% en is het aandeel van het inkomen besteed aan huur in de afgelopen tien jaar gestegen van 35% tot gemiddeld 42%. Met een groter percentage aan huurwoningen is het probleem van betaalbaar wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest groter dan in Vlaanderen en Wallonië. Zo’n 128.270 Brusselaars staan op de wachtlijst voor een sociale woning, meer dan een tiende van de Brusselse bevolking.

Volgens de Huurbarometer van de **Confederatie van Immobiliëneroeper Vlaanderen** bedroeg de gemiddelde huurprijs op de Brusselse private markt in 2020 1.166 euro. Aangezien dat cijfer gebaseerd is op informatie van vastgoedwebsites, is het evenwel niet representatief voor de hele markt. Een recent representatief cijfer ontbreekt.

Het voorstel voor de oprichting van een paritaire huurcommissie komt van de meerderheidspartijen PS, Groen, Ecolo, Open Vld, Défi en one.brussels. De stemming vond normaal eind september plaats, maar werd uitgesteld omdat er nog geen advies was van de **Raad van State**. Dat advies kwam er op vraag van de oppositie. De Raad van State zag geen bezwaren en de ordonnantie werd uiteindelijk vrijdag goedgekeurd. De intrede van de paritaire huurcommissie is gepland voor 2022. Toch blijft de oppositie kritisch. Volgens Brussels parlements lid **Mathias Vanden Borre** (N-VA) gaat het voorstel te ver. Hij noemt het “een fundamentele beperking van het eigendomsrecht”.

Referentierooster

De huurcommissie zal bestaan uit zowel huurders- als verhuurdersorganisaties. Ze kan de correctheid van de huurprijs nagaan op vraag van de huurder en de verhuurder. De huurprijs wordt dan vergeleken met het rooster van referentiehuurprijzen. Momenteel wordt dat rooster opgesteld aan de hand van cijfers van het **Observatorium van de Huurprijzen**. Als de huurprijs 20% afwijkt van de referentieprijs of als de woning grote kwaliteitsgebreken vertoont, kan de commissie optreden als verzoener tussen huurder en verhuurder. Als de huurprijs 20% afwijkt van de referentieprijs, maar de woning duidelijk meer comfort biedt, kan de afwijking als redelijk worden beschouwd.

Het huidige rooster dateert van 2018 en is toe aan actualisering. Volgens het goedgekeurde voorstel moet het rooster een steekproef bevatten van ongeveer 10% van alle huurcontracten op de Brusselse huurmarkt en moet de referentieprijs voortdurend geüpdatet worden. Volgens **Werner Van Mieghem** van de **Brusselse Bond voor het Recht op Wonen** zit daar al een eerste probleem. “Het is geen goed idee om de huidige marktprijzen als referentie te gebruiken. De commissie zal misschien wel wat excessen kunnen weghalen, maar de tendens van stijgende huurprijzen in Brussel zal er niet door veranderen. Als je de correctheid van de huurprijs nagaat op basis van de huidige marktprijzen, zullen de prijzen hoog blijven.”

De BBroW stelt daarom voor om de referentiehuurprijzen met 20% te verlagen. “De huurprijzen zijn de laatste tien jaar met 20% meer gestegen dan de inflatie, dus dat zou een goede oplossing zijn”, zegt Van Mieghem. De BBroW hoopt nog invloed te kunnen uitoefenen op het uiteindelijke rooster.

Niet bindend

Een tweede punt van kritiek is dat het advies van de huurcommissie niet bindend is. Als de commissie besluit dat de huurprijs te hoog is, is de verhuurder dus niet verplicht om die prijs aan te passen. De huurder kan het advies wel gebruiken om een herziening van de huurprijs aan te vragen bij de vrederechter. Al is dat een grote stap voor veel huurders. “Ze durven vaak de te hoge huurprijs niet aan te kaarten, omdat ze geen alternatief hebben”, zegt Van Mieghem. “De huurmarkt is heel schaars.”

Het idee van een paritaire huurcommissie vindt de BBroW wel goed. “Wij pleiten daar al jaren voor. Het is onmogelijk om voor alle Brusselse woningen vaste regels te maken rond huurprijzen. Zo’n commissie is dus goed om te oordelen over de huurprijs. Alleen was het beter geweest als het advies bindend zou zijn en als de referentieprijs niet gebaseerd is op de huidige [te hoge] marktprijzen.”

“De regering is te voorzichtig geweest”, besluit Van Mieghem. “Vooral Open Vld en Défi wilden niet te hard ingrijpen op de huurprijzen. Groen, Ecolo, PS en one.brussels hebben serieus wat water bij de wijn moeten doen om dit akkoord op papier te krijgen. Het resultaat is er dan ook naar: het is een politiek compromis.”

Matthias Vanden Borre (N-VA) noemt de commissie een fundamentele beperking van het eigendomsrecht

Werner Van Mieghem: ‘De regering is te voorzichtig geweest. Vooral Open Vld en Défi wilden niet te hard ingrijpen op de huurprijzen’

Werner Van Mieghem (Brusselse Bond voor het Recht op Wonen): ‘Als je de correctheid van de huurprijs nagaat op basis van de huidige marktprijzen, zullen de prijzen hoog blijven’