

## **ANTWOORD AAN FEDERIA EN CIB : de maatregelen om de huurders te beschermen zijn niet de oorzaak van de huisvestingscrisis**

Op 19 februari publiceerden Federia en CIB, die vastgoedmakelaars uit het hele land verenigen, hun [huurbarometer 2024](#). Volgens hun conclusies houden de vermindering van het aanbod van huurwoningen en de stijging van de huurprijzen in Brussel verband met de “overregulering” van de huurmarkt, die particuliere investeerders ontmoedigt.

**Voor de BBRoW is het essentieel om deze opmerkingen** (die door bepaalde media, waaronder [l'Echo](#), worden doorgegeven) **te nuanceren** en te wijzen op de echte oorzaken van de crisis in de toegang tot degelijke en betaalbare huisvesting in Brussel.

**De gegevens van Federia hebben enkel betrekking op een specifiek segment van de huurmarkt: woningen die verhuurd worden via agentschappen.** Hoewel ze een trend aangeven, kunnen de gegevens van Federia bij gebrek aan een systematische registratie van alle huurcontracten, oude en nieuwe, niet gebruikt worden om conclusies te trekken over de huurmarkt in zijn geheel.

Wat de **stijging van de huurprijzen** betreft, heeft Federia een stijging van 15% vastgesteld in twee jaar tijd, voor alle soorten woningen samen. Dit wordt op het terrein bevestigd en samen met anderen stellen we al lang aan de kaak dat het voor een groot deel van de bevolking steeds moeilijker wordt om een betaalbare woning te vinden. Maar het cijfer van Federia bevat ook de inflatie. Met een inflatie van bijna 8% in de afgelopen twee jaar (gezondheidsindex), is de netto stijging eerder 7% (wat nog steeds veel te hoog is).

Hoewel een stijging van dezelfde grootteorde ook werd vastgesteld door andere bronnen (in het bijzonder de SILC-enquête van Statbel), hebben deze cijfers betrekking op verhuringen via agentschappen, die over het algemeen een hogere waarde hebben in meer welgestelde gebieden. Volgens de cijfers van de SILC-enquête van Statbel bedraagt de gemiddelde huurprijs in Brussel ongeveer 800 euro, tegenover 1 321 euro volgens Federia.

Deze gedeeltelijke, maar hoge huurprijzen hanteren en communiceren, is niet onschuldig: het versterkt de positie van degenen die een opwaartse herziening van het indicatieve huurrooster verdedigen - onder het voorwendsel dat deze niet representatief zou zijn.

De conclusies van Federia moeten ook genuanceerd worden wat betreft de **daling van het aantal verhuurde woningen** (een daling van 10% in 2024). Ten eerste omdat deze cijfers erg volatiel zijn en van jaar tot jaar veranderen. Ten tweede, omdat wat er gebeurt in de agentschappen, opnieuw slechts een gedeeltelijk beeld is. Verhuurders kunnen om allerlei redenen besluiten om hun woningen niet langer via een makelaarskantoor te verhuren: een verlaging van de huurmargin of een verhoging van het door de makelaarskantoren aangerekende percentage als gevolg van de inflatie, de onmogelijkheid om de verplichting om aan strengere normen te voldoen (met name op het gebied van EPC) te omzeilen door een beroep te doen op een makelaarskantoor, enz. Tot slot zullen veel van de bekritiseerde maatregelen op 1 november 2024 in werking treden of bevinden ze zich nog maar in de fase van het wetsvoorstel (met uitzondering van het wintermoratorium, dat al sinds 2023 van kracht is), zodat het in dit stadium onmogelijk is om de effecten ervan te zien.

Ten tweede herhaalt het artikel in L'Echo de bevindingen van Federia om oorzakelijke **verbanden te leggen tussen "overregulering"** (wintermoratorium, nieuwe bepalingen in de huurwet en voorstellen voor huurcontrole van links) **en het tekort aan huuraanbod en de stijgende huurprijzen**. Deze verbanden gaan voorbij aan de complexiteit van de Brusselse vastgoedmarkt, waar andere factoren het aanbod en de prijzen beïnvloeden, zoals de stijgende materiaalkosten, het groeiende aantal huishoudens dat op zoek is naar een woning, de EPC-vereisten, het fiscale en planningsbeleid, het lage percentage sociale woningen (dat de neiging heeft om de prijzen te drukken), enzovoort. Andere regio's worden ook getroffen door stijgende huurprijzen, ook [Vlaanderen](#), dat verre van beschuldigd kan worden van het voeren van een 'sociaal' huisvestingsbeleid.

**Het idee zelf van overregulering moet ook worden genuanceerd.** Zo is er bijvoorbeeld het wintermoratorium, dat enkel de uitzetting *opschort*, en is er voorzien in een schadevergoeding voor de eigenaars. Op dit moment heeft het linkse voorstel om de huurprijzen te reguleren (dat simpelweg bepalingen zou implementeren die al zijn aangenomen in de Huisvestingscode) alleen betrekking op huurprijzen die als onrechtmatig worden beschouwd in relatie tot de criteria van het huurrooster. In de tussentijd blijft het rooster de huidige prijzen op de particuliere markt weerspiegelen, die al veel te hoog zijn, en stelt het dus een norm vast die misbruiken omvat.

De cijfers van Federia zeggen evenmin iets over de **winstmarge van verhuurders en vastgoedmakelaars**: is deze toegenomen, profiterend van de economische situatie? Zo niet, zou het dan niet eerlijk zijn tegenover de maatschappij om deze marge te zien dalen in plaats van de huren te zien stijgen? Recente studies tonen aan dat de nettohuuropbrengst voor de verhuurder gemiddeld 50% van de ontvangen huur vertegenwoordigt (d.w.z. ongeveer €625/maand volgens de cijfers van Federia) en dat 75% van de Brusselse verhuurders tot de rijkste 50% behoort voor overdracht van de huur. Er is dus een ruime marge voordat het voor verhuurders niet meer aantrekkelijker wordt om hun eigendom te verhuren.

Tot slot, hoewel we het eens zijn met Federia in haar pleidooi voor een toename van het aanbod van betaalbare woningen, verschillen we van mening over de middelen die daarvoor moeten worden ingezet. Het is een illusie om te blijven denken dat "dit alleen kan worden gedaan met de hulp van particuliere investeerders". Dit zijn dezelfde investeerders die de afgelopen decennia de overhand hebben gehad en hebben geprofiteerd van een totaal gebrek aan huurregulering en een bijna onbestaande belasting op huren, terwijl sociale huisvesting totaal werd verwaarloosd. Ondertussen zijn de huren onterecht blijven stijgen. Het kan niet vaak genoeg gezegd worden: **een vastgoedmarkt die in particuliere handen blijft, maakt het niet mogelijk om eerlijke prijzen vast te stellen voor huurders.**

Het valt niet te ontkennen dat een deel van de behoefte aan betaalbare huisvesting zal moeten worden ingevuld door de particuliere markt, maar het huidige politieke en regelgevende kader is nog steeds ontworpen om winstmaximalisatie te vergemakkelijken, in plaats van toegang tot een universeel recht op fatsoenlijke huisvesting. Klagen over overregulering is slechts een andere manier om een status quo te handhaven die in het voordeel is van de rijksten. **Wij pleiten voor een echt sociaal huisvestingsbeleid, gebaseerd op een breed aanbod van volkshuisvesting en een eerlijke herverdeling van rijkdom via huurregulering en eerlijke belastingen.**

**Perscontact** : Chloé Thôme +32 (0) 456 31 22 12