

Brusselse Bond voor het Recht op Wonen vzw
en het
Plaform Wonen (IEB, Fébul, Equipes Populaires, ACV Brussel, ABVV Brussel, MOC Bruxelles, BBRoW)

Het huisvestingsbeleid in Brussel verdient beter dan dubieuze communicatie en een cijferoorlog!

Naar aanleiding van de aankondiging door de Eigenaarssyndicaat van een alternatief huurrooster roept de BBRoW alle betrokkenen op om tot meer ernst: het onderzoek naar de huurprijzen in Brussel is geen tapijtenhandel op basis van vertekende steekproeven.

Onder verwijzing naar het uitblijven van maatregelen van de Brusselse regering om het huurrooster bij te werken, heeft het Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC-NEMS) aangekondigd een alternatief huurrooster op te stellen op basis van de door haar leden geregistreerde huurovereenkomsten. Het constateert een gemiddeld verschil van +13,5% ten opzichte van de huurcalculator loyers.brussels van Brussel Huisvesting, met een waargenomen gemiddelde huurprijs van 992 €, tegenover een gemiddelde van 874 € die het rooster aangeeft voor gelijkwaardige woningen. Het SNPC roept haar leden dan ook op om in elke huurovereenkomst een referentiehurprijs op te nemen met een correctiecoëfficiënt per gemeente op basis van haar waarnemingen.

Alvorens in te gaan op de kritiek op de cijfers, stelt de BBRoW vast dat de SNPC haar leden openlijk aanspoort om de wet te overtreden: het huurrooster is een officieel instrument dat door de Brusselse regering is vastgesteld en elke huurovereenkomst voor woningen moet de referentiehuur vermelden als precontractuele informatie. Het rooster is de enige beoordelingsgrondslag op basis waarvan een overschrijding van de referentiehuur al dan niet kan worden gerechtvaardigd door comfortelementen. Het overtreden van deze wettelijke verplichting en het verspreiden van twijfelachtige cijfers is in het beste geval een duidelijke beoordelingsfout, in het slechtste geval een fundamentele ondermijning van een basisbeginsel van de rechtsstaat.

BEKENTENIS VAN DE ZWAKHEID VAN DE STATISTIEKEN VAN DE VASTGOEDSECTOR

De belangrijkste les die uit de zogenaamde alternatieve tabel van de SNPC kan worden getrokken, is duidelijk: de cijfers die de vastgoedsector al jaren aanvoert om het officiële huurrooster te delegitimeren – en die met veel bombarie worden overgenomen door de pers, de vastgoedactoren en... de autoriteiten zelf – zijn in werkelijkheid onnauwkeurig en tendentius: de gemiddelde huurprijs voor alle woningtypes samen bedroeg volgens Federia voor het jaar 2025 1.376 € in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (op basis van een steekproef van slechts... 8.000 huurovereenkomsten!). Het is natuurlijk op basis van deze cijfers dat de hele vastgoedsector in het geweer is gekomen om de huurtabel aan de kaak te stellen. De tabel van de SNPC geeft echter waarden weer van 992 €, ruim onder de beweringen van Federia: een verschil van 40 % is enorm en gaat ver boven elke foutmarge.

De BBROW en haar leden hebben al jarenlang herhaald dat deze cijfers weinig representatief waren, en de SNPC versterkt in feite ons standpunt: de werkelijkheid ligt ver onder de cijfers van Federia en komt al met al vrij dicht in de buurt van het huurrooster. En dat alles zonder rekening te houden met de bescheiden of zelfs goedkope woningen, die het dagelijkse lot vormen van de gebruikers die door onze verenigingen worden begeleid, maar die volledig onder de radar blijven omdat – laten we dat niet vergeten – deze huurovereenkomsten in de overgrote meerderheid worden gesloten zonder tussenkomst van makelaars, zonder publicatie op websites en... niet worden geregistreerd! Als we deze huurovereenkomsten in de berekening meenemen, zou het resultaat nog sterker pleiten voor de juistheid van de officiële huurrooster.

Het is vandaag de dag duidelijk dat elke eenzijdige poging om een referentiehuurprijsrooster op te stellen neerkomt op een tovenaarsleerling-oefening: de „lijst“ van de SNPC en de „barometer“ van Federia moeten worden gezien voor wat ze zijn, namelijk momentopnames van specifieke segmenten van de Brusselse huurmarkt. De eerste is uitsluitend gebaseerd op de huurovereenkomsten die door de leden van de SNPC zijn geregistreerd; we mogen aannemen dat het hier gaat om kleine verhuurders die ernaar streven volgens de regels van de kunst te werken met woningen die over het algemeen in orde zijn, terwijl de tweede betrekking heeft op een nog beperktere markt, namelijk die van de vastgoedmakelaars, waarvan de kaart met advertenties al voldoende aantoont dat het gaat om duurder wijk, met woningen van een kwaliteit die ver boven het Brusselse gemiddelde ligt of zelfs ronduit luxueus is, en die worden aangeboden door verhuurders met een veel professioneler profiel. Ze vertegenwoordigen dus absoluut niet de gehele Brusselse markt. Het „overzicht“ van de SNPC heeft in ieder geval de verdienste dat het op deze methodologische tekortkomingen wijst! Maar dat is dan ook zijn enige verdienste.

GEMIDDELDE OF MEDIAAN?

De door de SNPC gepubliceerde „tabel“ vermeldt geen gegevens aan de hand waarvan de methodologie en de betrouwbaarheid ervan kunnen worden beoordeeld: geen foutmarge, geen vermelding van de steekproefomvang, geen informatie over de stratificatie, ... Voor een organisatie die een officieel instrument voortdurend in twijfel heeft getrokken en als vals heeft bestempeld, is deze aanpak des te grover.

Terwijl het Observatiecentrum van de Huurprijzen Loyers 15.000 huurovereenkomsten als basis gebruikte voor het officiële huurrooster, was de barometer van Federia gebaseerd op minder dan 8.000 huurovereenkomsten. Voor de SNPC is het aantal simpelweg onbekend. Laten we aannemen dat het bekendgemaakt zou zijn als het significant was geweest. Maar afgezien daarvan weten we ook niets over de gemiddelde grootte van de betreffende woningen, noch over het aantal slaapkamers. Het vaststellen van een gemiddelde waarde van de waargenomen huurprijzen zonder onderscheid te maken tussen deze essentiële elementen, en daaruit conclusies te trekken over de gehele huurmarkt, is dan ook een fout die des te schadelijker is omdat de berekeningen van het referentiekader verschillend uitpakken naargelang deze criteria.

De vergelijking tussen de gemiddelde waarden van de waargenomen huurovereenkomsten en de referentiehuurprijzen zegt evenmin iets over de verdeling van de waarden, de standaardafwijkingen en nog minder over de mediaan: het besluit tot invoering van het huurrooster bepaalt immers dat de referentiehuurprijs de mediaan is van de huurovereenkomsten voor het betreffende type onroerend goed. De door de SNPC naar voren gebrachte gegevens maken het echter niet mogelijk om vast te stellen welk deel van de onderzochte huurovereenkomsten boven de door de huurtabel aangegeven mediaan ligt. Voor een onderbouwde betwisting van de degelijkheid van het huurrooster zal men het nog eens moeten proberen.

STOP DE CIJFEROORLOG

Tot het tegendeel is bewezen, is het huurrooster gebaseerd op een wettelijke grondslag en vormt deze het referentie-instrument. Hoewel de onderzoeken van het Observatiecentrum van de Huurprijzen – en dus ook de steekproeven van huurovereenkomsten die zijn gebruikt om het rooster samen te stellen – inderdaad wat verouderd beginnen te raken, is de verwerkingsmethodologie degelijk, transparant en gedocumenteerd. Het huurrooster wordt bovendien jaarlijks geïndexeerd en zelfs vastgoedprofessionals constateren sinds 2022 – de datum waarop het huidige rooster van kracht werd – geen huurstijgingen die verder gaan dan de ontwikkeling van de gezondheidsindex voor nieuwe huurovereenkomsten.^[1]

Wij zullen elk nieuw officieel huurprijsonderzoek dat de regering lanceert volgens een methodologie die voldoet aan de vereiste statistische normen, met enthousiasme verwelkomen, om alle actoren een instrument te bieden dat niemand meer kan betwisten. Ondertussen roepen wij alle actoren op om het wettelijk kader te respecteren zoals dat democratisch is vastgesteld, en weigeren wij dat het debat wordt gegijzeld door niet-representatieve cijfers en ongefundeerde beweringen.

^[1] Een stijging van 19% tussen de Federia-barometers van 2022 en 2025, tegenover een stijging van 18% van de gezondheidsindex tussen januari 2022 en januari 2026.

Perscontact:

Werner Van Mieghem, coördinator RBDH/BBRoW

0484 266 789

<https://rbdh-bbrow.be>