

Gekruiste blikken op de huurregulering

Door Margot Dior Peelman¹, Gwenaëlle Dourthe², Alexia Falisse³, Hugo Périlleux², Julie Pollard⁴, Julien Rilliet⁵ et Maëlys Waiengnier¹

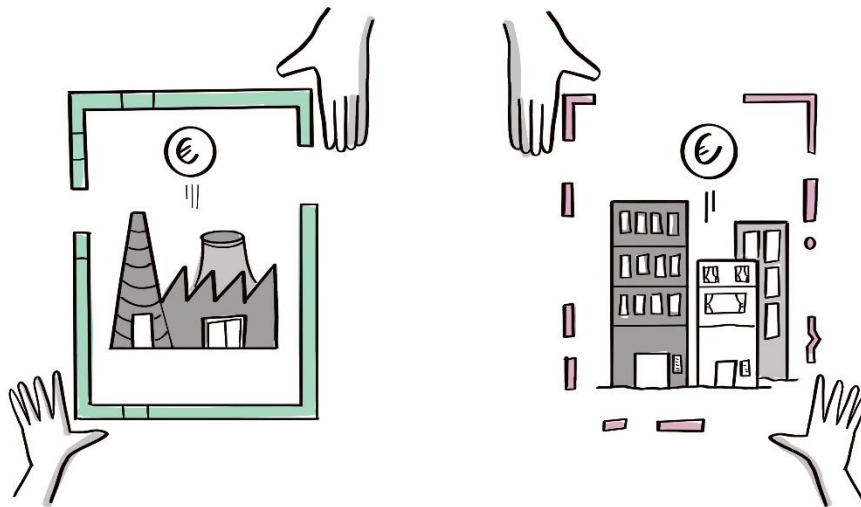
Deze nota is het resultaat van een bijeenkomst die in maart 2026 in Brussel plaatsvond. Het doel was om ervaringen, contexten en benaderingen op het gebied van huurregulering met elkaar te vergelijken. Vanuit Lausanne, Marseille en Brussel onderzoeken we eerst verschillende mechanismen voor huurregulering en de toepassing daarvan, alvorens in te gaan op een aantal uitdagingen die met dit onderwerp samenhangen: inkomsten en uitgaven van verhuurders, de theorie van de ‘aanbodschok’ en ‘Airbnb-isering’. Door gebruik te maken van de diverse achtergronden van de auteurs van deze nota, doen we een beroep op de expertise van geografen, sociologen en economen, evenals op de praktijkervaring van huurdersbelangenorganisaties.

1. Huurprijzen reguleren: enkele basiselementen.....	2
Welke maatregelen voor huurregulering?	2
Op welke basis wordt het huurniveau bepaald?	3
Welke mechanismen zijn er om huurprijzen aan te vechten?	4
2. In de praktijk: een last die op de schouders van de huurders rust	6
3. Een ‘aanbodschok’ zal niet volstaan om de huurprijzen te verlagen	8
De aanbodschok: een economische vanzelfsprekendheid ontrafeld	8
De huisvestingscrisis gereduceerd tot een kwantitatief probleem	9
De keerzijde van nieuwbouw	9
4. Huurprijsregulering zal verhuurders niet massaal in een precare situatie brengen	11
Individuele verhuurders zijn over het algemeen welgesteld	12
Onderhoudskosten zijn vaak beperkt	13
5. Airbnb alleen zorgt niet voor een explosieve stijging van de huurprijzen	14
Het platform versterkt de druk op lokaal niveau door toeristische verhuur rendabeler te maken	15
De effecten van Airbnb blijven echter sterk verschillen per stad en wijk	15
Regelgeving is noodzakelijk, maar de reikwijdte ervan blijft beperkt	15
6. Conclusie	17
Bibliografie	18

1.

Huurprijzen reguleren: enkele basisprincipes

EN COMPARAISON au MARCHÉ du TRAVAIL,
le MARCHÉ du LOGEMENT EST TRÈS PEU ENCADRÉ



Nederlandse vertaling :

In vergelijking met de arbeidsmarkt is de huurmarkt zeer weinig omkaderd

Welke maatregelen voor huurprijsregulering?

Huurprijsregulering is vaker een **stedelijk vraagstuk**, aangezien de huurmarkten in steden beter ontwikkeld (en vaak krappere) zijn . Er bestaan verschillende soorten huurprijsregulering, die doorgaans worden ingedeeld in **drie generaties** op basis van hun impact op de vastgoedmarkten (Kettunen en Ruonavaara, 2020):

1. De regulering van de „**eerste** generatie“ wordt beschouwd als de strengste. Deze bestaat uit een bevrozing van de huurprijzen of een strikte begrenzing.
2. De zogenaamde “**tweede generatie**“-regulering staat indexering van de huurprijzen tijdens de looptijd van de huurovereenkomst toe, maar verbiedt huurverhogingen tussen twee huurovereenkomsten in. Deze is niet van toepassing op de huurprijs die bij het ondertekenen van een eerste huurovereenkomst wordt vastgesteld, maar wel op huurverhogingen die verder gaan dan de indexering en/of bij de verlenging van de huurovereenkomst.
3. Er bestaat ook een meer soepele vorm van regulering, de zogenaamde “**derde generatie**“, waarbij huurverhogingen tijdens de looptijd van de huurovereenkomst worden beperkt, maar tussen twee huurovereenkomsten vrij zijn.

In België, in het **Brussels Gewest** (waar 62 % van de huishoudens huurt), komt de momenteel geldende huurprijsregulering overeen met een zogenaamde regulering van de derde generatie. Het is echter niet langer toegestaan om de huurprijs te verhogen bij kortlopende huurovereenkomsten (minder dan drie jaar). In **Frankrijk** wordt de huurprijsregulering op nationaal niveau door de staat geregeld: deze werd in 2014 ingevoerd door de Alur-wet en in 2018 overgenomen door de Élan-wet. In gebieden die als „krappe woningmarkt“ worden aangemerkt, kunnen gemeenten of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden maatregelen van de “tweede generatie” invoeren : zelfs tussen twee huurovereenkomsten in mogen de huurprijzen niet meer worden verhoogd dan de referentie-index voor huurprijzen (die overeenkomt met het gemiddelde van de ontwikkeling van de consumentenprijzen¹ over de afgelopen 12 maanden), behalve in geval van ingrijpende werkzaamheden. Dergelijke maatregelen zijn genomen in Parijs, Plaine Commune, Est-Ensemble², Grenoble, Lille, het Baskenland, Lyon, Montpellier en Bordeaux – maar niet in **Marseille** (54 % huurders), waar de meeste arrondissementen nochtans zijn aangemerkt als gebieden met een krappe woningmarkt. In Zwitserland, in het kanton **Vaud** (70 % huurders), mogen verhuurders de huurprijs tussen twee huurcontracten alleen verhogen onder bepaalde, wettelijk vastgelegde voorwaarden, en kan de huurder binnen een maand na ondertekening van het huurcontract de huurprijs aanvechten bij een bemiddelingscommissie (maatregel van de tweede generatie). Ondanks deze regelingen blijft de woningmarkt in de drie onderzochte contexten, in vergelijking met de arbeidsmarkt, zeer weinig gereguleerd.

Op welke basis wordt het huurniveau bepaald?

Naast de hierboven beschreven regelingen zijn er nog andere instrumenten om de huurprijzen te reguleren: sommige stellen een maximum vast dat de verhuurder niet mag overschrijden, terwijl andere de huurder het recht geven om een buitensporige huurprijs aan te vechten bij een beroepsinstantie.

In het kanton **Vaud** wordt de huurprijs als buitensporig beschouwd als deze de verhuurder een buitensporig nettorendement oplevert³. Het nettorendement wordt berekend door het rendement op het eigen vermogen op te tellen bij de vastgoedkosten. Het rendement op het geïnvesteerde eigen vermogen wordt als buitensporig beschouwd zodra het hoger is dan de referentiehypotheekrente (die elk kwartaal wordt bijgewerkt) vermeerderd met 2 %.

In **Brussel** geldt een heel andere berekeningswijze: daar wordt de referentiehuurprijs (die jaarlijks wordt geïndexeerd) sinds 2021 vastgesteld op basis van **de kenmerken van het pand** (oppervlakte, aantal slaapkamers, wijk...). Sinds mei 2025 mogen verhuurders geen **buitensporige huurprijs** meer vragen, dat wil zeggen een huurprijs die meer dan 20 % boven de referentiehuurprijs ligt, of – zelfs als deze onder die drempel blijft – wanneer de woning aanzienlijke kwaliteitsgebreken vertoont. Een verhuurder kan een overschrijding van meer dan 20 % rechtvaardigen als zijn woning „comfortelementen“ bevat.

1 Exclusief tabak en huur

2 Plaine Commune en Est-Ensemble zijn territoriale openbare instellingen (EPT) van de metropool Grand Paris, die verschillende gemeenten uit de kleine kroon rond Parijs omvatten.

3 Zie in dit verband de studie van Schärner, M., Höglinger, D., Geber, C. (2022): Ontwikkelingen en rendementen op de huurmarkt (2006-2021), Büro für arbeits- und sozialpolitische studien BASS.
https://www.asloca.ch/sites/default/files/2025-08/Studie%20BASS_08-02-2022_Zusammenfassung_FR.pdf

In Frankrijk, in gebieden met een krappe woningmarkt, leggen gemeenten die besluiten de huurprijzen te reguleren – waar Marseille (nog) geen deel van uitmaakt – verhuurders de verplichting op om een maximum van 20 % boven de referentiehuurprijs niet te overschrijden. Dit plafond wordt jaarlijks door de prefecturen vastgesteld op basis van de mediane huurprijzen voor een bepaalde categorie woningen (appartement of huis, aantal kamers, bouwjaar, type huur (ongemeubileerd of gemeubileerd)). Bij overschrijding kan de huurder, al naargelang het geval, de zaak voorleggen aan de departementale bemiddelingscommissie of een procedure aanhangig maken bij de rechter om een huurverlaging te verkrijgen⁴. Net als in Brussel zijn het dus de kenmerken van het onroerend goed die bepalend zijn voor de hoogte van de huurprijs die ervoor kan worden gevraagd.

Welke mechanismen zijn er om huurprijzen aan te vechten?

Zodra de hoogte van de huurprijs is vastgesteld, moeten huurders de mogelijkheid hebben om misbruik aan te vechten. Naast de bestaande rechtbanken worden hiervoor soms specifieke instanties opgericht. Dit is het geval in het Brussels Gewest en in het kanton Vaud, die we hieronder bespreken, evenals in bepaalde Franse gemeenten en intercommunale samenwerkingsverbanden, waarop we hier niet nader zullen ingaan.

In **Brussel** kunnen huurprijzen sinds september 2024 worden aangevochten bij de **Paritaire Huurcommissie (PHC)**. De PHC bestaat uit vertegenwoordigers van verhuurders en huurders en wordt voorgezeten door de procureur des Konings van Brussel. Zij is bevoegd om adviezen uit te brengen over de redelijkheid van huurprijzen, en met name om te bepalen of een huurprijs buitensporig is. De PHC behandelt niet rechtstreeks andere kwesties in verband met de huurovereenkomst, met name op het gebied van onderhoud en renovatie, huurachterstanden, onbewoonbaarheid, enz. Als de partijen binnen de PHC geen overeenstemming bereiken, kan de huurder zich wenden tot de vrederechter. Alleen de vrederechter kan een bindend vonnis vellen, en hij kan zich bij het opstellen van dit vonnis baseren op het advies van de PHC.

De procedures bij de PHC zijn gratis, maar er zijn procedurekosten (en advocatenkosten indien er een advocaat wordt ingeschakeld) van toepassing om voor de vrederechter te verschijnen. Een huurder die zich tot de PHC wendt, is beschermd tegen opzeggingen uit wraak, maar slechts gedurende een periode van drie maanden – te kort om zich te wapenen tegen het risico van een opzegging van de huurovereenkomst bij de volgende vervaldatum. Indien de huurprijs naar beneden wordt bijgesteld, moet de verhuurder het teveel geïnde bedrag terugbetalen over de vier maanden voorafgaand aan de beslissing, en niet vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst.

4 Opgemerkt moet worden dat in Parijs de referentiehuurprijs uitsluitend wordt berekend op basis van nieuwe huurovereenkomsten die door een groep vastgoedprofessionals aan de overheid worden doorgegeven, wat de waarden waarschijnlijk naar boven drijft. Uit een analyse van Brussel is namelijk gebleken dat woningen die via makelaars worden verhuurd, waarschijnlijk vaker in de hogere segmenten van de markt zijn gelegen (zie Périlleux, H. (2026). Debatten over de regulering tegen buitensporige huurprijzen in Brussel. *Espaces et sociétés*, 197(1), 266-276. <https://doi.org/10.3917/esp.197.0266>).

In 2025 heeft de PHC 71 adviezen uitgebracht voor 124 ingediende dossiers (voor ongeveer 360.000 huishoudens die huren⁵). In 41 adviezen werd de huurprijs als redelijk beschouwd, tegenover slechts 14 waarin de huurprijs als buitensporig werd erkend, wat neerkomt op ongeveer 15 % van de uitgebrachte adviezen. Ten slotte leidden 16 gevallen tot het uitblijven van een advies wegens gebrek aan unanimiteit⁶.

Hoewel de invoering van deze mechanismen een belangrijke stap vooruit betekent voor de Brusselse huurders, zijn er een aantal factoren die de doeltreffendheid en betrouwbaarheid van deze instrumenten voor degenen die er gebruik van maken, verminderen. Sommige van deze obstakels hebben betrekking op de manier waarop de PHC is opgezet en functioneert en zouden kunnen worden weggenomen, zoals de consensusregel onder de leden; het gebrek aan bescherming voor huurders die een zaak aanhangig maken of het ontbreken, in veel gevallen, van een motivering van de adviezen. Andere problemen – waar we later op terugkomen – zijn daarentegen van meer structurele aard en vloeien voort uit de machtsverhouding ten nadele van huurders op een krappe huurmarkt.

In het kanton **Vaud** in **Zwitserland** kunnen huurders een beroep doen op **de bemiddelingscommissies** en, indien de bemiddeling mislukt, op **de huurrechtbank**. De procedures hebben betrekking op alle soorten huurproblemen en zijn gratis. De bemiddelingscommissie is de eerste stap in de geschillenprocedure en wordt op verzoek van de huurder in gang gezet. Deze commissie wordt voorgezeten door de prefect van elk district en bestaat verder uit een assessor die de huurder vertegenwoordigt en een assessor die de verhuurder vertegenwoordigt. Het merendeel van de zaken wordt in deze fase opgelost. In het kanton Vaud worden jaarlijks ongeveer 9 500 verzoeken ingediend (voor ongeveer 263 000 huishoudens die huren), waarvan ongeveer 3 000 wegens gebreken en 3 000 wegens betwistingen van huurverhogingen – maar slechts 450 wegens betwistingen van de initiële huurprijs, een procedure waarmee men de huurprijs binnen 30 dagen na de sleuteloverdracht kan betwisten, indien de huurprijs ten opzichte van de vorige huurovereenkomst zonder geldige reden is verhoogd⁷.

Opzeggingen die worden verstuurd terwijl er een procedure loopt tussen verhuurders en huurders, zijn onrechtmatig en zullen door de rechtbank worden vernietigd. Bovendien geniet de huurder gedurende drie jaar bescherming tegen opzegging van de huurovereenkomst (behalve in bepaalde gevallen: dringende behoefte van de verhuurder om de woning zelf te bewonen, of wanbetaling door de huurder)⁸. De terugwerkende kracht is niet beperkt in de tijd.

Als de bemiddeling mislukt of als een van de partijen zich verzet tegen het voorstel tot vonnis, wordt de procedure voortgezet bij het Huurrechtbank, een in 1983 opgerichte gespecialiseerde

5 Schatting op basis van het aandeel woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat niet door de eigenaar wordt bewoond (62 % volgens de volkstelling van 2021), toegepast op de 582 648 huishoudens die in 2025 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest woonden (Statbel).

6 [Rapport 2025](#) van de Paritaire Huurcommissie.

7 [Kanton Vaud – Statistieken inzake huisvesting – Huurrecht – raadplegingen bij diverse instanties](#)

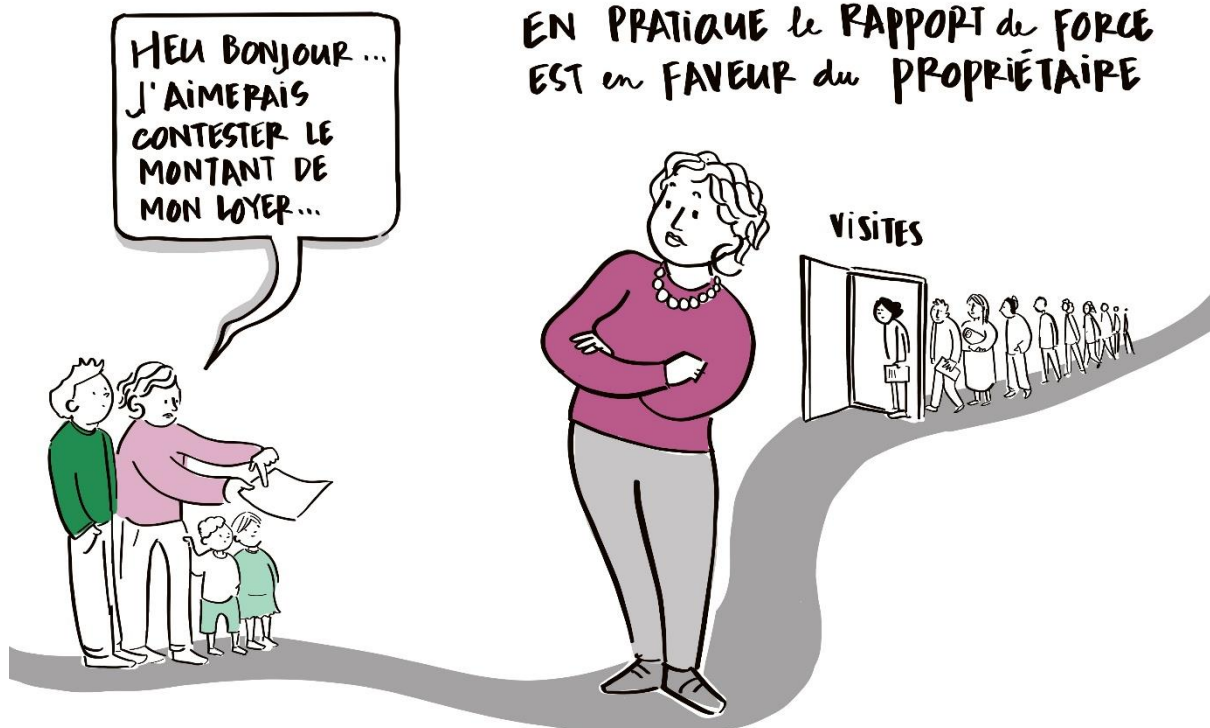
8 Opzegging wegens niet-betaling van de huur: de verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen met een opzegtermijn van 30 dagen per het einde van een maand indien de huurder, na een laatste betalingstermijn van 30 dagen te hebben gekregen, de huur nog steeds niet heeft voldaan. De huurovereenkomst eindigt dan en de huurder blijft verplicht de huur te betalen totdat de woning opnieuw wordt verhuurd (maar maximaal tot de volgende contractuele vervaldatum).

instantie die zich bezighoudt met het oplossen van geschillen tussen huurders en verhuurders. Deze instantie wordt voorgezeten door een beroepsrechter, bijgestaan door een assessor die de verhuurders vertegenwoordigt en een assessor die de huurders vertegenwoordigt. In het kanton Vaud worden jaarlijks ongeveer 1 000 zaken aanhangig gemaakt bij het Huurrechtbank.

2.

In de praktijk: een last die op de huurders rust

EN THÉORIE les LOCATAIRES
PEUVENT CONTESTER leur LOYER,
EN PRATIQUE le RAPPORT de FORCE
EST en FAVEUR du PROPRIÉTAIRE



Nederlandse vertaling :

Euh, goeiedag... Ik zou de hoogte van mijn huur willen aanvechten...

In theorie kunnen huurders hun huurprijs aanvechten, maar in de praktijk ligt de machtsverhouding in het voordeel van de verhuurder.

Bezichtigingen

Er is een sterke overeenkomst tussen de hierboven beschreven lokale contexten: de regulering van de huurprijzen kan niet uitsluitend worden beoordeeld aan de hand van de juridische instrumenten. Ook de daadwerkelijke effectiviteit en doeltreffendheid van deze instrumenten moeten worden geëvalueerd. In Zwitserland kunnen de mechanismen om buitensporige huurprijzen aan te vechten, met name bij de vaststelling van de initiële huurprijs, in theorie aanzienlijke gevolgen hebben. Hetzelfde geldt voor Brussel, waar het nu in theorie mogelijk is om een te hoge huurprijs aan te vechten. Maar in beide gevallen is het in gang zetten van deze mechanismen uitsluitend afhankelijk van het initiatief van de huurders. De termijnen kunnen echter kort zijn, de procedures lang, en de toegang tot rechten beperkt door de complexiteit ervan of door onbekendheid ermee. Bovendien is het in een krappe woningmarkt riskant om in conflict te komen met een verhuurder waarvan men afhankelijk is voor huisvesting.

Het resultaat is dat er zowel in Zwitserland als in Brussel een **enorme kloof** bestaat **tussen het bestaan van rechten en de daadwerkelijke uitoefening ervan**. Dezelfde vraag dringt

zich op: hoe kunnen reguleringsmaatregelen effectief worden gemaakt in een asymmetrische en onder druk staande markt?

De ervaringen in de hier geanalyseerde contexten wijzen op hetzelfde antwoord op deze vraag: de enige regelgeving die huurders daadwerkelijk beschermt, moet duidelijke regels, transparante en toegankelijke controlemechanismen combineren met een handhaving waarbij de last niet voornamelijk bij de huurders komt te liggen. Wat dit laatste punt betreft, zijn verschillende benaderingen mogelijk, zoals de overheid de middelen geven om steekproefsgewijze controles uit te voeren en sancties op te leggen bij misbruik (zoals geëist door de ASLOCA in Zwitserland), of het onmogelijk maken om bij de registratie van de huurovereenkomst een buitensporige huurprijs vast te stellen (zoals gevraagd door de RBDH in Brussel).

Ten slotte zijn de hierboven beschreven systemen voor huurprijsregulering het resultaat van een broos evenwicht tussen compromissen tussen verhuurders en huurders en sociale verworvenheden (die zijn behaald door overwinningen bij volksstemmingen, langdurige campagnes, enz.). **Ze stellen het winstgevend eigendom niet ter discussie**, maar trachten de buitensporige opbrengsten die eruit kunnen worden gehaald te beperken. Toch worden deze systemen betwist door verhuurders, die ze zien als een inbreuk op het eigendomsrecht. In de praktijk beperken ze zich echter tot het beteugelen van excessen binnen een prijsbepalingssysteem dat grotendeels afhankelijk blijft van de markt. In de hier geanalyseerde contexten bestaat het principe er immers in de „eerlijke” huurprijs te bepalen op basis van een schatting van de gangbare huurprijzen. Een dergelijke logica maakt het moeilijk om ooit een *daling* van de huurprijzen te overwegen, terwijl deze een steeds groter deel van het inkomen van de huurders opslokken.

Om het probleem van te hoge huurprijzen grondig aan te pakken, zijn daarom maatregelen nodig die verder gaan dan dit soort huurprijsregulering. Een belangrijke uitdaging is ook om beter te definiëren wat een „eerlijk” huurniveau is. Moet men zich uitsluitend baseren op nieuwe huurovereenkomsten of moet er ook rekening worden gehouden met de huurovereenkomsten die nog lopen? Op welke gegevens moet deze definitie worden gebaseerd: die van vastgoedprofessionals, de daadwerkelijk geregistreerde huurovereenkomsten, of een speciaal voor dit doel uitgevoerd onderzoek? Moet de logica juist worden omgedraaid en moet de „eerlijke” huurprijs worden bepaald op basis van het werkelijke vermogen van de huurders om deze te betalen?

3.

Een "aanbodschok" zal niet volstaan om de huurprijzen te verlagen



Nederlandse vertaling :

1000 euros/mand - Appart 1 kamer

De productie van nieuwe woningen richt zich vooral tot mensen met hoge inkomens

Maar we gaan dat nooit kunnen betalen!!

Een van de argumenten die vaak tegen huurprijsregulering worden aangevoerd, is dat van de 'aanbodschok': *door op grote schaal nieuwe woningen te bouwen zouden de prijzen via de marktmechanismen dalen en zou de toegankelijkheids crisis worden opgelost. Elke beperking van prijzen of huurprijzen zou de woningbouw remmen en de crisis alleen maar verergeren.* Dit argument komt alomtegenwoordig voor in het hedendaagse politieke discours – van het Franse herstelplan van januari 2026, dat gericht is op de bouw van twee miljoen woningen tegen 2030, via het Europese actieplan voor betaalbare huisvesting (2025), tot het actieplan tegen de woningnood (2024) in Zwitserland. Dit idee berust echter op zwakke theoretische aannames en omstreden empirisch bewijs.

De aanbodschock: ontkrachting van een economisch axioma

De theorie van de aanbodschock is gebaseerd op het zogenaamde *'filtermodel'*: de bouw van nieuwe woningen, zelfs in het topsegment, zou geleidelijk oudere en goedkopere woningen vrijmaken voor huishoudens met een bescheiden inkomen, naarmate de woningen in de loop van de tijd in waarde dalen en welgestelde huishoudens naar nieuwbouw verhuizen. Deze **logica van 'trickle-down' op de woningmarkt**, die in een reeks studies over stedelijke economie wordt verdedigd, is op puur theoretisch -niveau enigszins consistent. Maar het dient vooral als basis voor een politiek programma dat rond verschillende aspecten is opgebouwd (die in feite omstreden zijn en ter discussie staan): op grote schaal bouwen om de huisvestingscrisis op te lossen, wat inhoudt dat de regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening moet worden versoepeld, de bouwrechten moeten worden uitgebreid (het concept van *'upzoning'*) en de mogelijkheden voor bezwaar tegen bouwprojecten moeten worden beperkt. Dit is de logica achter de zogenaamde YIMBY-bewegingen (*Yes In My Backyard*), die zich verzetten tegen lokaal verzet tegen stedelijke ontwikkeling.

Deze theorie stuit bovendien op grote empirische obstakels. Ten eerste de tijdsduur van het proces. **Als dit filtermechanisme bestaat, verloopt het uiterst traag, in de orde van grootte van meerdere decennia.** Huishoudens die moeite hebben om de huur te betalen, kunnen het zich echter niet veroorloven om een generatie te wachten. Ten tweede is er de sociale en ruimtelijke segmentering van de woningmarkten. Nieuw aanbod in een hoogwaardig segment heeft slechts een zeer beperkt effect op de midden- of volkssegmenten, en dat pas na geruime tijd, temeer omdat de stedelijke vraag sterk lokaal gebonden is aan de werkgelegenheid en voorzieningen in elke wijk. Ten slotte zijn de empirische studies die ter ondersteuning van deze theorie worden aangehaald, verre van onomstreden. Met name een studie die in Helsinki werd uitgevoerd, vond enige weerklank in Brussel omdat deze vaak werd aangehaald ter ondersteuning van vastgoedontwikkeling. De auteurs zelf benadrukken de beperkingen van het mechanisme en concluderen dat de directe bouw van woningen voor huishoudens met een laag inkomen (d.w.z. sociale woningen) de meest doeltreffende hefboom blijft om de toegankelijkheid te verbeteren (Bratu et al., 2023). Bovendien houdt deze studie, net als andere studies over hetzelfde onderwerp, geen rekening met de samenstelling van de huishoudens: bij het volgen van de herhuisvestingen is niet onderzocht of de nieuwe woningen wel aansluiten bij de behoeften en middelen van de bewoners.

De huisvestingscrisis gereduceerd tot een kwantitatief probleem

Het verhaal van de aanbodschock leidt tot een aanzienlijke vereenvoudiging: het zet een multidimensionale crisis om in een kwantitatief probleem. Deze kwantificering is echter zelf een politieke keuze. Zoals blijkt uit het onderzoek van Alexandre Coulondre en Claire Juillard (2025) naar de Franse situatie, variëren de schattingen van de „behoefte“ aan nieuwbouw aanzienlijk, afhankelijk van de gehanteerde aannames (tussen 100.000 en 500.000 woningen per jaar), wat aantoont dat deze cijfers evenzeer het resultaat zijn van politieke keuzes als van technische berekeningen.

Fundamenteler nog is **dat deze kwantitatieve benadering verhult wat de kern van de crisis vormt: de kloof tussen de inkomens van huishoudens en de vastgoedprijzen.** In Frankrijk hebben Thibault Le Corre en Renaud Le Goix aangetoond dat de vastgoedprijzen de afgelopen twintig jaar vier keer zo snel zijn gestegen als de bruto-inkomens van huishoudens (zie het Oxfam-rapport, 2023). Dit is geen kwestie van bouwvolume, maar van structurele

ongelijkheden. Een soortgelijke conclusie wordt getrokken in recent onderzoek in de Verenigde Staten, waarin inkomensongelijkheid (en niet overmatige politieke regulering) centraal staat in de crisis rond de betaalbaarheid (Buchholz et al., 2026).

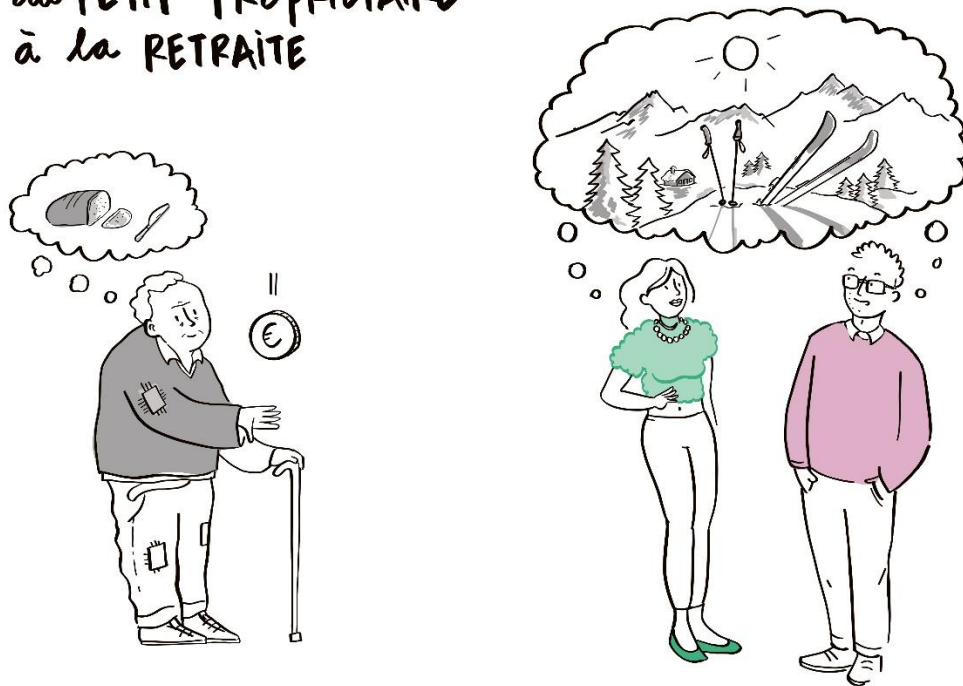
De keerzijde van nieuwbouw

Ten slotte is een beleid dat gericht is op nieuwbouw niet zonder mogelijke onbedoelde gevolgen. In aantrekkelijke stedelijke markten kan de toename van het aanbod gepaard gaan met dynamieken van grondwaardestijging en gentrificatie, zonder dat dit een verbetering van de toegankelijkheid van het wonen voor mensen met een bescheiden inkomen garandeert (Wyly, 2022). Bovendien leidt een toename van het totale woningaanbod niet noodzakelijkerwijs tot een evenredige stijging van het aanbod dat daadwerkelijk toegankelijk is voor de inwonende huishoudens. In een context van financialisering van de woningmarkt **wordt een steeds groter deel van het woningbestand ingezet als vermogens- en financieel actief** – huurinvesteringen, speculatieve beleggingen of verhuur met een hoog rendement, zoals toeristische kortetermijnverhuur. Woningen worden dan minder gewaardeerd om hun functie als woonruimte dan om hun vermogen om kapitaal te vermenigvuldigen. Vooral het segment van de nieuwbouwwoningen lijkt onderhevig te zijn aan deze ontwikkeling, die past in de dynamiek die door Manuel Aalbers (2017) is geanalyseerd rond de financialisering van de woningmarkt en die in bredere zin aansluit bij de literatuur over *'housing asset-based welfare'*, waarin de groeiende rol van eigen woningbezit als middel voor vermogensopbouw wordt beschreven (bijvoorbeeld: Ronald et al., 2017).

4.

Huurprijsregulering zal verhuurders niet massaal in een precare situatie brengen

DÉCONSTRUISONS le MYTHE TENACE
du PETIT PROPRIÉTAIRE
à la RETRAITE



Nederlandse vertaling :

Laten we de hardnekkige mythe van de kleine gepensioneerde eigenaar

Er wordt vaak beweerd dat huurprijsregulering verhuurders in een precare situatie zou brengen. Vaak wordt het beeld opgeroepen van de gepensioneerde die zijn of haar pensioeninkomsten absoluut nodig heeft om rond te komen. Dit beeld komt niet overeen met de statistieken over het profiel van verhuurders. Niet alleen hebben de meeste verhuurders de huuropbrengsten die zij ontvangen niet nodig om een waardig leven te leiden (Ghesquière, 2023; Périlleux, 2023; André en Meslin, 2025), maar ook lijken de onderhoudskosten die zij maken al geruime tijd te hoog te zijn ingeschat (Dior Peelman en Périlleux, 2025). **Hoewel een strengere huurregulering de hoogte van bepaalde huurinkomsten zou kunnen verminderen, zou hierin rekening kunnen worden gehouden met de gemaakte kosten en zou dit de verhuurders een toereikend inkomen garanderen om hun woningen te kunnen onderhouden.** Uit de beschikbare gegevens blijkt dat huurregulering geen reëel risico inhoudt op een massale verslechtering van de financiële situatie van verhuurders, terwijl huurcontrole de toegang tot huisvesting voor iedereen beter zou waarborgen, met name voor huishoudens met de laagste inkomens.

Over het algemeen welgestelde individuele verhuurders

In **Brussel** zijn de grote bedrijven die veel woningen bezitten (nog) marginaal: particuliere ondernemingen die meer dan 20 en meer dan 50 woningen bezitten, vertegenwoordigen respectievelijk ongeveer 3 % en 1,2 % van de voorraad huurwoningen. Het woningbezit in Brussel is dus vrij versnipperd: 60 % van de door particulieren verhuurde woningen is in handen van verhuurders die er 1 tot 3 bezitten, en 75 % van verhuurders die er 1 tot 5 bezitten (gegevens van het kadaster). Zij vormen niettemin een minderheid, aangezien slechts 10 % van de Brusselse huishoudens verhuurder is.

De huurinkomsten vormen een inkomensoverdracht die gemiddeld van armere huurders naar een minderheid van meer welgestelde verhuurders gaat. Verhuurders zijn oververtegenwoordigd in de welgestelde inkomensgroepen, terwijl huurders oververtegenwoordigd zijn in de lagere inkomensdecielen. Op Belgisch niveau zien we een vergelijkbare oververtegenwoordiging van verhuurders in de hogere inkomensdecielen (Ghesquière, 2023 ; Périlleux, 2023). Arme eigenaars zijn daarentegen vrij zeldzaam: het aandeel eigenaars die slechts één woning in de verhuur hebben en tot de eerste drie inkomensdecielen behoren, vertegenwoordigt ongeveer 4 % van de verhuurde woningen (Périlleux, 2023).

Er is ook een **verschuiving** waarneembaar **van de stad naar de welvarende buitenwijken**. Zo is 30 % van de verhuurde woningen eigendom van verhuurders die buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wonen, waarvan een aanzienlijk deel in de buitenwijken van Brussel.

In tegenstelling tot het beeld van de bejaarde met een bescheiden inkomen die de huuropbrengsten nodig heeft om te overleven, zijn de meeste verhuurders in de werkende leeftijd (Ghesquière, 2023). De ontvangen huur is dus hoofdzakelijk een aanvullend inkomen en geen vervangend inkomen.

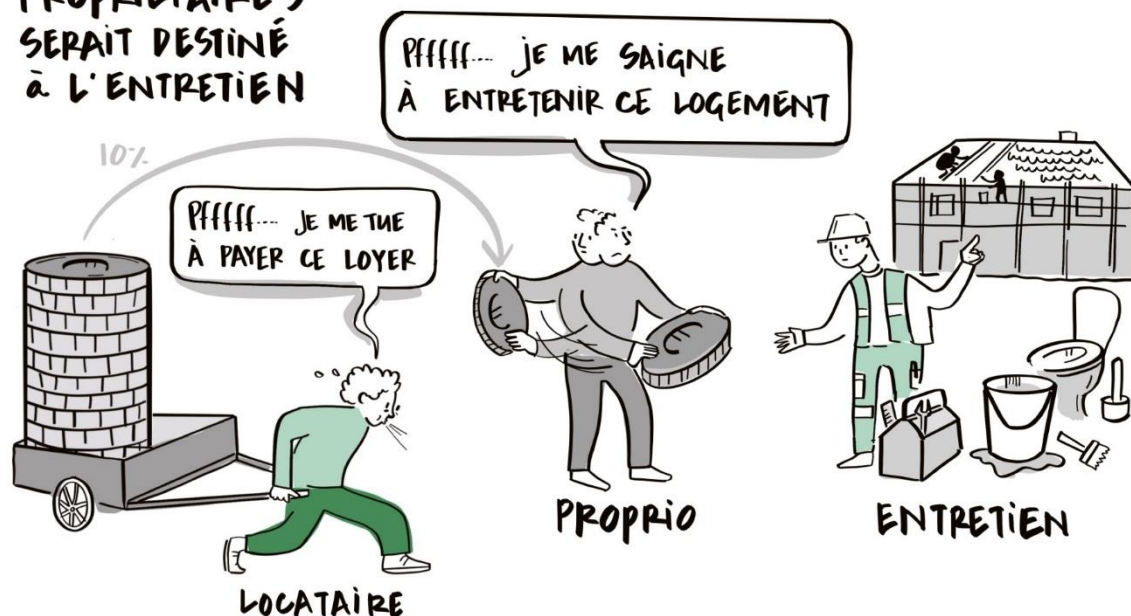
De bevindingen zijn vrij gelijkaardig in **Frankrijk**, waar 75 % van de verhuurde woningen eigendom is van verhuurders uit de bovenste vijf decielen (André en Meslin, 2025). In Marseille zijn drie op de vier particuliere woningen in handen van eigenaars met meerdere woningen, die voor het overgrote deel in de regio wonen (Argouarc'h en Durieux, 2024). Net als in Brussel leven verhuurders in Marseille voornamelijk van inkomsten uit loondienst (46 %) en in 35 % van de gevallen van ouderdomspensioenen (Argouarc'h en Durieux, 2024). Huishoudens met meerdere woningen zijn dus overwegend welgesteld en in loondienst.

In **Zwitserland**, met name in steden als **Genève of Lausanne**, zijn huurwoningen veel minder vaak in handen van particulieren dan van institutionele beleggers (verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsen, banken, beleggingsfondsen, enz.), die hier aanzienlijke winsten uit halen. Particulieren bezitten dus slechts 20 tot 30 % van de huurwoningen, en de overheid is in zeer beperkte mate eigenaar. Deze situatie staat in contrast met het nationale gemiddelde, waar particulieren ongeveer twee derde van de woningen bezitten⁹.

⁹ [Zwitsers Federaal Bureau voor de Statistiek - Type eigenaar van huurwoningen in de zes grootste steden, cumulatief voor 2023-2025](#)

Vaak beperkte onderhoudskosten

**10 % des LOYERS
PERÇUS PAR LES
PROPRIÉTAIRES
SERAIT DESTINÉ
À L'ENTRETIEN**



Nederlandse vertaling :

10% van de huur die eigenaars ontvangen gaat naar onderhoud van de woning

Huurder : Pfff ik betaal me blauw aan die huur

Eigenaar : Pfff al dat onderhoud aan die woning

Onderhoud

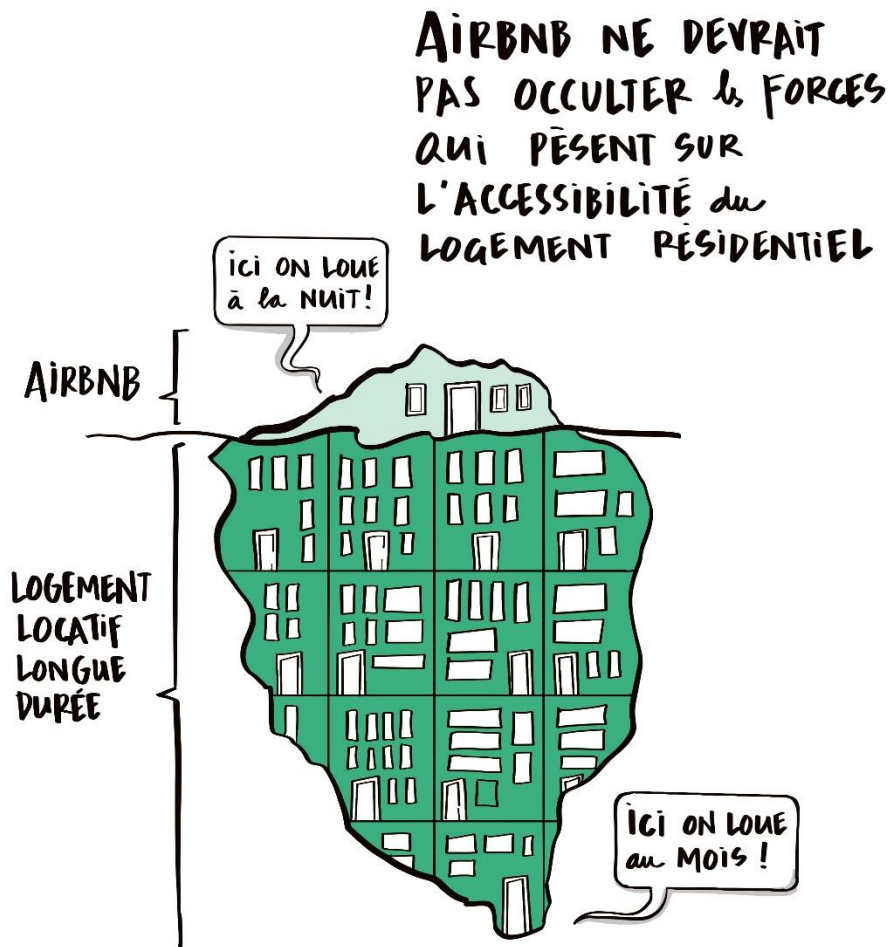
Een argument dat regelmatig door verhuurders en hun vertegenwoordigers wordt aangevoerd, is dat de onderhouds- en herstelkosten hoge huurprijzen rechtvaardigen om deze te dekken. In België bijvoorbeeld bepaalt de belastingwetgeving dat 40 % van de huurinkomsten wordt herbelegd in het onderhoud van het pand: dit deel van de huurprijs wordt dus niet belast.

Om na te gaan in hoeverre de fiscale regelingen overeenkomen met de empirische realiteit, werd een verkennend onderzoek uitgevoerd om de kosten van verhuurders in Brussel objectief in kaart te brengen (Dior Peelman en Périlleux, 2025). Daaruit blijkt dat de kosten eerder rond de 10 % liggen, en niet rond de 40 % zoals voorzien door de Belgische belastingwetgeving. Deze resultaten benadrukken ook het belang van de opbrengst die verhuurders ontvangen: de eigenaars die in het kader van dit onderzoek werden ondervraagd, zouden daaruit een opbrengst halen die tussen 50 en 60 % van de ontvangen huurprijs vertegenwoordigt.

Dit resultaat is van belang voor de huurprijsregulering. Men zou zich immers een regulering kunnen voorstellen die **de huurprijsstijging beperkt op basis van de bedragen die de verhuurder daadwerkelijk in het onderhoud van het pand investeert**. De noodzaak van energiebesparende renovaties roept ook de vraag op wie de kosten draagt: moeten de renovaties door de verhuurders worden betaald, worden doorberekend aan de huurders (via huurverhogingen) of worden gedragen door de staat (in de vorm van subsidies of belastingverminderingen)? Men zou bijvoorbeeld de toekenning van overheidssteun voor renovaties kunnen **koppelen** aan de naleving van bepaalde verplichtingen door de verhuurders: verhuurders verplichten om huurprijzen vast te stellen die x % lager liggen dan de referentiehuurprijs en elke huurverhoging gedurende x jaar verbieden. Als de overheid bijdraagt aan de financiering van renovaties, mag dit geen invloed hebben op de huurprijzen, om huurdershuishoudens te beschermen. Dergelijke regelingen vergen inzicht in de werkelijke kosten die verhuurders maken en dus een grootschaliger onderzoek onder verhuurders.

5.

Airbnb alleen zorgt niet voor explosief stijgende huurprijzen: het gaat erom de gehele markt te reguleren



Nederlandse vertaling :

AIRBNB mag niet de andere krachten die wegen op toegankelijke huisvesting verbergen

Hier huurt men per dag !

Huurwoning lange duur

Het idee dat het reguleren van Airbnb voldoende zou zijn om de huisvestingsprijzen te verlagen, berust op een eenzijdige interpretatie van de mechanismen die op de stedelijke

vastgoedmarkten werkzaam zijn. Uit wetenschappelijke literatuur blijkt namelijk dat de effecten van Airbnb weliswaar reëel zijn, maar lokaal beperkt blijven, en dat ze deel uitmaken van een patroon van co-causaliteit. Met andere woorden: het platform is niet de enige oorzaak van de huisvestingscrisis, maar vormt wel een verzwarende factor, met name in gebieden die al aantrekkelijk, centraal gelegen en toeristisch zijn.

Het platform versterkt de druk op lokaal niveau door toeristische verhuur rendabeler te maken

Airbnb beïnvloedt de afwegingen van eigenaren door seizoensverhuur aanzienlijk winstgevender te maken dan langetermijnverhuur. In Marseille wordt deze winstgevendheid geschat op het dubbele (Tessier, 2018), wat ertoe kan leiden dat woningen uit de reguliere woningmarkt worden gehaald. Het Airbnb-fenomeen draagt bij aan een schaarste in het beschikbare aanbod voor permanente bewoners en vergroot zo de spanning op de markt. Het platform voedt ook speculatieve dynamieken. Volgens het Cerema is 6 % van de recent verkochte woningen in Marseille bestemd voor toeristische platforms; in het 1^e arrondissement bedraagt dit aandeel 15 % (Pélé en Alpin, 2024). Deze ontwikkeling vindt plaats tegen de achtergrond van een sterke stijging van de vastgoedprijzen, met een toename van 25 % tussen 2019 en 2022. Het voorbeeld van de wijk Le Panier illustreert deze dynamiek goed: met 76 advertenties per 100 woningen, tegenover 17 per 100 in de hele stad, staat deze wijk onder bijzonder grote druk, wat zich vertaalt in commerciële transformaties, toegenomen overlast en vormen van verdringing van bewoners.

De effecten van Airbnb blijven echter zeer ongelijk verdeeld, afhankelijk van de steden en wijken

Toch zijn deze effecten noch uniform, noch automatisch. Airbnb is een fenomeen dat sterk afhankelijk is van de wijk. In Marseille vertegenwoordigen de 12.000 toeristische gemeubileerde woningen (incidenteel of permanent) die in 2023 werden geteld slechts 2,5 % van het totale woningbestand, maar hun concentratie in de centrale arrondissementen is veel groter: ongeveer 9 % in het 1^e arrondissement, meer dan 5 % in het 2^e en 7^e (Pélé en Alpin, 2024). Deze ongelijke ruimtelijke spreiding bevestigt dat de impact van Airbnb varieert naargelang de lokale marktomstandigheden. Vergelijkend onderzoek op Europees niveau benadrukt overigens het gedifferentieerde karakter van de effecten: in bepaalde steden of wijken versterkt het platform de druk op de woningmarkt; in andere blijft de invloed ervan beperkter in vergelijking met andere structurele factoren.

In Brussel werden in 2019 tussen de 2 500 en 4 000 woningen intensief aangeboden op Airbnb, in die mate dat ze waarschijnlijk niet beschikbaar waren op de residentiële huurmarkt. Ze vertegenwoordigden tussen 0,5 en 1 % van de totale woningvoorraad. Deze woningen zijn echter sterk geconcentreerd in bepaalde wijken in het centrum van Brussel, waar ze bijna 20 % of zelfs 30 % van de verhuurde woningen kunnen uitmaken (Périlleux, 2023).

Regelgeving is noodzakelijk, maar de reikwijdte ervan blijft beperkt

Daarom lijken de ingevoerde regelingen weliswaar noodzakelijk, maar ontoereikend. In Marseille zijn ze aanzienlijk aangescherpt: verplichte registratie, toeristenbelasting, beperking tot 90 dagen voor bepaalde verhuurcontracten, regulering van bestemmingswijzigingen met compensatie. In Frankrijk heeft de wet-Le Meur de bevoegdheden van burgemeesters om in te grijpen verder versterkt door middel van instrumenten op het gebied van bestemmingsplannen, quota, belastingen en energie-eisen. Deze maatregelen kunnen de groei van het aantal advertenties afremmen en de professionalisering van de markt beperken, maar Europese studies tonen aan dat ze weinig effect hebben op de ruimtelijke concentratie van het fenomeen, temeer omdat hun doeltreffendheid sterk afhangt van de middelen voor overheidscontrole. Bovendien omzeilen sommige investeerders de regels via vennootschapsconstructies.

Zelfs als een deel van de Airbnb-woningen weer op de reguliere markt zou komen, zou dat dus niet volstaan om de prijzen automatisch te doen dalen. Andere structurele factoren wegen zwaar op de betaalbaarheid van woningen: een algemene stijging van de huurprijzen, aanhoudende leegstand en een toename van het aantal tweede woningen. Regulering van Airbnb is dus onontbeerlijk om de druk in de meest toeristische wijken te verlichten, maar van dit beleid alleen een algemene prijsdaling verwachten, zou neerkomen op een overschatting van de rol van het platform. Een duurzame verbetering vereist ook maatregelen tegen leegstand, het vervallen woningbestand, de bouw van betaalbare woningen en de effectiviteit van het overheidstoezicht.

6.

Conclusie

Door de drie juridische en institutionele kaders — de derde-generatie-regulering in België en het referentiehuurprijsschema, de bemiddelingscommissies en de huurrechtbank in het kanton Vaud, alsook de huurprijsregulering in de „krappe markten” in Frankrijk — naast elkaar te leggen, wordt zowel de diversiteit van de beschikbare instrumenten als een gemeenschappelijke beperking van de drie contexten duidelijk: de kloof tussen de formele erkenning van de rechten van huurders en hun vermogen om deze daadwerkelijk te doen gelden.

Zolang de verantwoordelijkheid voor de handhaving van deze rechten voornamelijk bij de huurders zelf ligt, zonder dat er breder wordt nagedacht over de rol en de verplichtingen van de verhuurders, zal de effectiviteit van deze rechten beperkt blijven, zelfs als het systeem voor huurregulering bijzonder goed ontwikkeld zou zijn.

Bibliografie

1. Huurprijsregulering: enkele basiselementen

- Kettunen, H., Ruonavaara, H. (2020) Rent Regulation in 21st Century Europe. Comparative Perspectives. *Housing Studies*, 36 (9): 144668. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1769564>.

2. In de praktijk: een last die op de schouders van de huurders rust

- ASLOCA is een particuliere en onafhankelijke vereniging die tot doel heeft de belangen van huurders te behartigen. De vereniging is actief in heel Zwitserland. <https://www.asloca.ch/>
- De BBRoW is een tweetalige koepelorganisatie van meer dan 50 verenigingen die, elk op hun eigen terrein, het recht op huisvesting verdedigen en zich inzetten voor toegang tot kwaliteitsvolle en betaalbare woningen in Brussel. <http://rbdh-bbrow.be/>

3. Een 'aanbodschok' zal niet volstaan om de huurprijzen te verlagen

- Aalbers, M. B. (2017) The Variegated Financialization of Housing, *International Journal of Urban and Regional Research*, 41, p. 542-554. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12522>
- Bonneval, L., Le Goix, R. (2024, 22 avril) Patrimoines immobiliers : comment l'espace creuse les inégalités, *Métropolitiques* [en ligne] <https://metropolitiques.eu/Patrimoines-immobiliers-comment-l-espace-creuse-les-inegalites.html>
- Bratu, C., Harjunen, O., Saarimaa, T. (2023) JUE Insight: City-wide effects of new housing supply: Evidence from moving chains. *Journal of Urban Economics*. Vol 133, pp. 103528. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2022.103528>
- Buchholz, M., Kemeny, T., Randolph, G., F., Storper, M. (2026) Inequality, not regulation, drives America's housing affordability crisis, *International Inequalities Institute*, Working paper 159. https://ideas.repec.org/p/osf/socarx/95trz_v1.html
- Coulondre, A., & Juillard, C. (2025). La construction politique des besoins en logements, *Métropolitiques*. <https://metropolitiques.eu/La-construction-politique-des-besoins-en-logements.html>
- Le Corre, T., Le Goix, R. ((2023) La financiarisation du logement social et intermédiaire et ses acteurs. Dans Guérin, L. (dir), *Logement : inégalités à tous les étages*, pp 22-30, Rapport Oxfam. <https://www.oxfamfrance.org/rapports/logement-inegalites-a-tous-les-etages/>
- Ronald, R., Lennartz, C., & Kadi, J. (2017). What ever happened to asset-based welfare? Shifting approaches to housing wealth and welfare security. *Policy & politics*, 45(2), 173-193. <https://doi.org/10.1332/030557316X14786045239560>
- Wyly, E. (2022) YIMBY: The Latest Frontier of Gentrification, *International Journal of Urban and Regional Research*, 46, p. 319-330. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.13067>

4. Huurprijsregulering zal verhuurders niet massaal in een precare situatie brengen

- André, M., Meslin, O. (2025) *Le bonheur est dans le prix : Estimation du patrimoine immobilier brut des ménages sur données administratives exhaustives*, Document de travail n° 2025-04, INSEE. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8351238>

- Dior Peelman, M. Périlleux, H. (2025) Mesure de la rente locative à partir des frais d'entretien, *Brussels Studies* [En ligne], Collection générale, document 205. <https://doi.org/10.4000/14ip3>
- Ghesquière, F. (2023) La structure de la propriété des logements en Wallonie et en Belgique. *Regards statistiques n°8*, IWEPS. <https://www.iweps.be/publication/la-structure-de-la-propriete-des-logements-en-wallonie-et-en-belgique/>
- Périlleux, H. (2023) *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*, Thèse de doctorat en sciences géographiques, Bruxelles, Université libre de Bruxelles.

5. Airbnb alleen zorgt niet voor explosief stijgende huurprijzen: het gaat erom de hele markt te reguleren

- Argouarc'h, J., Durieux, S. (2024) Marseille : dans le centre ancien, plus de quatre logements du parc privé sur cinq sont détenus par des multipropriétaires, *INSEE Flash Provence-Alpes-Côte d'Azur*, 102. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8061983>
- Moallic, T. (2025) *Observatoire Local des Loyers du parc privé*, Métropole Aix-Marseille-Provence, 2024, Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône. <https://www.anil.org/adil-13/notre-expertise/etudes-adil13/observatoire-loyers-parc-prive/>
- Pélé, N., Alpin, C., (2024) *Analyse des meublés touristiques et de leurs propriétaires à Marseille en 2023*, Rapport d'étude, Cerema Méditerranée. <https://www.cerema.fr/fr/actualites/analyse-meubles-touristiques-leurs-proprietaires-marseille>
- Tessier, A. (2018) *L'impact du développement de Airbnb sur l'habitat : « voyage autour d'un géant du tourisme » : le cas du Panier à Marseille*, Mémoire de Master 2 Urbanisme et Aménagement, Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional, Aix-Marseille Université. <https://hal.science/hal-05031455v1/document>

Medewerking en financiering

Redactie: Margot Dior Peelman, Gwenaëlle Dourthe, Alexia Falisse, Hugo Périlleux, Julie Pollard, Julien Rilliet en Maëlys Waiengnier

Proeflezing: Alexia Falisse, Margot Dior Peelman, Hugo Périlleux en Maëlys Waiengnier

Coördinatie: Maëlys Waiengnier

Illustraties: Judith Du Faux www.visualgarden.be

Communicatie, logistieke en organisatorische ondersteuning: Robin Lebrun, Juliette Thieme en Donia Matine van OpenLab.brussels

Financiering: CIVIS - Europe's Civic University Alliance, medegefinancierd door de Europese Unie



Co-funded by
the European Union