

ACTUALITEITSDOSSIERS

WONEN IN BRUSSEL

Een onbereikbaar
recht ?

ABVV-FGTB
Bruxelles • Bruxelles

Verantwoordelijke uitgever

Florence LEPOIVRE

Met de medewerking van

**Mateo Robberecht, Samuel Droolans,
Eric Buysens, Florence Lepoivre en de dienst
Actie en Communicatie van het
ABVV-Brussel.**

INHOUDSTAFEL

INLEIDING	5
1. STAND VAN ZAKEN VAN DE BRUSSELSE WOONMARKT	8
■ Ontoereikende kennis van de vastgoedmarkt	8
■ Een armere bevolking en meer ongelijkheid	12
■ Onbetaalbaar huurprijzen voor heel veel Brusselaars	12
■ Wat we weten over verhuurders in Brussel	14
■ Verwaarloosde en slecht geïsoleerde woningen	17
■ Het huizenbestand telt weinig nieuwe woningen	18
■ Openbare en sociale huisvesting: een minimaal aanbod	19
2. CONSENSUS OVER DE CRISIS, MAAR VERDEELDHEID OVER DE OORZAKEN EN OPLOSSINGEN	24
■ De argumenten van rechts	25
Argument 1 : De keuze van de gegevens	25
Argument 2 : De theorie van vraag en aanbod	29
Argument 3 : De markt beperken betekent de crisis aanwakkeren	33

3. VOORSTELLEN EN MOGELIJKE OPLOSSINGEN	36
■ AS I : Meer objectieve kennis van de markt	37
1 - Invoering van het gebouwenpaspoort	38
2 - Herlancering en uitbreiding van het Observatiecentrum van de huurprijzen	38
■ AS II : Controle op de huurprijzen	39
■ AS III : Vastgoedfiscaliteit hervormen	51
■ AS IV : Andere wetgevende maatregelen	55
1 - Versterken van de toegang tot huisvesting	53
2 - Betere bescherming van huurders	55
3 - Versnelling van energetische renovatie zonder nadelige gevolgen voor huurders	55
4 - Ondersteuning van kwetsbare groepen	56
5 - Reguleren van meerwaarde en huurprijsverhogingen tussen twee huurcontracten in	57
BIBLIOGRAFIE	59

INLEIDING

Net als de meeste grote Europese steden kampt Brussel al jaren met een huisvestingscrisis. In een gewest waar meer dan 60% van de bevolking huurder is¹, is een betaalbare, kwaliteitsvolle en geschikte woning vinden een lijdensweg geworden voor veel Brusselaars. Gemiddeld besteden de Brusselse gezinnen 35% van hun totale budget aan huur (inclusief lasten)² - een cijfer dat kan oplopen tot 70% voor de meest kwetsbare gezinnen³.

Voor een kwart van de Brusselse gezinnen blijft er na het betalen van de huur en de lasten slechts 9 euro per persoon per dag over voor alle andere uitgaven⁴. De uitgaven voor huur en lasten in Brussel hebben niet alleen een impact op het woonbudget: ook het uitstellen van gezondheidszorg en materiële, sociale en culturele achterstelling zijn er gevolgen van.

Volgens de OESO hebben de 40% armste gezinnen slechts toegang tot 10% van de huurmarkt⁵. Juist in deze segmenten is de druk het grootst en de toegang tot behoorlijke huisvesting het moeilijkst.

Daarom is het in Brussel juist om te spreken van een echte crisis van **behoorlijke en betaalbare** huisvesting⁶.

Geconfronteerd met deze crisis moeten steeds meer huishoudens toegevingen doen op het gebied van comfort, grootte of geografische

1 BISA, PERSPECTIVE.BRUSSELS, 62% huurders in het BHG, September 2024

2 BXI, 2025. Les Bruxellois consacrent plus d'un tiers de leur budget logement. *BXI*.

3 RBDH/BBROW, 2024. Memorandum 2024. Brussel. P.4

4 Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad, 2024. Welzijnsbarometer, Brussels rapport inzake armoede en sociale gezondheidsongelijkheden, 2023.

5 DUPONT Kevin, 2024. Bruxelles: un rapport de l'OCDE montre la gravité de la crise du logement. *Moustique*.

6 DDESSOURoux et al. 2016. Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen. Brussels studies.

ligging van hun woning. Resultaat hiervan is dat een steeds groter deel van de bevolking woont in overvolle, vervallen en slecht geïsoleerde woningen. Voor lageinkomensgezinnen wordt het vrijwel onmogelijk om vrij een woning te kiezen op de huurmarkt.

Deze spanning weegt ook op jongvolwassenen, die zich gedwongen zien om hun vertrek uit het ouderlijk huis uit te stellen⁷. Armere gezinnen hebben soms geen andere keuze dan Brussel te verlaten om een betaalbare woning te vinden die overeenstemt met wat het gezin nodig heeft⁸.

Huisuitzettingen illustreren op schrijnende wijze de omvang van de crisis. Volgens een recente studie krijgen elke dag gemiddeld 11 Brusselse gezinnen een uitzettingsbevel. In meer dan 85% van de gevallen is de reden voor de uitzetting huurachterstand (gemiddeld gaat het om ongeveer €2.900⁹).

Huisvesting is echter veel meer dan een dak boven je hoofd: een woning is levensnoodzakelijk, en is de basis van ieders privé-, sociale en emotionele leven. Het recht op degelijke huisvesting is vastgelegd in de Belgische Grondwet¹⁰. Maar de realiteit is dat de Brusselse woonmarkt ontoereikend en discriminerend is, en mee de oorzaak is van het behoud en de reproductie van sociale en territoriale ongelijkheid.

Ondanks enkele recente stappen ten voordele van het recht op huisvesting - zoals het wintermoratorium en de ordonnantie op buitensporige huurprijzen - groeit de crisis van betaalbare woningen in Brussel aan. Het gewestelijk beleid van de laatste decennia biedt geen structurele antwoorden op deze crisis.

⁷ Ibidem.

⁸ DE LAET Sarah, 2018. Ook de volksklassen verhuizen uit Brussel. Een analyse van de randverstedelijking van de bevolkingsgroepen met een laag inkomen. Brussels studies.

⁹ GODART et al 2023. Uithuiszettingen in Brussel: hoeveel, wie en waar? Brussels Studies.

¹⁰ Artikel 23 van de Belgische Grondwet garandeert «ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.(...) Die rechten omvatten inzonderheid: het recht op een behoorlijke huisvesting, dat wil zeggen financieel toegankelijk, van goede kwaliteit en aangepast aan de grootte van het huishouden.»





01

1. STAND VAN ZAKEN VAN DE BRUSSELSE WOONMARKT

■ Ontoereikende kennis van de vastgoedmarkt

Ondanks de breed vastgestelde wooncrisis beschikt de overheid over een ontoereikende kennis van de vastgoedmarkt, de kenmerken ervan en de actoren die er actief in zijn¹¹. Zoals we verder zullen zien, is de statistische kennis van het gewest onvolledig en niet up-to-date.

¹¹ DESSOURoux et al. 2016. Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen. Brussels Studies

Een voorbeeld als illustratie: volgens het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) waren er 604.437 woningen voor 578.881 gezinnen in 2024 in Brussel¹². Uit deze cijfers leiden we op het eerste zicht af dat het woningaanbod de vraag overstijgt met 4,5% woningen in het gewest die leeg staan. Het lijkt dus logisch te denken dat er voldoende woningen zijn. Deze redenering berust echter op twee grote valkuilen:

1. Heel wat bewoners worden niet meegeteld in de volkstelling: er wonen heel wat mensen zonder verblijfsvergunning en studenten. Die zijn niet opgenomen in de statistieken over het aantal huishoudens, hoewel ze enkele duizenden woningen in het gewest bewonen.
2. Het is momenteel onmogelijk om het aantal bestaande woningen in Brussel nauwkeurig te tellen. Hoe verbazend het ook lijkt, zien we dat naargelang de bronnen de cijfers in dezelfde periode sterk variëren.

Aantal woningen in Brussel			
2011		2015	
volkstelling¹³	BISA	Kadaster	BISA
488.000	543.315	563.000	559.000

BISA, 2011, 2015, PERILLEUX Hugo. 2023. Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements. Doctoraatsthesis. Geografische wetenschappen. Brussel. ULB. P.90

Een ander voorbeeld: in 2003 werd het aantal leegstaande woningen in Brussel geschat tussen de 15.000 en 30.000¹⁴. Dit cijfer, dat vaak wordt opgepikt door actoren van alle horizons (politici, verenigingen, militanten, enz.), doet al lange tijd de ronde zonder echte solide basis¹⁵. Pas in 2024 werd dit cijfer rechtgezet op basis van een diepgaand analyse met een kruising van gegevens. Het aantal leegstaande woningen werd tussen de 700 en 9.000 geschat¹⁶, een aanzienlijk verschil met eerdere schattingen.

¹² BISA, PERSPECTIVES.BRUSSELS, *62% huurders in het BHG*. September 2024.

¹³ Dat wil zeggen de volks- en woningtellingen die de federale overheid om de tien jaar uitvoert. Sinds 2011 maken de enquêtes uitsluitend gebruik van administratieve databanken.

¹⁴ DESSOUROUX et al. 2016. Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen. Brussels Studies

¹⁵ AGORA. *vers la fin des bâtiments vides à Bruxelles, bientôt une réalité ?*. Mars 2022; M.C. 2019. «Saint-Vide-Leegbeek»: la 20e commune de Bruxelles est née... pour dénoncer les logements inoccupés. RTBF Actus; RTL. 2012. 30.000 logements vides à Bruxelles: «On ne peut plus accepter cette situation». RTL Info; J.R. 2016. Un «parcours du logement vide» à Saint-Gilles: «De 15.000 à 30.000 logements inoccupés à Bruxelles». L'avenir.

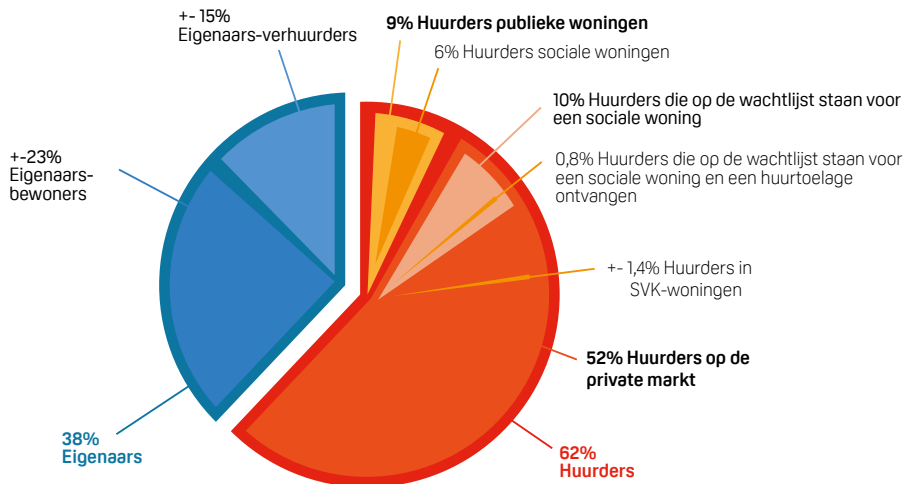
¹⁶ DE BLANDER et al. 2024. Analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en Région Bruxelles-Capitale, *Brussels Studies Institute*. P.10.

Ook wat het eigenaarschap betreft is de kennis van de vastgoedmarkt onvolkomen. Statistische enquêtes onderzoeken de huurders, de huurprijzen of de kenmerken van het goed. De beschikbare statistische kennis over eigenaren is daarentegen onvolledig: omvang van hun goed, werkelijke beheers- en renovatiekosten, hun sociaaleconomisch profiel... Dit gebrek aan gegevens beperkt ons inzicht in de markt.

Maar ook al zijn de beschikbare gegevens fragmentarisch en is onze kennis van de Brusselse vastgoedmarkt beperkt, de feiten spreken voor zich: **er heerst onweerlegbaar een huisvestingscrisis**. De overbezetting van woningen door de armste gezinnen, het steeds later uit huis trekken van jongvolwassenen, het gedwongen vertrek uit Brussel van veel gezinnen in precaire situaties en het stijgende aandeel van de huur in het gezinsbudget getuigen allemaal van de zware druk op de markt. Voor een groot deel van de Brusselse bevolking is een degelijke woning vinden een lijdensweg.

■ Een hoog percentage huurders

Het Brussels Gewest telt ongeveer 1,25 miljoen inwoners¹⁷ maar hun situering op de woningmarkt brengt grote ongelijkheden aan het licht:



17 1.255.795 inwoners - STATBEL, 2025. Bevolkingsstructuur.

› **62 % is huurder**¹⁸ (tegen 30 % in Vlaanderen 35 % in Wallonië)¹⁹

- huren een woning op de **private markt**²⁰
 - ◇ Ongeveer 10% van de bevolking (meer dan 60.419 gezinnen²¹, d.w.z. +- 120.000 mensen) staat op de wachtlijst voor een sociale woning. Volgens de OESO voldoet 50% van de Brusselse bevolking (meer dan 600.000 personen) aan de inkomenscriteria voor sociale huisvesting²².
 - ◇ 1,4% van de bevolking (7.946 huishoudens) woont in een SVK-woning (Sociaal Verhuurkantoor).
 - ◇ 0,8% van de bevolking (11.810 gezinnen) op de wachtlijst voor een sociale woning geniet van een huurtoelage (tussen 140€ en 186€ per maand)²³.
- Slechts 9% woont in een publieke woning waarvan 6% in een sociale woning met een huur die wordt berekend op basis van hun inkomen (maximaal 20% van het gezinsinkomen²⁴ - gemiddeld €345/maand in 2022)²⁵.

› **38% is eigenaar**²⁶

- Ongeveer 23% is eigenaar-bewoner: zij bezitten enkel hun eigen woning
- Ongeveer 15% is eigenaar-verhuurder: zij hebben een of meer woningen naast hun eigen huis dat ze verhuren²⁷

› Tot slot blijft het aantal daklozen groeien: **in 2024 werden 9.777 mensen zonder woning geteld**, vier keer meer dan in 2008. Dit cijfer omvat zowel daklozen als mensen die in daklozencentra, kraakpanden of andere vormen van preciaire huisvesting wonen²⁸.

18 BISA, PERSPECTIVES.BRUSSELS, *62% huurders in het BHG*, September 2024

19 REBTS Marie-Eve. 2021. *La part de locataires gagne du terrain*. Le Soir.

20 DE LANGE et al. 2024. *Conjunctuurbarometer van het Brussels Gewest, Perspective.Brussels n°40.P.31*

21 BGHM, ROBBEN Dorien. 2024. *Jaarverslag 2024*, De BGHM geeft al 40 jaar vorm aan Brussel.P.59.

22 BXI. 2024. *Plus de 50 000 ménages bruxellois attendent un logement social*. BXI.

23 BEN HAMOU, Nawal, 07/02/2025. *Schriftelijke vraag betreffende geografische spreiding van personen die een huurtoelage ontvangen*. Brussels Parlement

24 BGHM. *HUUR BEREKENEN 2023 SOCIALE HUISVESTING*. 2023. P.2

25 JOIE Catherine, DOUIEB Karim, DELFOSSE Colin, PERILLEUX Hugo. *MEDOR*. Bruxelles Rentière. 2024

26 Het totale aandeel eigenaars (verhuurders en eigenaar-bewoners) (39%) ten opzichte van de Brusselse bevolking is een betrouwbaar cijfer. Het exacte percentage eigenaars versus eigenaars-bewoners is het resultaat van een kruising van data, wat het gebrek aan precisie verklaart

27 JOIE Catherine, DOUIEB Karim, DELFOSSE Colin, PERILLEUX Hugo. *MEDOR*. *Bruxelles Rentière*. 2024

28 BRUSS'HELP.BRUSSELS. 2024. *Dernombrement des personnes sans chez-soi en Région de Bruxelles-Capitale. Rapport préliminaire*. Huitième édition, Vivalis.brussels.P.8

■ Een armere bevolking en meer ongelijkheid

Alvorens de Brusselse vastgoedmarkt gedetailleerd te analyseren, schetsen we de sociaaleconomische kenmerken van de bevolking.

In 2023 leefde **28% van de Brusselse gezinnen onder de armoedegrens**, tegenover 8% in Vlaanderen en 15% in Wallonië. In het Brussels Gewest heeft 27% van de bevolking het VT-statuut (verhoogde tegemoetkoming in de gezondheidszorg), een indicator dat de bestaansonzekerheid groter is dan in de twee andere gewesten (15% in Vlaanderen, 20% in Wallonië)²⁹.

Deze gemiddelden verhullen echter grote interne verschillen: sommige grote steden, zoals Antwerpen, Luik en Charleroi, hebben ook een aandeel VT-begunstigden dat dicht aanleunt bij dat van Brussel³⁰.

■ Onbetaalbaar huurprijzen voor heel veel Brusselaars

Een betaalbare woning betekent dat de huur niet meer dan 30% van het gezinsinkomen bedraagt³¹. De cijfers van 2018 tonen aan deze drempel slechts zeer beperkt gehaald wordt in Brussel.

Maandelijkse inkomsten	Theoretische huur (30%)	Toegankelijk marktaandeel in 2018
€ 1.200	€ 360	3 %
€ 2.000	€ 600	28 %
€ 4.500	€ 1.350	96 %

Bron: JOIE Catherine, DOUIEB Karim, DELFOSSE Colin, PERILLEUX Hugo, MEDOR. Bruxelles Rentière. 2024

Deze cijfers tonen aan dat de Brusselse huurmarkt grotendeels ontoegankelijk blijft voor huishoudens met een bescheiden of gemiddeld inkomen.

²⁹ DE LANGE et al. 2024. Conjunctuurbarometer van het Brussels Gewest, BISA, Perspective.Brussels n°40. P.29

³⁰ Ibidem.

³¹ Huurders wordt vaak aangeraden niet meer dan 30% van hun inkomen te besteden om schulden te voorkomen.Zie ING, 2023



Het gewest wordt ook gekenmerkt door een ander structureel element: het gemiddeld inkomensniveau ligt lager dan elders in België en er zijn bijzonder uitgesproken verschillen binnen het gewest³².

Deze verschillen worden weerspiegeld in de geografie van de inkomens: in 2021 bedroeg het gemiddelde inkomen € 13.511 in Sint-Joost-ten-Node, tegenover € 21.738 in Sint-Pieters-Woluwe³³. Zelfs binnen eenzelfde gemeente zijn de verschillen soms erg groot: in Elsene bedraagt het gemiddelde inkomen €16.599 in Matonge, tegenover €20.688 in de wijk rond de Vijvers van Elsene³⁴.

Daarom staat het begrip «betaalbaarheid» centraal in de Brusselse huisvestingscrisis. De crisis wordt niet gemeten in absolute termen, maar altijd in verhouding tot het inkomen van de bevolking. De vaststelling is duidelijk: de huurmarkt blijft grotendeels ontoegankelijk voor gezinnen met een laag inkomen, en dus voor een aanzienlijk deel van de inwoners van het gewest.

³² Observatorium voor Gezondheid en Welzijn Brussel, 2024. Welzijnsbarometer, Brussels armoederapport, 2023.

³³ Wijkmonitoring, 2021.

³⁴ Ibidem.

■ Wat we weten over verhuurders in Brussel

Methodologische beperkingen

Zoals hierboven vermeld, blijft de statistische en administratieve kennis van de eigendomsstructuur in België - en in Brussel in het bijzonder - zeer beperkt.

In 2023 wijdde geograaf Hugo Périlleux zijn doctoraat (ULB) aan huuropbrengsten en probeerde hij de Brusselse verhuurders onder de loep te nemen. Hiervoor gebruikte hij gegevens van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) die gebruikt worden voor de berekening van de onroerende voorheffing.

Ondanks een poging om de gegevens «op te schonen», benadrukt de auteur zelf dat de gegevens weinig zekerheid bieden en wijst hij op de methodologische beperkingen. Toch blijven deze kadastrale gegevens de enige beschikbare bron om het woningbezit in België en Brussel te bestuderen.

De verkregen resultaten liggen relatief dicht bij de resultaten die in hetzelfde jaar werden verkregen door François Ghesquière, een onderzoeker bij het IWEPS, wat de relevantie van de conclusies bevestigt³⁵.

Deze methodologische beperkingen herinneren ons eraan dat overheden betrouwbaardere en bijgewerkte statistische instrumenten moeten ontwikkelen om een beter inzicht te krijgen in de realiteit van de vastgoedmarkt.

Een meerderheid van «kleine» verhuurders

In België hebben de meeste verhuurders een kleine vastgoedportefeuille. In feite is 60% van de op de markt verhuurde woningen eigendom van een verhuurder die 1 of 2 huurwoningen bezit.

Aan de andere kant van het spectrum zijn de ‘grote’ verhuurders met meer dan tien woningen nog steeds in de minderheid: zij bezitten slechts 1 op de 12 woningen.

In Brussel worden de nationale trend bevestigd, maar met enkele nuances: er is een iets kleiner aandeel «kleine» verhuurders en een iets grotere aanwezigheid van «grote» verhuurders³⁶.

³⁵ GHESQUIÈRE François. 2023. Qui sont les bailleurs en Belgique ? Observatoire Belge des inégalités.

³⁶ Ibidem

Leeftijd- en gendergebonden

Landelijk is de gemiddelde leeftijd van verhuurders **57 jaar**. De helft van alle huurwoningen is eigendom van mensen tussen 45 en 68 jaar, terwijl ongeveer een kwart eigendom is van mensen ouder dan 68 jaar. In tegenstelling tot wat vaak wordt gedacht, is de meerderheid van de verhuurders - ook al zijn ze relatief oud - niet gepensioneerd: de meesten zijn nog steeds in de werkende leeftijd³⁷.

De structuur van vastgoedeigendom in België blijft **sterk gendergebonden**: slechts 25% van de woningen wordt verhuurd door een vrouw, tegenover 61,2% door een man. De resterende 13% zijn woningen in mede-eigendom. Deze ongelijkheden zijn nog groter bij de «grote verhuurders», waar het mannelijke aandeel grotendeels overheerst³⁸.

Net als elders in het land zijn de meeste huurwoningen in Brussel eigendom van particulieren, en ongeveer 92% is eigendom van verhuurders die in België wonen³⁹.

De verhuurders wonen voornamelijk in Brussel... of in de periferie

In Brussel woont een aanzienlijk deel van de verhuurders **in of vlakbij hetzelfde gebouw** als de woning die ze verhuren, een fenomeen dat vooral zichtbaar is in de centrumwijken en volksbuurten.

³⁷ PERILLEUX Hugo. 2023. Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements. Doctoraatsthesis. Geografische Wetenschappen. Brussel. ULB. P:108

³⁸ Ibidem

³⁹ GHESQUIERE François. 2023. Qui sont les bailleurs en Belgique ? Observatoire Belge des inégalités.



Maar een aanzienlijk deel van de verhuurders woont buiten de hoofdstad. Volgens schattingen van Hugo Périlleux is ongeveer 40% van de huurwoningen eigendom van eigenaars die buiten het gewest wonen⁴⁰.

Deze situatie kan zowel verklaard worden door de geringe omvang van het Gewest als door sociologische redenen: gezinsuitbreiding, opwaartse mobiliteit of pensionering, die er vaak toe leiden dat mensen Brussel verlaten maar hun woning te huur houden. Meer dan de helft van deze ‘niet-Brusselse’ verhuurders woont in Vlaams- en Waals-Brabant.

Niet enkel renteniers

In België is het gemiddelde inkomen van de eigenaars in grote lijnen vergelijkbaar met dat van de bevolking als geheel in dezelfde leeftijdscategorie⁴¹. Hierbij benadrukken we dat deze indicatoren alleen rekening houden met inkomen uit werk en sociale zekerheid. Inkomsten uit huurgeld en patrimonium (onroerend goed of andere) worden niet meegerekend⁴², wat de ongelijkheid tussen huurders en verhuurders vaak afvlakt.

In Brussel is 75% van de huurwoningen eigendom van verhuurders uit de bovenste vijf inkomensdecielen. De huurders daarentegen zijn sterk oververtegenwoordigd in de lagere decielen.

Het werk van Hugo Périlleux belicht ook het bestaan van ‘arme huiseigenaars’: bijna 4% van de huurwoningen heeft een eigenaar die tot de eerste drie inkomensdecielen behoort.

Deze cijfers tonen aan dat huurwoningen niet het exclusieve domein zijn van een beperkte elite van «pure renteniers»⁴³. In werkelijkheid is woningverhuur verspreid over alle sociale lagen, maar met een afgetekende oververtegenwoordiging van de hogere middenklasse en welgestelde klassen, en een lage aanwezigheid van de lagere klasse.

40 p.120.

41 Ibidem.

42 Ibidem.

43 PERILLEUX Hugo. 2023. Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements. Doctoraatsthesis. Geografische Wetenschappen, Brussel. ULB. P.115

Een beperkt aantal bedrijven op de verhuurmarkt

In Brussel spelen bedrijven een beperkte rol op de huurmarkt: ze zijn goed voor ongeveer 12% van de huurmarkt en minder dan 2% van de markt is in handen van bedrijven met meer dan 50 woningen. De grootste speler, HomeInvest, beheert een portefeuille van meer dan 750 woningen. Ter vergelijking: in Berlijn bezit Deutsche Wohnen alleen al 115.000 woningen, en het op één na grootste bedrijf in de sector meer dan 40.000 woningen. In vergelijking met andere grote steden blijven de 'financiering' van de Brusselse markt en het gewicht van bedrijven in het huurbestand relatief beperkt⁴⁴.

■ Verwaarloosde en slecht geïsoleerde woningen

Brussel telt ongeveer 570.000 woningen⁴⁵. De meeste woningen zijn relatief oud: bijna 90% van de woningen is gebouwd voor 1985 en bijna de helft daarvan voor de Tweede Wereldoorlog⁴⁶. Het is dan ook geen verrassing dat de oudste huizen geconcentreerd zijn in het stadscentrum en in de eerste kroon.

Het woningbestand in Brussel is niet alleen oud, het verkeert ook in slechte staat. Hoewel de omvang van het probleem moeilijk te meten is, bevestigen verschillende indicatoren een zorgwekkende trend naar slechte huisvesting⁴⁷.

Volgens een enquête van het magazine Médor (2024) heeft slechts 40% van de woningen een geldig EPB-certificaat. Van de verhuurde woningen met certificaat heeft 59% van de appartementen en 81% van de huizen een zeer lage energieprestatie (energieklasse E, F of G). Erger nog, slechts 0,3% van het woningbestand voldoet al aan de energienormen voor 2050⁴⁸.

44 PERILLEUX Hugo. 2023. *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*. Thèse de doctorat. Sciences

45 Zoals we eerder hebben gezien, is het momenteel onmogelijk om een nauwkeurig overzicht te krijgen van het vastgoedbestand in Brussel.

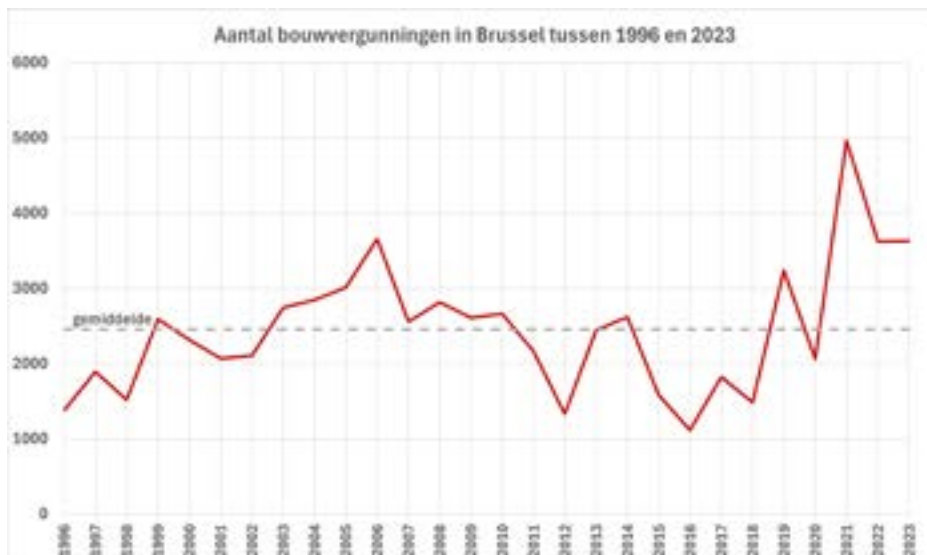
46 Ibidem. P.112

47 DESSOUROUX et al. *Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux*. *Brussels studies*.

48 JÔIE Catherine, DÔUIEB Karim, DELFOSSE Colin, PERILLEUX Hugo, MEDOR. *Bruxelles Rentière*. 2024.

■ Het huizenbestand telt weinig nieuwe woningen

Ten slotte blijft de bouw van nieuwe woningen beperkt: tussen 2018 en 2023 werden jaarlijks ongeveer 3.000 vergunningen ingediend, een cijfer dat moet worden gerelativeerd, aangezien sommige projecten worden uitgesteld, gewijzigd of opgegeven.



STATBEL. 2025. Bouwvergunningen – jaarlijkse resultaten (1996 – 2024).

De gegevens die voor deze grafiek zijn gebruikt houden geen rekening met renovaties van bestaande woningen. Bovendien worden veel woningen soms opgesplitst in meerdere «nieuwe» woningen zonder bouwvergunning en zijn ze daarom niet opgenomen in de officiële telling.

Ondanks deze beperkingen is het aantal afgeleverde vergunningen de afgelopen 20 jaar relatief stabiel gebleven: ongeveer 2.500 per jaar, wat overeenkomt met een groei van het huizenbestand met minder dan 1% per jaar. Brussel heeft geen periferie met een grote grondreserve, dus moet het huizenbestand worden uitgebreid binnen het beperkte en reeds dichtbevolkte grondgebied van het gewest.

Sinds 2013 worden er elk jaar tussen de 12.000 en 14.500 vastgoedtransacties geregistreerd, wat betekent dat elk jaar ongeveer 2,5% van de woningen van eigenaar verandert⁴⁹. Deze transacties betreffen niet alleen eerste aankopen, maar ook investeerders die hun vastgoedportefeuille uitbreiden.

In het licht van deze cijfers - een jaarlijkse toename van het bestand met ongeveer 1% nieuwbouw en 2,5% vastgoedtransacties - lijkt de Brusselse vastgoedmarkt weinig dynamisch. In dit opzicht is een belangrijke en snelle structurele wijziging in zowel het aanbod als de verdeling van vastgoed in Brussel moeilijk voor te stellen.

■ Openbare en sociale huisvesting: een minimaal aanbod

Het overgrote deel van de Brusselse vastgoedmarkt is in handen van de privémarkt, terwijl het publieke aanbod beperkt blijft:

Opérateur	Nombre de logements	Nombre d'actifs
Secteur locatif		
ILRB (y compris wvawat)		
Logements sociaux	40.824	
Logements moyens et modérés	92	
Agences immobilières Sociales	7.946 ⁵⁰	
Activités locales et CPAS (sauf catégorie "libre")	6.670	
Fonds du logement	1.605	
Allocation loyer pour candidats-locataires agréés de la ILRB		10.511
Total secteur locatif	57.137	10.511
Secteur acquisitif		
Prêts actifs engagés par le Fonds du logement	8.877	
Citydev (depuis 2010, hors prêts Fonds du logement)	1.397	
Contrats de quartier durable (hors prêts Fonds du logement)	490	
Total secteur acquisitif	10.764	
Total secteurs locatif et acquisitif	67.841	10.511

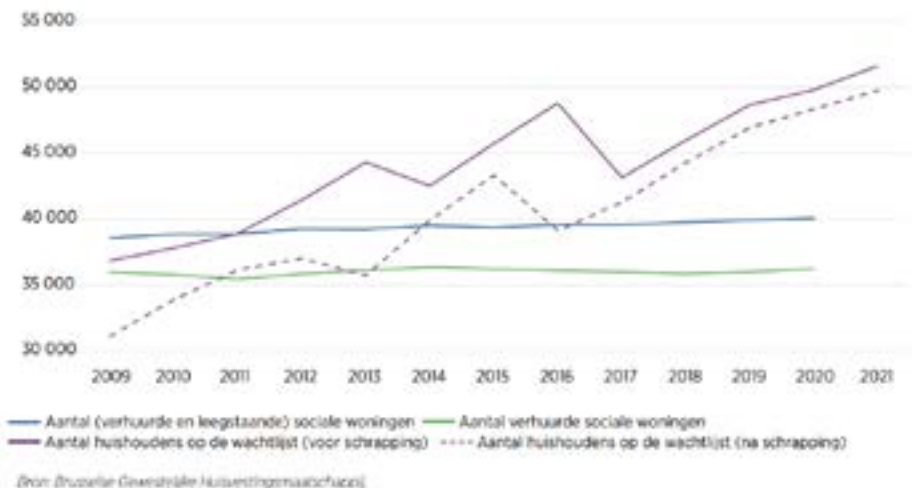
Sociaal-economisch overzicht 2024, perspective.brussels. P.62

49 BISA, 2025. Evaluatie van de impact van het abatement op de registratierechten in het Brussels Gewest. Eindverslag

In 2023 werden ongeveer 68.000 woningen met «sociaal doel» gehuurd of gekocht. Dit komt neer op amper 11% van het woningbestand van het gewest. Dit is een te laag percentage om een echt structureel alternatief te bieden voor de privémarkt.

Een overweldigende vraag naar sociale huisvesting

In 2023 breidde de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) haar woningbestand uit met 258 nieuwe woningen, wat het totaal brengt op 40.916 sociale woningen (waarvan 92 woningen voor bescheiden en middeninkomens). Op 31 december 2023 stond 12% van de sociale woningen leeg, voornamelijk door nodige renovaties (40%), renovatiewerken in uitvoering (27%), opknappbeurten (18%) of in afwachting van verhuur (13%)⁵⁰.



Observatorium voor Gezondheid en Welzijn Brussel, 2024. WELZIJNSBAROMETER, Brussels armoederapport 2023 [online].P.114.

50 DE LANGE et al. 2024. Conjunctuurbarometer van het Brussels Gewest, BISA, Perspective.Brussels n°40, P.33

De productie van sociale woningen blijft echter ver achter bij de huidige noden: gemiddeld 200 per jaar, terwijl er op 31 december 2024 maar liefst 60.419 huishoudens op de wachtlijst stonden⁵¹. Het sociale woningbestand (40.000 woningen⁵² - of 7% van de markt) is dus grotendeels uit de pas met de vraag. Een deel van het sociale woningbestand in Brussel is in verval, niet aangepast aan grote gezinnen, en veel woningen zijn ofwel overbezet ofwel onderbezet. Ondanks de politieke wil van de laatste regeringen, zijn er de afgelopen vijftien jaar weinig sociale woningen bijgekomen.

Sociale Verhuurkantoren, privé-eigendom met sociale doeleinden?

Naast de openbare huisvesting kent het Brussels Hoofdstedelijk Gewest sinds enkele decennia een bijzonder systeem: de sociale verhuurkantoren (SVK). Deze nemen een bijzondere plaats in het Brusselse huisvestingslandschap in door privéwoningen ter beschikking te stellen van gezinnen met een laag inkomen via een systeem van overeenkomsten tussen eigenaars en erkende agentschappen.

SVK's worden beschouwd als een derde weg om het aanbod van sociale huisvesting uit te breiden en zijn in feite een hybride mix van privémarkt en overheidstussenkomen. Ze geven minder bevoorrechte gezinnen tijdelijk toegang (met een huurovereenkomst van minimum 9 jaar) tot privéwoningen aan een lage huurprijs, terwijl ze verhuurders een reeks bijzonder aantrekkelijke fiscale en financiële voordelen bieden: overname van het huurbeheer, gegarandeerd inkomen met indexering, kosteloos onderhoud van de woning, renovatiepremies, geen huurleegstand en vrijstelling van de onroerende voorheffing⁵³. In ruil daarvoor gaan verhuurders akkoord met een huurprijs die meestal 20% tot 30% onder het marktgemiddelde ligt. Woningen beheerd door een SVK worden officieel erkend als woningen «met sociale doeleinden»⁵⁴.

51 BGHM, ROBBERN Dorien. 2024. Jaarverslag 2024, De BGHM Geeft vorm aan Brussel. P.59..

52 Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2024. Welzijnsbarometer, Brussels armoederapport 2023.P.113

53 FEDSVK. 2025. Persdossier. Voorstelling van de SVK's, cijfers, getuigenissen, specifieke projecten. P.5.

54 DESSOURoux, Christian, DE LAET, Sarah. 2023. Comment noyer le poisson ? Une politique très modérée du logement social. IEB.

Vandaag bestaat de federatie van de SVK's uit 24 vzw's met in totaal ongeveer 8.000 woningen. Het aantal woningen dat door SVK's wordt beheerd, is sinds 2010 bijna verdrievoudigd. Sinds 2021 is er echter een lichte stagnatie⁵⁵.

Deze formule roept een aantal fundamentele vragen op: wat is de werkelijke sociale impact van deze maatregel? Garandeert dit duurzame toegankelijkheid of is het in wezen gebaseerd op een overdracht van publieke middelen naar de privésector zonder structurele tegenprestatie?

De vele, voornamelijk fiscale voordelen hebben het SVK-systeem aantrekkelijk gemaakt voor vastgoedinvesteringen en bepaalde investeerders. Zo is vastgoedmakelaar Trevi gespecialiseerd in de verkoop op plan van nieuwbouwwoningen die via een SVK worden verhuurd⁵⁶.

Om hun financiële leefbaarheid te garanderen, proberen de SVK's de huurachterstand tot een minimum te beperken. Er werd dan ook vastgesteld dat ze in het Brussels Gewest verhoudingsgewijs vaker hun toevlucht nemen tot huuruitzettingen dan andere vormen van openbare huisvesting⁵⁷. Deze vaststellingen doen vragen rijzen over het «sociale doel» van dit systeem, aangezien deze praktijken afwijken van de filosofie van sociale huisvesting.

Elk jaar verliest de SVK-portefeuille enkele honderden woningen, waardoor hun nettobijdrage aan het huurwoningenbestand met sociaal doel afneemt. Tussen september 2022 en september 2023 ging het om 274 woningen. Volgens een sectoronderzoek zijn deze woningen gemiddeld 10 tot 18 jaar in SVK-beheer geweest. De belangrijkste redenen die werden opgegeven waren de verkoop van de woning, het overlijden van de eigenaar of persoonlijke bewoning⁵⁸.

55 FEDSVK, 2025. Persdossier. Voorstelling van de SVK's, cijfers, getuigenissen, specifieke projecten. P.11.

56 DESSOUROUX, Christian, DE LAET, Sarah. 2023. Comment noyer le poisson ? Une politique très modérée du logement social. *IEB*.

57 GODART Pernelle, SWYNGEDOUW Eva, VAN CRIEKINGEN Mathieu, VAN HEUR Bas. 2023. Uithuiszettingen in Brussel: hoeveel, wie en waar? *Brussels Studies*.

58 BEN HAMOU, Nawal. 31/10/2025. Question écrite concernant les logements sortant du parc locatif des agences immobilières sociales. *Parlement Bruxellois*.

Om het SVK-woningbestand op de lange termijn te versterken, heeft de gewestelijke overheid onlangs het regelgevend kader aangepast: het huurrooster werd uitgebreid voor grotere woningen en een minimumduur van 27 jaar is nu vereist voor bepaalde nieuwe gebouwen die in beheer worden gegeven. Ondanks deze aanpassingen blijft de impact van deze maatregel afhankelijk van de dynamiek van de privémarkt en garandeert ze geen duurzaam sociaal doel op lange termijn.

Na afloop van de beheersovereenkomst blijft de eigenaar vrij om de woning terug op de privémarkt te brengen.

Het SVK-systeem is positief omdat het huishoudens in financiële moeilijkheden toegang geeft tot een deel van het private huurwoningbestand.

Op lange termijn garandeert het echter niet het «sociale doel» van deze woningen.

In de praktijk betekent het SVK-systeem een grote overdracht van overheidsmiddelen (meer dan 27 miljoen in 2021)⁵⁹ naar de privé, zonder garantie op duurzaamheid.



59 BBROW, 2020. *Les agences immobilières sociales dans la tourmente.*

02

2. CONSENSUS OVER DE CRISIS, MAAR VERDEELDHEID OVER DE OORZAKEN EN OPLOSSINGEN

Hoewel er in Brussel een brede consensus bestaat over de huisvestingscrisis, is er allesbehalve eensgezindheid over de oorzaken en de oplossingen. Aan de ene kant pleiten sommigen voor de noodzaak om de markt verder te reguleren, het openbare woningbestand te versterken en de huurders te beschermen. Aan de andere kant waarschuwen werkgevers, verhuurders en rechtse partijen voor de gevaren van wat ze overregulering noemen.

De recente discussies over de ordonnantie op buitensporige huurprijzen uit 2021 illustreren deze groeiende polarisatie in het publieke debat.

■ De argumenten van rechts

Al jaren nemen de stijgende huren en meer in het algemeen de huisvestingscrisis een centrale plaats in het publieke en politieke debat in. Tussen februari en april 2025 werd het debat in het Brusselse parlement aangewakkerd door het voorstel van links om de ordonnantie over buitensporige huurprijzen van 2021 aan te scherpen.

Deze tekst, voorgesteld door de PS en Ecolo en gesteund door links, leidde tot verontwaardiging bij de vertegenwoordigers van eigenaren, de vastgoedsector⁶⁰ en rechtse partijen, die een veelvoud aan vrije tribunes, studies en persberichten verspreidden waarin ze hun zorgen kenbaar maakten⁶¹.

Argument 1 : De keuze van de gegevens

Wanneer de pers het heeft over de stijging van de huur- en koopprijzen, worden regelmatig de cijfers van Federia (de Franstalige federatie van vastgoedmakelaars) geciteerd⁶². Deze cijfers werden ook gebruikt door vertegenwoordigers van de sector en bepaalde politieke partijen tijdens de parlementaire debatten over de ordonnantie over buitensporige huurprijzen⁶³.

Het gebruik van deze cijfers is problematisch. De enquêtes van Federia zijn uitsluitend gebaseerd op nieuwe huurovereenkomsten die via vastgoedkantoren worden afgesloten. Dit leidt tot twee grote vertekeningen in de beoordeling van de huurprijzen in Brussel:

1. De mediaan van de huurprijzen in Brussel kan niet worden herleid tot de nieuwe huurcontracten alleen: die zijn meestal hoger dan de lopende huurcontracten, wat een onvolledig en overschat beeld van de markt geeft. In principe moet de mediane huurprijs alle verhuurde woningen op een specifiek moment weergeven, niet alleen de nieuwe overeenkomsten.

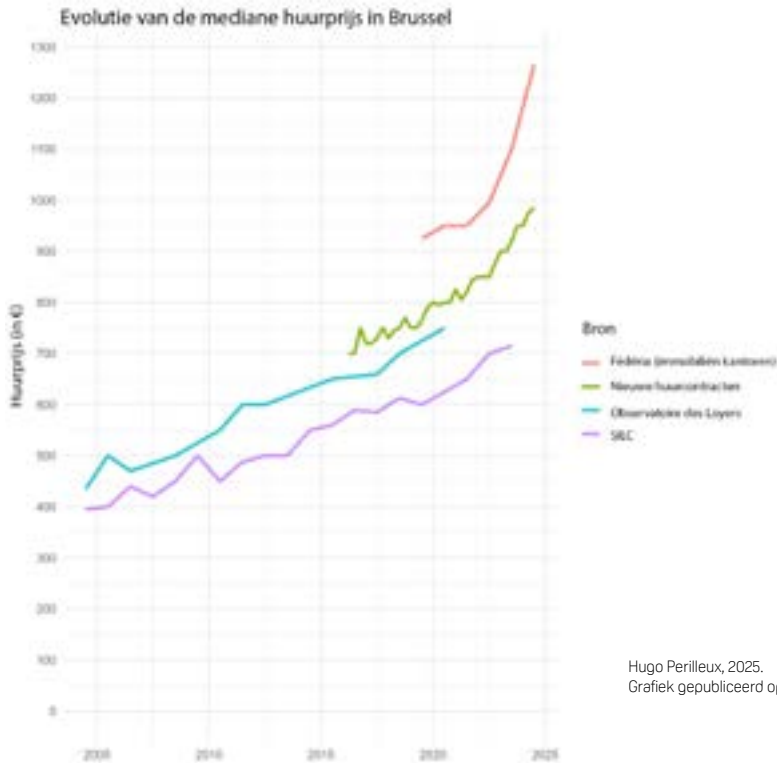
⁶⁰ Hieronder vallen vertegenwoordigers van vastgoedontwikkelaars, de bouwsector, makelaars, notarissen, enz

⁶¹ BX1. 2025. Crise du logement : le secteur immobilier veut la suspension de la proposition de régulation des loyers. BX1 ; UCM. Nouveau pas vers la régulation des loyers : une menace pour le logement abordable à Bruxelles. 2025 ; SNPC. Le renforcement de l'encadrement des loyers provoquera une baisse de l'offre de logements à Bruxelles. 2025 ; PIETTE François. 2025. La régulation des loyers à Bruxelles : une bombe à retardement ? ImmoVlan.

⁶² LE SOIR. 2025. Bruxelles : voici les prix des loyers dans votre commune (carte interactive). *Le Soir* ; SOHY Nicolas. 2025. Voici le vrai montant des loyers à Bruxelles et en Wallonie: Cherchez votre commune ou province dans nos tableaux. *Moustique*.

⁶³ Voorstelling van Hugo Périlleux PARLEMENT.BRUSSELS. 2025. 27/03/2025 - Cion Logement - Cie Huisvesting, Parlement.brussels

- Huurcontracten afgesloten via vastgoedmakelaars vertegenwoordigen niet de volledige huurmarkt in Brussel. Deze agentschappen zijn vooral actief in de hogere marktsegmenten, die kwaliteitswoningen aanbieden en meer aanwezig zijn in welgestelde wijken. Zo zijn de advertenties op ImmoWeb - waarvan meer dan 70% afkomstig is van makelaars - sterk oververtegenwoordigd in de Vijfhoek en de oostelijke wijken van Brussel, ongeveer drie keer meer dan in de rest van het gewest⁶⁴. In de andere wijken daarentegen wordt een groot deel van de huurcontracten afgesloten zonder een agentschap... of zelfs zonder geschreven huurovereenkomst, vooral voor woningen van mindere kwaliteit. Dit doet vragen rijzen over de representativiteit en betrouwbaarheid van de cijfers die Federia voorlegt om de huurprijzen in Brussel in kaart te brengen.



Hugo Perilleux, 2025.
Grafiek gepubliceerd op LinkedIn.

Over het algemeen is het beoordelen van de mediane huur een lastige zaak. Zoals de bovenstaande grafiek illustreert, variëren de resultaten sterk afhankelijk van de gebruikte gegevens. Het zal geen verrassing zijn dat de gegevens van Federia - die gebaseerd zijn op nieuwe huurovereenkomsten die via agentschappen worden afgesloten - hogere mediane huurprijzen aan het licht brengen dan die van het Observatorium van de Huurprijzen of de SILC-enquête⁶⁵. Maar ondanks deze verschillen in de manier waarop de mediane huurprijzen worden beoordeeld, bevestigen alle bronnen, inclusief Federia, een duidelijke trend: de sterke stijging van de mediane huurprijzen in de afgelopen jaren.

Het probleem is dus niet de realiteit van deze stijging, maar wel de manier waarop de cijfers worden gebruikt. Door zich te richten op een beperkt segment van de markt, drijven de enquêtes van Federia de huren kunstmatig op en dragen ze bij tot een vertekend beeld. Op die manier dienen ze als argument voor critici van het huurrooster, die ze zien als bewijs dat het instrument niet overeenstemt met de 'realiteit' van de markt.

De gegevens van Federia hebben de debatten rond de ordonnantie over buitensporige huurprijzen aangewakkerd. Om te bepalen of een huur te hoog zou zijn, werd een indicatief rooster ingevoerd - in werkelijkheid een reeks vergelijkingen sinds 2021 - op basis van enquêtes uitgevoerd door het Observatorium van de Huurprijzen in 2017, 2018 en 2020⁶⁶, die werden geïndexeerd om de huidige marktsituatie beter weer te geven.

Een van de belangrijkste discussies rond dit instrument is de hoogte van de huur die uit de enquêtes naar voren komt. Rechts vindt dat het rooster de markt onderwaardeert en te lage referentiehuren vaststelt. Om deze kritiek te staven, gebruiken de vertegenwoordigers van rechts de cijfers van Federia, evenals een enquête die in 2023 werd uitgevoerd door het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarsSyndicaat (NEMS). Volgens dit onderzoek, gebaseerd op een steekproef van 425 huurovereenkomsten, zou bijna 53% van de aangerekende huurprijzen volgens het rooster als buitensporig worden beschouwd. Afgezien van de methodologische zwakte van een dergelijk onderzoek (een steekproef van 400 huurovereenkomsten, terwijl het observatorium er meer dan 14.000 telt), illustreren de zorgen van de verhuurders vooral een gebrek aan begrip - of een vertekend beeld - van de werkelijke reikwijdte van de verordening, die eerder een indicatief instrument blijft dan een algemene huurbepanking.

⁶⁵ De SILC-enquêtes zijn Europese enquêtes over inkomsten en levensomstandigheden, die vooral gebruikt worden om armoede en sociale uitsluiting in België en andere Europese landen te meten

⁶⁶ BRUSSEL HUISVESTING. Over referentiehuurprijzen. 2025

Het doel van het huurrooster

Een huur wordt enkel verondersteld buitensporig te zijn als deze 20% hoger is dan het bedrag dat in het rooster staat.

In dit geval is het de Paritaire Huurcommissie - die paritair is samengesteld uit vertegenwoordigers van verhuurders en huurders - die verantwoordelijk is voor het bepalen, op basis van de kenmerken van de woning, of de huur al dan niet te hoog is.

Deze ordonnantie is niet bedoeld om de huurprijzen in de 'hoge' segmenten van de markt aan te pakken. Deze woningen hebben vaak kenmerken die een huurprijs rechtvaardigen die hoger is dan het rooster (terras, tuin, hoge plafonds, vrij uitzicht, bevoorrechte ligging, luxe afwerking, enz.)

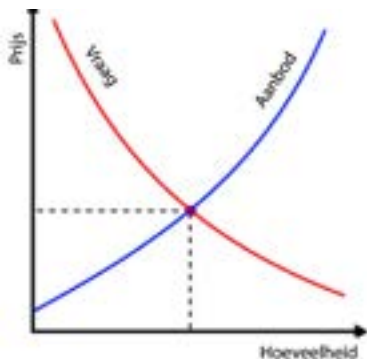
Het doel van de ordonnantie is duidelijk: het bestrijden van ongerechtvaardigde huurprijzen, met name in de lagere segmenten van de markt, waar vervallen, krappe of slecht geïsoleerde woningen worden aangeboden tegen onevenredig hoge prijzen.

Dit debat over de betrouwbaarheid van het rooster dient vooral als politiek argument: voor rechts is het doel om het indicatieve rooster in diskrediet te brengen om elke stap in de richting van een echt bindend instrument te vertragen of te voorkomen

Argument 2 : De theorie van vraag en aanbod

PRchts verklaart de kloof tussen huurprijzen en inkomens grotendeels door het gebrek aan beschikbare woningen op de markt. Hun oplossing voor de huizen crisis is het vergroten van het aanbod⁶⁷. Om dit te doen, bevelen ze massale steun voor woningbouw aan, bijvoorbeeld door de btw te verlagen of de tijd die nodig is om vergunningen te verlenen te verkorten.

Dit argument is gebaseerd op het neoklassieke economische model van vraag en aanbod. Dit model verklaart hoe het evenwicht tussen de beschikbare hoeveelheid van een product en de vraag ernaar de prijs op de markt bepaalt. Dus als het aanbod sterker toeneemt dan de vraag, dalen de prijzen en omgekeerd. Maar dit model, ontworpen voor industriële productie, kan in zijn huidige vorm niet worden toegepast op huisvesting.



Mankiw, N. Gregory. Principes de l'économie. De Boeck Supérieur, 2020.

Ter herinnering: volgens de bedenkers van deze theorie moet er aan een aantal theoretische voorwaarden worden voldaan⁶⁸. Hier volgen drie belangrijke hypothesen die nodig zijn voor het rechtse model, gevolgd door een parallel met de huisvestingssituatie in Brussel:

⁶⁷ RIDOLE Mathilde. 2025. La pénurie locative à Bruxelles fait grimper les loyers de 15% en deux ans. *L'Echo*.

⁶⁸ PERILLEUX Hugo. 2023. *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*. Doctoraatsthesis. Geografische Wetenschappen. Brussel. ULB. P182

1 - Geen barrières voor de komst van nieuwe producenten

In het geval van huisvesting zijn de «producenten» de verhuurders. De toegang tot woningbezit wordt echter begrensd door ernstige economische beperkingen en het aantal beschikbare woningen blijft beperkt, wat de komst van nieuwe «producenten» (de verhuurders) op de vastgoedmarkt sterk beperkt. Zoals we hebben gezien, is de markt in Brussel niet erg dynamisch: nieuwbouw is zeldzaam, de meerderheid van de woningen is ouder dan 30 jaar en transacties hebben voornamelijk betrekking op reeds gebouwde panden. De vastgoedmarkt in Brussel moet eerder worden beschouwd als een markt voor eigendomsrechten op woningen (via vastgoedtransacties en de aankoop van reeds gebouwd vastgoed) dan als een industriële productiemarkt waar alle «producenten» in een situatie van perfecte concurrentie verkeren⁶⁹.

2 - Homogeniteit en inwisselbaarheid van verkochte goederen

De theorie van vraag en aanbod vereist dat de eigendommen die op de markt worden verkocht homogeen en gelijksoortig (inwisselbaar) zijn. In werkelijkheid is er in Brussel, net als elders, niet één maar een veelvoud aan woningmarkten: de oppervlakte, de ligging, het bouwjaar, de staat van de woning, de kwaliteit van de isolatie of zelfs de buurt bepalen de positie van een woning op de ene markt en niet op de andere. Volgens onderzoeker Alexandre Coulondre is er in feite een markt voor elk adres, met verschillen zelfs binnen hetzelfde gebouw⁷⁰.

3 - Geen staatsinterventie

Het model van vraag en aanbod veronderstelt een totale afwezigheid van staatsinterventie op de markt. Dit is misschien de eenvoudigste hypothese om te deconstrueren. Huisvesting, en zeker de bouwsector, is gereguleerd: kwaliteitsnormen opgelegd door de Brusselse Huisvestingscode, stedenbouwkundige regels vastgesteld door het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) enz. Kortom, het ontbreken van staatsinterventie weerspiegelt niet de realiteit van de woningmarkt.

⁶⁹ Ibidem.

⁷⁰ DE COULONDRE Alexandre. [LinKedIn : Alexandre Coulondre]. L'éternel retour des politiques du choc d'offre censées faire baisser les prix du logement. 2024. Intervention aux Assises Nationales du logement et de la Ville. Paris 2025.

Waarom volstaat het niet om het aanbod te verhogen?

De theorie van vraagen aanbod wordt regelmatig voorgesteld als een soort natuurlijke en onveranderlijke wet die op zich in staat is om de huisvestingscrisis in Brussel te verklaren. Zoals we hebben gezien, zijn de voorwaarden voor de toepassing ervan echter niet vervuld. Dit model is veel beter geschikt voor de handel in grondstoffen dan voor de complexe, gesegmenteerde vastgoedmarkt.

De vraag rijst dan: wat zou de impact zijn van een «aanbodschok», d.w.z. een plotse en enorme toename van het aantal beschikbare woningen?

De econoom Jacques Friggit, een vastgoedmarktspecialist, schatte dat een toename van het aanbod met 1% (bovenop de jaarlijkse stijging) tot gevolg zou hebben dat de prijzen met 1 tot 2% zouden dalen. Deze grootordes zijn vergelijkbaar voor verschillende OESO-landen. Deze stijging van 1% komt dus bovenop de gemiddelde groei van de markt.

In Brussel zou dit betekenen dat er jaarlijks 6.000 nieuwe woningen bijkomend worden gebouwd (bovenop de ongeveer 2.500 vergunningen) om de huren op de markt met slechts 1% tot 2% te zien dalen⁷¹. Een onrealistisch scenario, gezien de inertie van de bouwsector en het gebrek aan beschikbare grond.

Bovendien zou een dergelijke versnelling de laatste bouwgronden nog schaarser kunnen maken, waardoor hun waarde en uiteindelijk de kosten van de projecten zouden stijgen. Hierdoor zouden de huren voor de geproduceerde woningen automatisch stijgen⁷². Het huisvestingsprobleem kan dus niet worden herleid tot een eenvoudige kwestie van kwantiteit. Een groeiende woningvoorraad zal niet voldoen aan de behoeften van de gezinnen indien de geproduceerde woningen niet betaalbaar of aangepast zijn aan hun behoeften.

⁷¹ ARAU. Halte aux idées reçues : construire plus de logements ne fait pas baisser leurs prix ! 2024. P.8

⁷² Ibidem



In Brussel is de crisis er vooral een van **betaalbare** huisvesting: in dit segment is de spanning het grootst. Op grote schaal bouwen zonder tegemoet te komen aan deze behoefte aan betaalbare woningen zal weinig impact hebben op de crisis.

Naast de uitdaging om nieuwe woningen te produceren, is er ook een sociale component. Ook al lijkt het meer dan nodig om het woningaanbod in Brussel te vergroten, dan nog moet dit prioritair gebeuren in de laagste segmenten van de markt. Het is precies in deze segmenten dat de spanningen het grootst zijn, waardoor veel Brusselaars geen behoorlijke woning kunnen vinden.

Alles bij elkaar haalt de theorie van vraag- en aanbod de schuld voor de huidige crisis deels weg bij de markt en de verhuurders. In hun redenering wordt de stijging van de huren voorgesteld als een bijna «natuurlijk» gevolg van een onevenwicht tussen vraag en aanbod.

Dit idee verdoezelt het feit dat er achter deze stijgende huren zeer reëel gedrag schuilgaat: verhuurders die, in overeenstemming met de logica van het kapitalistische systeem, profiteren van de context van spanning op de markt om hun huurprijzen te maximaliseren en hun huurinkomsten te verhogen.

Argument 3 : De markt beperken betekent de crisis aanwakkeren

Een derde argument, dat regelmatig naar voren wordt gebracht door rechts, schrijft de huizencrisis toe aan regelgevende beperkingen, die door verhuurders en investeerders als buitensporig worden beschouwd.

Recente verbeteringen ten gunste van huurders - zoals het wintermoratorium (een verbod op uitzettingen tussen november en half maart), het voorkeursrecht (waardoor in geval van verkoop de huurders de woning met voorrang kunnen kopen) en het indicatieve huurrooster - worden vaak met de verantwoordelijkheid voor de «investeerdsvlucht» opgezadeld met als domino-effect de stijgende huurprijzen.

Het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarsSyndicaat (NEMS) liet in 2024 het volgende optekenen: *«Het Gewest voert momenteel een beleid dat investeringen in huurwoningen ontmoedigt. Dit leidt tot een daling van nieuwe investeringen en dus een stijging van zowel verkoop- als huurprijzen omdat de bevolking van Brussel de laatste jaren sterk is toegenomen.»*⁷³

Zoals te verwachten deelt Federia deze mening: *«We hadden al gewaarschuwd voor de perverse effecten van de politieke maatregelen die in Brussel zijn genomen en die worden gezien als een algemene omkadering van de huurprijzen. We moeten stoppen met het ontmoedigen van privé-investeerders als we het evenwicht willen herstellen [...]»*⁷⁴.

Volgens deze argumentatie is er dus een direct causaal verband tussen de recente vooruitgang in het recht op huisvesting en de verhoging van de huurprijzen.

⁷³ Pourquoi les loyers bruxellois sont-ils si chers ? L'Echo, 2024.

⁷⁴ VANHEMELLEN Emilie. 2025. Jusqu'à 530€ de différence pour louer un appartement : voici les prix des loyers par commune. *BXL*.

Is regulering echt de oorzaak van de stijgende huren?

Ten eerste is het verband tussen regulering en stijgende huurprijzen nooit kwantitatief aangetoond. Het enige cijfer dat onlangs naar voren kwam, is een daling van 10% van het aantal huurcontracten in 2024⁷⁵. Maar deze cijfers zijn zeer volatiel en hebben slechts betrekking op een deel van de markt - die van de makelaars. Ze zeggen niets over huurcontracten die buiten de agentschappen om worden afgesloten, waarvan er veel zijn in Brussel. Bovendien kan een daling van het aantal nieuwe huurcontracten gewoon een weerspiegeling zijn van een grotere stabiliteit: in een evenwichtiger markt blijven huurders langer in hun woning wonen, wat automatisch de turnover vermindert.

Ten tweede zijn stijgende huren geen recent fenomeen. Tussen 2010 en 2020 stegen de huren **met 20% boven de gezondheidsindex**⁷⁶. De huidige crisis is dus structureel en bestond al voor de recente maatregelen voor huurders.

Ten derde zijn deze maatregelen niet bedoeld om verhuurders te «straffen». Het wintermoratorium schort uitzettingen op, maar voorziet in een schadevergoeding voor de verhuurders door het gewest. De ordonnantie over buitensporige huurprijzen is vooral gericht op de onderkant van de huurmarkt, door te verhinderen dat woningen worden verhuurd aan een prijs die duidelijk niet in verhouding staat tot de kwaliteit. De ordonnantie regelt niet de hele markt.

Tot slot zijn deze maatregelen van zeer recente datum (2023 voor het moratorium, 2024 voor het voorkeursrecht, 2025 voor de ordonnantie buitensporige huur). Het is nog te vroeg om de impact ervan te beoordelen.

Een grondige beoordeling vereist voldoende tijd en degelijke gegevens, die momenteel nog ontbreken.

⁷⁵ SCHMIDT Vincent. 2025. Louer à Bruxelles devient hors de prix: les loyers ont flambé de 15% en deux ans ! (INFOGRAPHIE). *La DH*.

⁷⁶ DIOR PEELMAN Margot, PERILLEUX Hugo. 2025. Meting van de rente op basis van de onderhoudskosten. Brussels Studies.

Marktregulering, een ideologische rode lijn

In werkelijkheid gaat het om meer dan alleen cijfers. Voor rechts is marktregulering vooral een ideologische rode lijn die niet mag worden overschreden.

Maar deze weerstand weerspiegelt ook de wil om economische belangen veilig te stellen: het voorkeursrecht, wanneer geactiveerd door een huurder, ontnemt bijvoorbeeld makelaars een deel van hun commerciële activiteit, d.w.z. het vinden van kopers en het beheren van de verkoop.

De ervaring toont echter aan dat de vastgoedmarkt in Brussel niet in staat is om zichzelf te reguleren en om de hele bevolking behoorlijke en betaalbare huisvesting te bieden.

Daarom zijn structurele en ambitieuze maatregelen noodzakelijk om de markt opnieuw in evenwicht te brengen en het recht op huisvesting te garanderen.



3. VOORSTELLEN EN MOGELIJKE OPLOSSINGEN

In dit derde deel werken we een aantal concrete voorstellen uit voor behoorlijke en betaalbare huisvesting voor alle Brusselse bewoners.

Zoals we in de vorige hoofdstukken hebben gezien, is de Brusselse vastgoedmarkt niet erg dynamisch. Ze is beperkt tot een gewest met eindige grenzen waar de beschikbare ruimte steeds schaarser wordt. Tenzij we kiezen voor massale en verticale verdichting - ten koste van andere functies - lijkt een snelle en aanzienlijke toename van het woningaanbod in Brussel onhaalbaar.

Bovendien zal bouwen tegen om het even welke prijs zonder rekening te houden met de betaalbaarheid ervan geen doeltreffend antwoord bieden op de huisvestingscrisis. Dat er een tekort aan woningen is in Brussel, is een feit.

De uitbreiding en de renovatie van het woningbestand moet een prioriteit zijn, in het bijzonder voor sociale woningen.

Toch kan bouwen alleen de crisis niet oplossen. Bouwen is duur, tijdrovend en stuit op zowel grote gewestelijke budgettaire beperkingen als een schaarste aan beschikbare grond. Gezien deze structurele beperkingen is het essentieel om het huisvestingsbeleid aan te vullen met wetgevende en fiscale mechanismen die de explosieve stijging van de huren kunnen beheersen en afremmen.

Met dit in het achterhoofd stellen we een aantal structurele oplossingen voor, die onmiddellijke haalbaarheid combineren met beheersbare kosten, om de huisvestingscrisis aan te pakken en het recht op huisvesting in Brussel te versterken.

■ AXE I : Meer objectieve kennis van de markt

Zoals we in het eerste deel hebben gezien, zijn de instrumenten die momenteel beschikbaar zijn voor de analyse van de Brusselse vastgoedmarkt nog steeds onvolledig en ontoereikend.

De overheden beschikken nog niet over een afdoend en volledig overzicht van de locatie en het aantal woningen, noch over gedetailleerde informatie over de verhuurders of de staat van het woningbestand.

Deze structurele tekortkoming vormt een belangrijke hinderpaal voor de ontwikkeling van een coherent en ambitieus huisvestingsbeleid dat aangepast is aan de realiteit van de markt.

1 - Opstellen van een gebouwenpaspoort

We vragen om de invoering van het Gebouwenpaspoort, een gecentraliseerde databank met alle sleutelgegevens over elk gebouw: huur, oppervlakte, bouwjaar, EPB, kwaliteitsniveau, geschiedenis van de huurovereenkomsten, ontvangen premies, informatie over de verhuurder, enzovoort.

Dit Paspoort zou worden gevoed door de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten en aangevuld met een openbare dienstopdracht voor landmeters, die tijdens inspecties aanvullende gegevens zouden verzamelen (bewoonbare oppervlakte, staat en kwaliteit van de woning, buitenruimte, enz.).

2 - Het Observatorium van de Huurprijzen heropstarten en uitbreiden

De laatste enquête van het Observatorium van de Huurprijzen dateert van 2020⁷⁷. We vragen om dit observatorium snel opnieuw te lanceren, samen met een verbetering van de methodologie en een verbreding van de reikwijdte van de enquête.

Naast de huurprijzen zou het observatorium ook gegevens moeten opnemen over de verhuurders: vastgoedportefeuille, beheers- en onderhoudskosten, sociaaleconomisch profiel, enz. Dit zou een gedetailleerder en representatiever beeld geven van de Brusselse huurmarkt, wat essentieel is voor de ontwikkeling van een gericht overheidsbeleid dat zijn doel niet mist.

■ AXE II : Encadrer les loyers

Huurregulering is geen nieuw idee en ook niet uniek voor Brussel. Dergelijke systemen werden in de loop van de XXe eeuw meermaals ingevoerd, zowel in België als in andere Europese landen.

⁷⁷ Het Observatorium van de huurprijzen publiceert normaal gezien elk jaar een overzicht van de huurprijzen in Brussel. Het Observatorium werd in 2020 overgenomen door de administratie van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Huisvesting. Sindsdien is er geen studie meer gepubliceerd.



Tijdens de Eerste Wereldoorlog leidden de vlucht van de bevolking en de noodzaak aan arbeidskrachten voor de oorlogsindustrie, in bepaalde streken tot een sterke demografische groei. Deze onverwachte druk op de lokale vastgoedmarkt leidde tot een aanzienlijke stijging van de huurprijzen en, in sommige gevallen, tot ernstige sociale spanningen. Tegen deze achtergrond werden in verschillende Europese landen de eerste vormen van huurcontrole ingevoerd, met een strikte bevrozing van de huurprijzen om elke stijging tijdens of aan het einde van het huurcontract te voorkomen.

Deze maatregelen, die aanvankelijk tijdelijk waren vanwege de oorlogssituatie, werden vanaf de jaren 1930 geleidelijk opgeheven. Aan het begin van de Tweede Wereldoorlog werden gelijkaardige maatregelen opnieuw ingevoerd gedurende enkele decennia in Europa⁷⁸.

Voorbeelden in het buitenland

Vandaag bestaan er in Europa verschillende vormen van huurregulering. Hier volgt een kort overzicht van de belangrijkste maatregelen in enkele buurlanden.

› In Duitsland

In Duitsland zijn enkel stedelijke gebieden onderworpen aan huurregulering. Elke stad heeft zijn eigen mechanisme, maar verschillende steden hebben zich laten inspireren door het Keulse model. In 1970 zette de stad Keulen een huurobservatorium op en in 1973 een huurrooster. Dit bindende rooster, bekend als de “mietspiegel” (huurspiegel), biedt een momentopname van alle huurprijzen die in de stad worden berekend. Als de huur 20% boven de schaalprijs ligt, kan de huurder zich tot een rechter te wenden. Elk jaar worden er ongeveer 1000 bezwaarschriften ingediend, wat afschrikkend werkt en de markt helpt reguleren⁷⁹.

⁷⁸ WHITEHEAD Christine. 2023. The revival of rent controls in a market driven world. In: Conférence sur la régulation des loyers. Bruxelles. RBDH. P.1

⁷⁹ PERILLIEUX Hugo, DUPONT Anne-Sophie. 2017. Analyse comparée sur l'encadrement des Loyers. IEB.

› Frankrijk

Sinds de wet-ELAN in 2018⁸⁰ zijn 28 agglomeraties (de meerderheid van de grote Franse steden) geklasseerd als ‘zones tendues’. Het idee is om voor elk van deze zones een referentiehuurprijs in te voeren die wordt berekend op basis van marktprijzen. Vervolgens worden drempels van +20% of -30% rond deze referentiehuur vastgelegd om de geschiktheid van een huurprijs te beoordelen. De referentiehuur is gebaseerd op vier criteria: het type accommodatie (leeg of gemeubileerd), het geografisch gebied, het aantal vertrekken en de bouwperiode (voor 1946, 1946-1970, 1971-1990, na 1990). Verhuurders kunnen de overschrijding van het plafond met 20% rechtvaardigen door comfort- of locatiekenmerken aan te voeren die niet worden meegenomen in de berekening van de referentiehuur⁸¹.

De filosofie is vrij gelijkaardig aan die in Brussel. Huurgeschillen moeten worden voorgelegd aan departementale bemiddelingscommissies.

› Nederland

In Nederland is de referentiehuur gebaseerd op een puntensysteem. Op basis van kenmerken als kwaliteit, comfort, energieprestatie, bouwjaar en uitrusting van de woning wordt een maximale huurprijs vastgesteld. Zowel huurders als verhuurders kunnen een beroep doen op de onafhankelijke paritaire commissie van hun provincie voor geschillen over huur, onderhoud of kosten⁸². De regeling geldt alleen voor woningen waarvan de huur hoger is dan €750⁸³.

› Zweden

Tot de jaren 1970 kende Zweden een strenge huurcontrole. In het begin van de jaren 2000 werden de huren in de publieke sector lokaal vastgesteld en mochten de huren in de privésector niet meer dan 5% hoger liggen dan de huren in de publieke sector. Het systeem werd in 2005 echter aangevallen door de European Property Federation. Vervolgens moest het land onder druk van de Europese Commissie het systeem herzien om te voldoen aan de concurrentieregels⁸⁴.

80 - LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

81 PERILLIEUX Hugo. 2023. *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*. Doctoraats thesis. Geografische Wetenschappen, Brussel. ULB. P.191

82 PERILLIEUX Hugo. DUPONT Anne-Sophie. 2017. *Analyse comparée sur l'encadrement des Loyers*. IEB.

83 WHITEHEAD Christine. 2023. *The revival of rent controls in a market driven world*. In: *Conférence sur la régulation des loyers*. Bruxelles. RBDH P.3

84 PERILLIEUX Hugo. DUPONT Anne-Sophie. 2017. *Analyse comparée sur l'encadrement des Loyers*. IEB.

› Denemarken

Enkel de huurprijzen voor woningen die vóór 1991 in bepaalde gemeenten zijn gebouwd, zijn gereguleerd⁸⁵.

› Groot-Brittannië

De huurprijzen waren gereguleerd van het begin van de 20e eeuw tot het einde van de jaren 1980. De Housing Act in 1988 betekende het geleidelijke einde van de huurregulering in Engeland en maakte de weg vrij voor een grotendeels gedereguleerde markt. Vandaag bestrijken de huurovereenkomsten één jaar, en is het overgrote deel van de markt vrij en privé⁸⁶.

Huurcontrole komt dus relatief vaak voor in Europa, voornamelijk in grote stedelijke gebieden, ook al verschillen de systemen van het ene land tot het andere en zelfs van stad tot stad.

Deze Europese ervaringen tonen aan dat huurcontroles zeker geen marginale of experimentele maatregel zijn. Ze laten ook zien dat een dergelijk beleid, mits goed ontworpen en ondersteund, een effectieve bijdrage kan leveren aan het betaalbaarder maken van woningen, terwijl het ook belangrijk is om te leren van de ongewenste effecten die elders zijn waargenomen.

De ongewenste gevolgen van huurprijzencontrole

De controle op de huurprijzen is een maatregel die zorgt voor verdeling en die regelmatig wordt bekritiseerd in de wetenschappelijke literatuur, maar ook door vertegenwoordigers van verhuurders en vastgoedmakelaars⁸⁷. Dit verzet werd in Brussel duidelijk tijdens de stemming over de ordonnantie «buitensporige huurprijzen» afgelopen maart⁸⁸.

Ter herinnering: ook al is de ordonnantie op « buitensporige huurprijzen » strikt genomen geen vorm van regulering, de centrumrechtse en rechtse partijen en vertegenwoordigers van de vastgoedmakelaars zien het als een eerste stap in de richting van wijdverspreide marktregulering.

⁸⁵ WHITEHEAD Christine. 2023. The revival of rent controls in a market driven world. In: Conférence sur la régulation des loyers. Bruxelles. RBDH. P.3

⁸⁶ PERILLIEUX Hugo, DUPONT Anne-Sophie. 2017. Analyse comparée sur l'encadrement des Loyers. IEB.

⁸⁷ BILSBOROUGH Joe. 2021. Why the Establishment Hates Rent Controls. TRIBUNE; SNPC. 2025. *Encadrement des loyers à Bruxelles: enjeux, défis et perspectives d'Avenir*.

⁸⁸ DH. 2025. Crise du logement à Bruxelles : l'ordonnance visant à intensifier la lutte contre les loyers abusifs votée en commission. DH.

Er worden regelmatig een aantal mogelijke negatieve effecten naar voren geschoven - in het bijzonder een daling van de investeringen en een vermindering van het aanbod - maar zoals we eerder zagen, zijn deze argumenten gebaseerd op veronderstellingen die in de Brusselse context betwistbaar zijn.

Ook al kunnen deze argumenten genuanceerd worden, er zijn een aantal zogenaamde «perverse» effecten waargenomen in verschillende landen die een controle hebben ingevoerd.

Sinds de eerste experimenten tijdens de Eerste Wereldoorlog werden de gevolgen van huurprijzencontrole uitgebreid bestudeerd⁸⁹.

Een overzichtsstudie uit 2024 stelde een lijst samen van wetenschappelijke studies die tussen 1972 en 2023 werden uitgevoerd over de effecten van huurprijzencontroles. Hieruit blijkt dat de meeste gevolgen weliswaar positief zijn (met name een daling of beperking van de gereguleerde huren, zoals we hieronder zullen zien), maar dat er ook enkele neveneffecten, vaak negatieve, werden gedocumenteerd⁹⁰.

Tijdens periodes van huurbefreezing hebben we een aanzienlijke terugtrekking van bepaalde woningen uit de markt gezien, evenals een vertraging in nieuwbouw. De kwaliteit van het bestand van de huurwoningen kan er ook op achteruitgaan, omdat verhuurders minder investeren in onderhoud en renovatie omdat er geen vooruitzichten zijn op winst. Ten slotte wordt soms een aanzienlijke inflatie vastgesteld in segmenten of geografische gebieden die niet aan regulering onderworpen zijn, wat leidt tot grote verschillen op de vastgoedmarkt⁹¹.

Andere negatieve gevolgen kunnen verklaard worden omdat sommige verhuurders strategieën om de maatregelen te omzeilen inzetten. Zo wordt soms ‘sleutelgeld’ of de betaling van een som uit de hand bij de ondertekening van het huurcontract gevraagd op de gereguleerde vastgoedmarkt. Recent ontdekte Atelier Populaire d’Urbanisme de Fives in Rijsel dat sommige verhuurders tactieken gebruiken om hun referentiehuren kunstmatig te verhogen, zoals het herclassificeren van kleine kamers/bureauwoning als slaapkamers, het toevoegen van kenmerken waarmee geen rekening is gehouden in de berekening of het verhogen van het bedrag van de lasten. Soortgelijke praktijken zijn ook waargenomen in Parijs nadat de maatregel werd ingevoerd⁹².

89 MADEC Pierre, 2025. Encadrer les loyers : nécessaire mais insuffisant. L’Observatoire français des conjonctures économiques.

90 KHOLODILIN Konstantin A. 2024. Rent Control: Does it work? Institute of Economic Affairs.

91 ibidem

92 POUJOL Guilhem, 2022. Ces propriétaires qui rivalisent d’imagination pour contourner l’encadrement des loyers. *Capital*.

Verminderde woonmobiliteit is ook genoemd als een negatief effect van de controles op huurprijzen⁹³.

Positieve gevolgen

Ondanks de hierboven vermelde mogelijke perverse effecten, hebben huurcontroles tastbare positieve gevolgen.

De in 2024 gepubliceerde synthese biedt een goed overzicht. Van de 42 studies die tussen 1972 en 2023 werden uitgevoerd, concludeerden er 37 dat de huren daadwerkelijk waren gedaald of beperkt na de invoering van huurcontroles. Ook een aantal recente experimenten bevestigden de voordelen van dit systeem.

In Frankrijk hebben een aantal grote agglomeraties - waaronder Parijs, Lille, Lyon, Villeurbanne, Bordeaux en Montpellier - deelgenomen aan een experiment met huurcontrole tussen 2019 en 2025. Een studie gewijd aan de stad Parijs, uitgevoerd in 2024 en geactualiseerd in 2025, heeft het al mogelijk gemaakt om enkele positieve effecten te meten⁹⁴.

De invoering van huurcontroles ging gepaard met een vertraging van de stijging van de mediane huren.

- Tussen 1 juli 2019 en 30 juni 2024 hebben de huurcontroles de stijging van de huren met 5,2% beperkt in vergelijking met de situatie zonder controles, wat neerkomt op een gemiddelde besparing van 984 euro per jaar).
- Het effect van de controle is in de loop van de tijd versterkt: de daling bedroeg 8,2% in de periode van juli 2023 tot juni 2024, vergeleken met 3,5% in 2020 over dezelfde periode en 2,5% in 2019.
- Als alle huiseigenaren zich aan het mechanisme hadden gehouden, zou de daling over de gehele periode 9,8% zijn geweest.
- Sinds de invoering van de controle is het aantal advertenties voor huurwoningen niet blijvend gedaald⁹⁵.

93 PERILLEUX Hugo. 2023. *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*. Doctoraatsthesis. Geografische Wetenschappen, Brussel, ULB. P180

94 VILLE DE PARIS. 2025. Pour la pérennisation de l'encadrement des loyers. Bilan de l'action parisienne. *Ville de Paris*.

95 VILLE DE PARIS. 2025. Pour la pérennisation de l'encadrement des loyers. Bilan de l'action parisienne. *Ville de Paris*.

Dezelfde studie toont een gemiddelde daling van 4,4% van de huurprijzen in de andere steden die bij het experiment betrokken waren (Lille, Lyon, Villeurbanne, Bordeaux en Montpellier).

In Parijs vond tussen 2015 en 2017 een eerste experiment met huurcontroles plaats, waardoor een directe vergelijking kon worden gemaakt tussen een periode met en zonder regulering. Tijdens deze fase daalde het percentage huuroverschrijdingen met 20% van 26% naar 21% (met een gemiddelde overschrijding van €134). Nadat de regeling in 2018 werd afgeschaft, steeg het weer naar 28% (gemiddelde overschrijding: €151)⁹⁶.

Deze empirische resultaten geven aan dat huurcontroles inderdaad kunnen helpen om de stijging van de huren te beteugelen en bijgevolg de toegankelijkheid van het bestand huurwoningen te verbeteren - zonder de instorting van het aanbod te veroorzaken.

Hoe kunnen we de perverse effecten beperken en het mechanisme in Brussel verbeteren?

Zoals we hebben gezien, is huurprijzencontrole een doeltreffend instrument om de stijging van de huurprijzen binnen de perken te houden, maar ze kunnen een aantal negatieve gevolgen hebben, zowel voor de markt als voor de huurders. Daarom is het essentieel dat ze zorgvuldig worden toegepast en vergezeld gaan van aanvullende maatregelen om de voordelen te maximaliseren en de ongewenste effecten te beperken:

➤ Vermijden van verdringingseffecten naar de niet-gereguleerde segmenten

De invoering van een gedeeltelijke controle kan leiden tot een stijging van de huurprijzen in de niet-gereguleerde segmenten en kan sommige verhuurders aanmoedigen om over te schakelen op alternatieve verhuurvormen (Airbnb of co-living), waardoor het «traditionele» huuraanbod afneemt.

Om dit te vermijden, zou er kader voor de hele markt moeten komen (met mogelijke uitzonderingen voor het luxesegment en het hoge gamma) en tegelijkertijd andere vormen van financialisering van de vastgoedmarkt strikt te controleren.

96 DÔMERGUE Manuel, 2020. L'encadrement des loyers, ça marche ! Alternative Economiques.



› **Degradatie van het huizenbestand voorkomen**

Huurcontroles kunnen ertoe leiden dat sommige verhuurders stoppen met het onderhouden of renoveren van hun eigendommen.

Daarom moeten het personeel en de financiële middelen van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) die optreedt tegen onbewoonbare huisvesting worden versterkt.

Gerichte steun voor renovatie - met name voor kleine verhuurders - in combinatie met bindende doelstellingen voor de energieprestatie voor huurwoningen zou ook helpen om verloedering te voorkomen.

› **Strijd tegen frauduleuze praktijken**

Een andere belangrijke kwestie zijn frauduleuze praktijken, die kunnen ontstaan of toenemen in een context van regulering. Om de regelgeving te omzeilen,

kunnen sommige verhuurders hun toevlucht nemen tot illegale strategieën zoals «sleutelgeld» (voorafgaande sommen die bij de ondertekening van de huurovereenkomst worden geëist) of informele contante betalingen bovenop de aangegeven huur.

Om deze misbruiken te voorkomen, is het essentieel om de administratieve controles en de middelen van de bevoegde diensten te versterken (zoals de DGH) om deze praktijken op te sporen en te bestraffen. Deze controles moeten voldoende afschrikkend zijn om misbruik te ontmoedigen en tegelijkertijd huurders te beschermen die vaak slecht in staat zijn om deze situaties aan te vechten.

We wijzen erop dat deze praktijken al bestaan op de slecht gereguleerde markt, zoals blijkt uit het grote aantal ondermaatse woningen en de aanwezigheid van huisjesmelkers in Brussel. Huurcontroles creëren dus geen dergelijk gedrag: ze kunnen integendeel een duidelijker kader bieden om het doeltreffender te bestrijden.

› **Beperken van het uit de markt halen van woningen**

Huurregulering kan ertoe leiden dat sommige eigenaars hun eigendommen van de huurmarkt halen als ze onvoldoende rendabel worden geacht (vooral multi-eigenaars voor wie huren een pure investering is). Om dit fenomeen te beperken, moeten we de mechanismen voor de strijd tegen leegstand versterken, met name het openbaar beheersrecht (OBR).

Dankzij dit mechanisme kan een openbare operator (gemeente, OCMW, Gewestelijke Overheidsdienst Brussel) tijdelijk het beheer overnemen van een woning die al minstens twaalf maanden leegstaat of onbewoonbaar is verklaard, om ze te renoveren en te verhuren tegen een verlaagde huurprijs, terwijl de woning aan de eigenaar wordt gelaten. Momenteel lopen er een vijftigtal aanvragen, terwijl een studie van de ULB en de VUB schat dat het om ongeveer 4500 woningen in Brussel zou kunnen gaan.

De systeem blijft grotendeels onderbenut en moet worden uitgebreid om structurele leegstand effectiever te bestrijden.

› **Betere toegang van huurders tot de Paritaire Huurcommissie**

Sinds haar oprichting heeft de Paritaire Huurcommissie slechts 54 adviesaanvragen ontvangen, waarvan 50 in 2025. Op dit moment is het aan de huurder om een oneerlijke huurprijs aan te vechten bij de commissie. Dit roept een aantal vragen op, aangezien de relatie tussen verhuurder en huurder uit de aard der zaak ongelijk is, en nog meer in een markt die onder druk staat.

Voor een doeltreffende werking van het mechanisme is het essentieel dat alle huurders goed geïnformeerd zijn over hun rechten en de nodige ondersteuning krijgen om een verzoek in te dienen bij de Paritaire Huurcommissie. Er kunnen ondersteunings- of automatiseringsmechanismen worden ingevoerd om het proces te vergemakkelijken. Zo zou een meer geautomatiseerde verwerking van de aanvragen - met de invoering van beroepsprocedures op initiatief van de administratie in plaats van onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de huurders - het systeem doeltreffender maken en de toegang tot de Paritaire Huurcommissie voor de meest kwetsbare groepen vergemakkelijken.

› **Een andere kijk op woonmobiliteit**

Een ander negatief effect dat regelmatig wordt aangehaald, is de verminderde mobiliteit van huurders. We mogen echter niet vergeten dat een daling van het aantal ondertekende huurovereenkomsten er ook op kan wijzen dat de markt minder krap is. Dankzij het kader zouden huurders minder snel gedwongen zijn om een onaangepaste of te dure woning te huren in afwachting van hun ideale woning. Met andere woorden, ze hebben meer kans om een woning te vinden die echt bij hun behoeften en budget aansluit, waar ze blijven wonen.

› **Een solide wettelijke basis**

Om mogelijke geschillen (zoals die in Zweden en Parijs) te voorkomen, is het absoluut noodzakelijk om een solide wettelijke basis te leggen voor een toekomstig reguleringsmechanisme. In het bijzonder moet ervoor worden gezorgd dat het Europese mededingingsrecht niet wordt geschonden. Verschillende organisaties (BVS, Embuild, CIB, SNPC Federia, BECI en UCM) zijn al in beroep gegaan bij het Grondwettelijk Hof tegen de ordonnantie op buitensporige huurprijzen, met als argument dat dit een onevenredige inbreuk vormt op eigendomsrechten⁹⁷.

⁹⁷ NEMS, 2025. Le SNPC et 6 acteurs du monde de l'immobilier vont saisir la Cour constitutionnelle pour s'opposer à l'encadrement des loyers

› Inwerken op de hoogte van de huurprijzen

Voorlopig is het kader bedoeld om overschrijdingen van een theoretische waarde, berekend op basis van de kenmerken van de woning en de markt, te beperken. Deze aanpak maakt het mogelijk om buitensporige huurstijgingen te beperken, maar stelt het algemene huurprijsniveau niet ter discussie, dat te hoog blijft voor een groot deel van de Brusselse gezinnen.

Het huurprijsrooster is een momentopname van de markt op een specifiek moment, een mediaan van de waargenomen huurprijzen. Dus als een markt hoge prijzen biedt die ontoereikend zijn voor een deel van de bevolking, zal het rooster dit gewoon weerspiegelen. Regelgeving die alleen gericht is op het afremmen van de groei zal weinig structureel effect hebben op de betaalbaarheid van het aanbod.

Om de huurprijzen effectief te verlagen en woningen echt betaalbaar te maken, zou de drempel die een buitensporige huur bepaalt (momenteel 20% boven de referentieprijs) verlaagd kunnen worden naar 0% of lager (-5%, -10%, enz).

› Rekening houden met de specifieke kenmerken van de Brusselse context

Tot slot mag niet worden vergeten dat de Brusselse markt relatief inelastisch is. De perverse effecten die gewoonlijk worden verwacht in vraag- en aanbodmodellen zullen dus waarschijnlijk minder uitgesproken zijn.

Bovenal is de huidige markt al zeer ontoereikend voor een groot deel van de bevolking, terwijl deze grotendeels gedereguleerd is. Het kader zou daarom geen abrupte breuk zijn, maar een noodzakelijke correctie.

Net als in Frankrijk zou de maatregel in eerste instantie tijdelijk of experimenteel kunnen zijn. De overheid zou een gedetailleerde lijst van indicatoren (gemiddelde huurprijzen, staat van de woningvoorraad, aantal nieuwbouwwoningen, leegstaande gebouwen, verkoop van woningen, enz.) gedurende de proeffase kunnen invoeren om vervolgens een balans op te maken van de maatregel. Afhankelijk van de resultaten kan het mechanisme worden verbeterd, veralgemeend of gewoon worden afgeschaft als de resultaten niet overtuigend zijn.

■ AS III : Vastgoedfiscaliteit hervormen

In België vormt het kadastraal inkomen (KI) de basis voor de berekening van de onroerende voorheffing (OV). Het KI wordt ook gebruikt voor de berekening van de personenbelasting (PB).

Het KI komt overeen met het gemiddelde jaarlijkse inkomen dat een eigendom voor de eigenaar zou kunnen opleveren. De waarde van het kadastraal inkomen werd vastgesteld in 1980 (gebaseerd op de huurprijzen van 1975) en is sindsdien niet meer bijgewerkt. Het KI wordt jaarlijks geïndexeerd om te proberen gelijke tred te houden met de vastgoedmarkt.

De onroerende voorheffing⁹⁸ wordt in twee stappen bepaald:

1. Het kadastraal inkomen wordt elk jaar geïndexeerd met behulp van een coëfficiënt die wordt vastgesteld door de federale overheid.
2. Deze geïndexeerde basis wordt vervolgens vermenigvuldigd met een algemeen percentage, bestaande uit een gewestelijk percentage en een aanvullend gemeentelijk percentage⁹⁹

De gemeenten zijn vrij om hun opcentimes vast te leggen, wat de grote verschillen in belastingen tussen de Brusselse gemeenten verklaart. Globaal gezien variëren de percentages tussen 38% en 62%, waarbij de meest welvarende gemeenten (in het zuidoosten van het gewest) de laagste tarieven hanteren¹⁰⁰.

⁹⁸ Sinds de 6e staatshervorming in 2011 is onroerendgoedbelasting gedeeltelijk een gewestelijke verantwoordelijkheid geworden. Het kadastraal inkomen, dat de basis vormt voor de berekening, blijft een federale verantwoordelijkheid

⁹⁹ PERILLEUX Hugo, 2023. Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements. Doctoraatsthesis. Geografische Wetenschappen. Brussel. ULB. P. 213

¹⁰⁰ Ibidem. P. 216

Enkel huurwoningen worden meegerekend in de personenbelasting. Het kadastrale inkomen uit huurwoningen, verminderd met een vast bedrag van 40% (geschatte onderhoudskosten), wordt opgeteld bij de andere inkomsten van de belastingbetaler (beroepsinkomsten, roerende inkomsten, enz.).

De grenzen van het huidige systeem

Doordat er al bijna 45 jaar geen kadastrale perequatie¹⁰¹ meer heeft plaatsgevonden, zijn de kadastrale inkomens nu grotendeels losgekoppeld van de hedendaagse vastgoedrealiteit en de huurprijzen die daadwerkelijk op de markt worden geïnd.

Het KI is zeer verschillend voor relatief gelijkaardige eigendommen en is soms een sterke onderschatting van de inkomsten die uit de verhuur van eigendommen kan worden gehaald¹⁰².

Het kadastraal inkomen weerspiegelt de sociale en economische geografie van Brussel van de jaren 1970. Deze geografie is echter geëvolueerd. Zo hebben de Flageywijk, de Europawijk, bepaalde wijken van Sint-Gillis en Sint-Job in Ukkel de voorbije decennia gentrificatie- en opwaarderingsprocessen ondergaan. Dit ging gepaard met een sterkere stijging van de huurprijzen, waarmee geen rekening wordt gehouden in de kadastrale waarden¹⁰³.

Bovendien is de kadastrale databank grotendeels verouderd: er staan nog veel woningen zonder badkamer in, terwijl dit niet langer het geval is¹⁰⁴. Er zijn ook aanzienlijke verschillen in kadastrale inkomens voor woningen met vergelijkbare huurprijzen. Daardoor kunnen twee verhuurders die gelijkaardige huurprijzen vragen toch heel verschillend worden belast.

¹⁰¹ Kadastrale perequatie verwijst naar een algemene en gelijktijdige herziening van alle kadastrale inkomsten, om ze in overeenstemming te brengen met de werkelijke huurwaarde van eigendommen op een bepaald moment. Het maakt het mogelijk om de belastinggrondslag in zijn geheel te actualiseren, in plaats van geval per geval. De laatste regularisatie in België dateert van 1975 en de kadastrale inkomsten werden in 1980 vastgesteld op basis van de huurprijzen op dat moment. Sindsdien zijn ze alleen geïndexeerd, wat niet voldoende is om de ingrijpende sociaaleconomische en vastgoedveranderingen die Brussel heeft ondergaan, te weerspiegelen.

¹⁰² Normaal gesproken worden de kadastrale inkomens geschat op basis van een reeks criteria zoals het type woning, de locatie, de ouderdom, de kwaliteit van de materialen, enz. Op basis van deze informatie wordt een huurwaarde per m² geschat, die vervolgens wordt vermenigvuldigd met de bewoonbare oppervlakte van het pand. Op dit moment worden de kadastrale inkomens van een nieuw of gerenoveerd pand geschat door vergelijking met andere panden met vergelijkbare kenmerken. Aangezien de laatste bijwerking van het kadaster dateert uit 1980, wordt het onvermijdelijk steeds ingewikkelder om eigendommen uit 1975 te vergelijken met die van vandaag. Deze berekeningsmethode mag normaal gesproken alleen worden gebruikt tussen twee kadastrale perequaties in.

¹⁰³ Ibidem. P.220

¹⁰⁴ Ibidem. P.212



Sommige Brusselse gemeenten voeren gerichte controles om niet-aangegeven verbouwingen (uitbreidingen, renovaties, bijkomende vertrekken, enz.) op te sporen en het kadastrale inkomen op een bepaald moment aan te passen. Het kadastrale inkomen kan ook worden herzien wanneer een eigendom belangrijke werken ondergaat, die aangegeven worden of onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning¹⁰⁵.

Deze eenmalige procedures laten zien dat bijwerken technisch mogelijk is en onthullen bovenal de omvang van de discrepantie tussen de realiteit van het vastgoedbestand en de huidige kadastrale gegevens, evenals de daaruit voortvloeiende ongelijkheid voor belastingbetalers.

Tot slot blijft de belasting op onroerend goed relatief bescheiden in vergelijking met de werkelijke huurinkomsten. Volgens het werk van geograaf Hugo Périlleux komt de onroerende voorheffing gemiddeld overeen met 11% van de huur en de personenbelasting met ongeveer 14%. Dit betekent dat de federale en gewestelijke belastingdiensten op nauwelijks 25% van de bruto huurinkomsten beslag leggen¹⁰⁶. Bovendien bedragen de werkelijke onderhouds- en renovatiekosten volgens de onderzoeker gemiddeld 22% van de huur - veel minder dan het forfaitaire percentage van 40% dat momenteel wordt gebruikt om de personenbelasting te berekenen.

¹⁰⁵ ZANATTA Nina, DUSSART Florence. 2023. *Votre revenu cadastral correspond-il à la réalité ? Les communes effectuent des contrôles.* RTBF Actus.

¹⁰⁶ PERILLEUX Hugo. 2023. *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements.* Doctoraatsthesis. Geografische Wetenschappen. Brussel. ULB.P.222

Hoewel de geograaf aanmaant om zijn resultaten met de nodige omzichtigheid te behandelen en erkent dat het werkelijke bedrag van de onderhoudskosten een diepgaandere studie verdient, bevestigen een recente economisch proefschrift van de ULB over huurprijsvorming en een wetenschappelijk artikel uit augustus 2025 zijn bevindingen¹⁰⁷.

Na aftrek van belastingen en onderhoudskosten zou het netto-inkomen uit huren in Brussel ongeveer 50% zijn (+/- 20% onderhouds- en renovatiekosten + 11% OV + 14% PB)¹⁰⁸.

Hoe kan de huurbelasting worden hervormd?

Om de vele problemen met het kadastraal inkomen te verhelpen, zou het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen overwegen om de belastinggrondslag voor de berekening van de personenbelasting (PB) en de onroerende voorheffing (OV) te hervormen.

In theorie zou een kadastrale perequatie de meest coherente oplossing zijn: het zou de discrepanties corrigeren die zich in bijna een halve eeuw hebben opgehoopt. Maar in de praktijk zou zo'n operatie extreem omslachtig en politiek complex zijn. Daarom is het op korte termijn niet haalbaar.

Een geloofwaardig alternatief zou zijn om de belasting op onroerende goederen te baseren op de werkelijk ontvangen huur. Verplichte registratie van huurcontracten zou een betrouwbare databank voor de belastingdienst kunnen opleveren, terwijl het indicatieve huurrooster het mogelijk zou maken om een schatting te maken van de mediane huurprijs voor onverhuurde eigendommen.

Deze hervorming zou gepaard kunnen gaan met een systeem van aftrek van de werkelijke kosten voor renovatie- of onderhoudswerkzaamheden. Momenteel wordt in het kader van de PB een forfaitaire aftrek van 40% toegepast op het kadastraal inkomen, ongeacht het werkelijke niveau van de uitgaven. Een systeem gebaseerd op werkelijke uitgaven zou een rationelere manier zijn om renovatie aan te moedigen, vooral energierenovatie.

Bovendien zou de belasting kunnen worden gedifferentieerd volgens de hoogte van de aangerekende huur: huren onder de referentiehuis zouden minder worden

¹⁰⁷ LA BRIQUE ET LE PAVÉ. 2025. À quoi servent les loyers ? avec Margot Dior Peelman. *Radio Panik*; DIOR PEELMAN Margot. PERILLEUX Hugo. 2025. Mesure de la rente locative à partir des frais d'entretien. *Brussels Studies*

¹⁰⁸ PERILLEUX Hugo. 2023. Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements. Doctoraatsthesis. Geografische Wetenschappen, Brussel. ULB. P187

belast, terwijl huren gelijk aan of hoger dan de referentiewaarde zouden kunnen worden belast.

In zo'n systeem zou een maatregel voor de controle van de huurprijzen heel logisch zijn: het zou voorkomen dat verhuurders een belastingverhoging doorberekenen aan huurders.

Verhuurders vormen een minderheid van de Brusselaars (ongeveer 15%), waarvan de overgrote meerderheid uit de gegoede klassen komt met inkomens boven het Belgische gemiddelde. Slechts een klein deel zijn bescheiden verhuurders (ongeveer 4%). Een progressief belastingsysteem dat rekening houdt met alle huurinkomsten van een huishouden (huurinkomsten, maar ook vastgoedactiva en dus het aantal verhuurde woningen) zou dus eerlijker zijn: de «grote verhuurders» met de breedste schouders zouden meer bijdragen dan in het huidige systeem.

Tot slot zouden de inkomsten uit een dergelijke hervorming opnieuw geïnvesteerd kunnen worden in energierenovatie en de ontwikkeling van het woningbestand van de overheid, waardoor de druk op de Brusselse markt zou afnemen en tegelijkertijd de milieu-uitdagingen zouden worden aangegaan.

■ AS IV : Andere wetgevende maatregelen

ABVV-Brussel pleit voor strenge wetgevende maatregelen en een resoluut interventionistisch overheidsbeleid om huisvesting te onttrekken van de marktlogica en behoorlijke en betaalbare huisvesting te garanderen voor de hele bevolking, zonder discriminatie.

1 - Versterken van de toegang tot huisvesting

➤ Oprichting van een gewestelijk huurwaarborgfonds

Een huurwaarborg vormt voor veel gezinnen een belemmering om een woning te huren.

ABVV-Brussel pleit voor de oprichting van een universeel Brussels gewestelijk huurwaarborgfonds dat het mogelijk maakt om een huurwaarborg op te bouwen in verschillende maandelijkse schijven (12 of 24), afhankelijk van het gezinsinkomen. Dit fonds staat in voor huurschade en achterstallige huur en kosten.

Het doel is om een discriminerende hindernis voor de toegang tot huisvesting weg te halen door de risico's solidair te delen, zoals in de sociale zekerheid.

› **Het aanbod sociale woningen versterken**

Meer dan 60.000 Brusselse gezinnen wachten momenteel op een sociale woning. Dit cijfer is des te alarmerender omdat bijna één op twee Brusselse gezinnen voldoet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Het beschikbare aanbod is echter dramatisch ontoereikend: met slechts 41.409 woningen vertegenwoordigt sociale huisvesting slechts 7% van het huurbestand in Brussel, tegenover 22% in Parijs. In 2024 bedroeg de gemiddelde wachttijd voor een sociale woning 11 jaar.

ABVV-Brussel pleit dan ook voor een ambitieus beleid voor de ontwikkeling van sociale huisvesting, dat de bouw van nieuwe woningen combineert met de renovatie van bestaande woningen. Sociale huisvesting is een essentiële hefboom tegen discriminatie op de privémarkt die de commerciële logica doorbreekt en het recht op huisvesting voor iedereen garandeert:

- ◇ Het gewestelijk beleid moet **voorrang geven aan sociale huisvesting in de strikte zin van het woord** (beheerd door de OVM's), en niet aan de middenwoningen in de bredere categorieën van huisvesting «met sociale doelen» of «openbare huisvesting».
- ◇ **Openbare grond moet in publieke handen blijven** en moet in de eerste plaats beschikbaar worden gesteld voor de bouw van sociale woningen.
- ◇ Om een eerlijkere verdeling over het gewest te garanderen, pleit ABVV-Brussel voor de invoering van **bindende quota van sociale woningen per gemeente**.
- ◇ **De privésector moet er ook bij betrokken worden**: mechanismen zoals een clause geïnspireerd op het RPA «Heyvaert» (minimum 25% sociale woningen in elke nieuw project) of een doeltreffende hervorming van de stedenbouwkundige lasten in natura moeten het mogelijk maken om een aanzienlijk aandeel sociale woningen op te leggen in privéprojecten.

- ◇ Tot slot mag de uitbreiding van het aantal sociale woningen niet uitsluitend gebaseerd zijn op nieuwbouw. De **verbouwing van bestaande woningen en de socialisatie**¹⁰⁹ - die al aan de gang is in bepaalde gemeenten - van OCMW- en gemeentewoningen bieden concrete en snelle oplossingen om het toegankelijke aanbod te vergroten.

2 - Betere bescherming van huurders

› Huurovereenkomsten van onbepaalde tijd

De invoering van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd zorgt ervoor dat gezinnen een stabielere woonsituatie hebben en beperkt speculatieve praktijken.

De verhuurder zou de huurovereenkomst alleen kunnen beëindigen in geval van persoonlijke bewoning of grote werkzaamheden, zoals nu al het geval is.

Aan de andere kant moet de huidige mogelijkheid om overeenkomst te beëindigen zonder reden in ruil voor compensatie worden afgeschaft, omdat dit strategieën aanmoedigt die gericht zijn op het verhogen van de winstgevendheid.

3 - Versnellen van de energierenovatie zonder de huurders te benadelen

De staat van de gebouwen in Brussel is zorgwekkend en bijna een kwart van de bevolking heeft te kampen met energiearmoede. Volgens het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad, de studiedienst van Vivalis, leeft meer dan één gezin op tien in een onvoldoende verwarmde woning of stelt het de betaling van zijn energiefactuur uit.

Voor ABVV-Brussel moet het renovatiebeleid **ecologische ambitie combineren met sociale rechtvaardigheid**:

- ◇ Alle nieuwbouw moet **energetische en ecologische voorbeeldigheid** nastreven.

¹⁰⁹ De socialisatie van de openbare huisvesting is een gewestelijke maatregel die de huur van gemeente- of OCMW-woningen aanpast aan het inkomen van de gezinnen, zoals dat gebeurt in de sociale huisvesting. Het Gewest compenseert het verschil tussen de gesocialiseerde huur en de gemeentelijke huur via een subsidie om deze woningen toegankelijk te maken voor huishoudens met lage en middelhoge inkomens die op de wachtlijst voor een sociale woning staan.

- ◇ Renovatiesubsidies moeten vooral ten goede komen aan huiseigenaren **met een laag inkomen** (verhuurders en bewoners).
- ◇ Er kan een reglementair mechanisme worden ingevoerd dat **elke huurverhoging verbiedt na werken die gefinancierd worden met overheidssubsidies**. Gewestsubsidies of andere overheidsmaatregelen voor renovatie moeten in de eerste plaats ten goede komen aan huurders door de kwaliteit van de accommodatie te verbeteren, en mogen niet dienen als een meevaller voor verhuurders. Deze maatregel zou ervoor zorgen dat overheidsinvesteringen een reële bijdrage leveren aan het verbeteren van de betaalbaarheid van huurwoningen, terwijl ongerechtvaardigde prijsstijgingen die de druk op huurdershuishoudens zouden verergeren, vermeden worden.
- ◇ Wij kanten ons tegen «**renoviction**», d.w.z. het uitzetten van huurders onder het voorwendsel van grote werken - die soms nooit worden uitgevoerd - met als doel de huur achteraf te verhogen.

4 - Kwetsbaar publiek steunen

› **Création d'un fonds régional d'apurement des dettes locatives**

De oprichting van een gewestelijk fonds voor de aanzuivering van huurschulden zou een doeltreffend **preventief instrument zijn tegen huisuitzettingen**. Door in een vroeg stadium in te grijpen, zou dit systeem zowel huurders in moeilijkheden als overheden ten goede komen, door langdurige, dure en sociaal destructieve procedures te vermijden.

› **Invoeren van een huisvestingsplan voor dakloze personen**

In 2025 werden in Brussel meer dan 10.000 daklozen en slecht gehuisveste personen geteld, een cijfer dat sinds 2008 meer dan verviervoudigd is.

De vakbond roept op tot het ontwikkelen van een huisvestingsplan voor daklozen, met onder meer opvangplaatsen en sociale begeleiding die nacht en nacht open zijn (specifieke plaatsen voor gezinnen met kinderen), in de winter en in de zomer.

› **Afschaffing van het statuut van samenwonende**

ABVV-Brussel pleit voor de afschaffing van het statuut van samenwonende, een onrechtvaardige en verouderde maatregel die solidariteit bestraft. Vandaag ziet iemand die een woning deelt - met een familielid, partner of huisgenoot - zijn sociale uitkeringen verminderd, gewoon omdat hij niet alleen woont.

Dit systeem versterkt onzekerheid in plaats van het te bestrijden: het ontmoedigt samenwonen, verzwakt de meest kwetsbare huishoudens en verhindert de ontwikkeling van solidaire woonvormen, op een moment dat de huisvestingscrisis verergert.

Dit statuut afschaffen betekent individuele sociale rechten voor iedereen garanderen, ongeacht hun woonsituatie, en samenwoning erkennen als een legitiem en solidair antwoord op de crisis.

5 - Reguleren van meerwaarde en huurprijsverhogingen tussen twee huurcontracten in

› **Beperken van huurprijsverhogingen tussen twee huurovereenkomsten in**

Een huurprijsverhoging tussen twee opeenvolgende overeenkomsten mag alleen worden toegestaan bij ingrijpende werken die een meetbare impact hebben op de objectieve criteria van het huurrooster. Deze maatregel is bedoeld om ongerechtvaardigde speculatieve stijgingen te voorkomen en tegelijk ruimte te laten voor kwaliteitsrenovaties.

› **Meerwaarde bij wederverkoop regelen**

Meerwaarden op de wederverkoop van eigendommen die gewestsubsidies hebben gekregen (CityDev, Renolution, enz.) moeten gereguleerd en beperkt worden.

Overheidssubsidies moeten worden gebruikt om de toegang tot huisvesting te verbeteren, niet om vastgoedspeculatie aan te wakkeren.



BIBLIOGRAFIE

AGORA. Vers la fin des bâtiments vides à Bruxelles, bientôt une réalité ? [en ligne]. Mars 2022. Disponible sur : <https://www.agora.brussels/post/vers-la-fin-des-b%C3%A2timents-vides-%C3%A0-bruxelles-bient%C3%B4t-une-r%C3%A9alit%C3%A9> [consulté en mars 2025].

ARAU. Halte aux idées reçues : construire plus de logements ne fait pas baisser leurs prix ! [en ligne]. 2024. Disponible sur : https://www.arau.org/content/uploads/2025/01/20241219_analyse_arau_choc_offre.pdf [consulté en mars 2025].

BEN HAMOU, Nawal, 07/02/2025. Question écrite concernant la répartition géographique des bénéficiaires de l'allocation loyer. Parlement Bruxellois [en ligne]. Disponible sur : <https://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=164287&montitre=&base=1> [consulté en septembre 2025].

BEN HAMOU, Nawal, 31/10/2025. Question écrite concernant les logements sortant du parc locatif des agences immobilières sociales. Parlement Bruxellois [en ligne]. Disponible sur : <https://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=163842&montitre=&base=1> [consulté en septembre 2025].

BILSBOROUGH Joe. 2021. Why the Establishment Hates Rent Controls. TRIBUNE [en ligne]. Disponible sur : <https://tribunemag.co.uk/2021/10/why-the-establishment-hates-rent-controls> [consulté en août 2025].

BRUSS'HELP.BRUSSELS. 2024. Dénombrement des personnes sans chez-soi en Région de Bruxelles-Capitale. Rapport préliminaire [en ligne]. Huitième édition, Vivalis.brussels. Disponible sur : https://brusshelp.org/images/Rapport_Preliminaire_denombrement_FR.pdf?bcsi_scan_243d48a5b3bd1d82=0&bcsi_scan_filename=Rapport_Preliminaire_denombrement_FR.pdf [consulté en juillet 2025].

BRUXELLES LOGEMENT. À propos des loyers de référence [en ligne]. 2025. Disponible sur : <https://loyers.brussels/a-propos-des-loyers-de-reference> [consulté en juin 2025].

BX1. 2024. Plus de 50 000 ménages bruxellois attendent un logement social. BX1 [en ligne]. Disponible sur : <https://bx1.be/categories/news/plus-de-50-000-menages-bruxellois-attendent-un-logement-social/#:~:text=L'offre%20est%20rest%C3%A9e%20relativement.2023%2C%20pour%20atteindre%205-3.801%20m%C3%A9nages> [consulté en août 2025].

BX1. 2025. Crise du logement : le secteur immobilier veut la suspension de la proposition de régulation des loyers. BX1 [en ligne]. Disponible sur : <https://bx1.be/categories/news/crise-du-logement-le-secteur-immobilier-veut-la-suspension-de-la-proposition-de-regulation-des-loyers/> [consulté en mars 2025].

BX1. 2025. Les Bruxellois consacrent plus d'un tiers de leur budget logement. BX1 [en ligne]. Disponible sur : <https://bx1.be/categories/news/comment-les-menages-bruxellois-repartissent-ils-leur-budget/> [consulté en octobre 2025].

DE BLANDER Rembert, VANDENBROUCKE Anneloes, MARISSAL Pierre, WAYENS Benjamin. 2024. Analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en Région Bruxelles-Capitale, Brussels Studies Institute [en ligne]. Disponible sur https://bsi.brussels/wp-content/uploads/sites/2/2021/10/LI_SyntheseGlobale_final.pdf [consulté en mars 2025].

DE COULONDRE Alexandre. [LinKedIn : Alexandre Coulondre]. L'éternel retour des politiques du choc d'offre censées faire baisser les prix du logement. 2024. Disponible sur : <https://www.linkedin.com/feed/update/urn:li:activity:7221462864346132480/?originTrackingId=0rmCtqEUT6GYp4FHAeY3Mg%3D%3D> [consulté en juin 2025].

DE LAET Sarah, 2018. Les classes populaires aussi quittent Bruxelles. Une analyse de la périurbanisation des populations à bas revenus. Brussels studies [en ligne]. Disponible sur : <https://journals.openedition.org/brussels/1630> [consulté en mars 2025].

DE LANGE, Bram, GODIN, Mattéo, MICHIELS, Pierre-François. 2024. Baromètre conjoncturel de la région Bruxelloise, IBSA, Perspective.Brussels n°40 [en ligne]. Disponible sur : https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/24-I_BaroFR.pdf

DESSOUROUX Christian, BENSLIMAN Rachida, BERNARD Nicolas, DE LAET Sarah, DEMONTY Francois, MARISSAL Pierre, SURKYN Johan, 2016. Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux. Brussels studies [en ligne]. Disponible sur : <https://journals.openedition.org/brussels/1346> [consulté en avril 2024].

DESSOUROUX, Christian, DE LAET, Sarah. 2023. Comment noyer le poisson ? Une politique très modérée du logement social. IEB [en ligne]. Disponible sur : <https://www.ieb.be/Comment-noyer-le-poisson-Une-politique-tres-moderee-du-logement-social#nb2-13>

DH. 2025. Crise du logement à Bruxelles : l'ordonnance visant à intensifier la lutte contre les loyers abusifs votée en commission. DH [en ligne]. Disponible sur : <https://www.dhnet.be/regions/bruxelles/2025/03/27/crise-du-logement-a-bruxelles-lordonnance-visant-a-intensifier-la-lutte-contre-les-loyers-abusifs-votee-en-commission-PQK4X3UT3RGYHEV5AD3RJVIDBM/>

DIOR PEELMAN Margot. PERILLEUX Hugo. 2025. Mesure de la rente locative à partir des frais d'entretien. Brussels Studies [en ligne]. Disponible sur : <https://journals.openedition.org/brussels/8562#ftn2> [consulté en aout 2025].

DOMERGUE Manuel. 2020. L'encadrement des loyers, ça marche ! Alternative Economiques [en ligne]. Disponible sur : <https://www.alternatives-economiques.fr/manuel-domergue/lencadrement-loyers-ca-marche/00091988> [consulté en juin 2025].

DUPONT Kevin, 2024. Bruxelles: un rapport de l'OCDE montre la gravité de la crise du logement. Moustique [en ligne]. Disponible sur : <https://www.moustique.be/notre-epoque/les-infos/2024/02/06/bruxelles-un-rapport-de-locde-montre-la-gravite-de-la-crise-du-logement-CHEFAKWWXNEQ5HNPAAQYDND6JH0/> [consulté en mars 2025].

DYKMANS Isabelle. 2024. Pourquoi les loyers bruxellois sont-ils si chers ? L'Echo [en ligne]. Disponible sur : <https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/bruxelles/pourquoi-les-loyers-bruxellois-sont-ils-si-chers/10525152.html> [consulté en mai 2025].

ENGLERT Marion, MISSINNE Sarah, MENDES DA COSTA Elise, VERBEKE Anke, VERDUYCKT Peter, MAZINA Déogratias, YANNART Melody, MATHYSEN Dennis, 2021. Baromètre Social, Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté [en ligne]. Bruxelles : Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale. Disponible sur : https://www.ccc-ggc.brussels/sites/default/files/documents/graphics/rapport-pauvrete/barometre-welzijnsbarometer/2022_11_09_fr_barometre.pdf?bcsi_scan_243d48a5b3bd1d82=0&bcsi_scan_filename=2022_11_09_fr_barometre.pdf [consulté en avril 2025].

FEDAIS. 2025. Dossier de presse. Les Agences immobilières sociales (AIS) : Présentation, chiffres et témoignages sur le secteur [en ligne]. P.5.Disponible sur : https://www.fedais.be/files/ugd/bc16d2_809ea30557743b09f7a1afc650f2672.pdf?bcsi_scan_243d48a5b3bd1d82=fYfkVFre2v+QC1sLPXDaflo5GG8MAAAA3o2IDg=&bcsi_scan_filename=bc16d2_809ea30557743b09f7a1afc650f2672.pdf [consulté en septembre 2025].

GHESQUIERE François. 2023. Qui sont les bailleurs en Belgique ? Observatoire Belge des inégalités [en ligne]. Disponible sur : <https://inegalites.be/Qui-sont-les-bailleurs-en-Belgique> [consulté en mars 2025].

GODART Pernelle, SWYNGEDOUW Eva, VAN CRIEKINGEN Mathieu, VAN HEUR Bas. 2023. Les expulsions de logement à Bruxelles: combien, qui et où? Brussels Studies [en ligne]. Disponible sur <https://journals.openedition.org/brussels/6434> [consulté en mars 2025].

IBSA, PERSPECTIVES.BRUSSELS, 62% de locataire en RBC [en ligne]. Septembre 2024. Disponible sur : [https://ibsa.brussels/actualites/62-pourcents-de-locataires-en-rbc#:~:text=La%20R%C3%A9gion%20de%20Bruxelles%2DCapitale%20est%20la%20seule%20r%C3%A9gion%20de,la%20R%C3%A9gion%20wallonne%20\(64%20%25\)](https://ibsa.brussels/actualites/62-pourcents-de-locataires-en-rbc#:~:text=La%20R%C3%A9gion%20de%20Bruxelles%2DCapitale%20est%20la%20seule%20r%C3%A9gion%20de,la%20R%C3%A9gion%20wallonne%20(64%20%25)) [consulté en avril 2025].

IBSA. 2025. Evaluation de l'impact de la réforme de l'abattement des droits d'enregistrement de 2017 sur les finances publiques de la RBC. Rapport Final [en ligne].

ING. 2023. Combien de loyer je peux payer ? [en ligne]. Disponible sur : <https://www.ing.be/fr/particuliers/ma-vie/etudier-et-travailler/combien-de-loyer-je-peux-payer> [consulté en septembre 2025].

JOIE Catherine, DOUIEB Karim, DELFOSSE Colin, PERILLEUX Hugo. MEDOR. Bruxelles Rentière [en ligne]. 2024. <https://bxl-rentiere.medor.coop/> [consulté en février 2025].

J.R. 2016. Un «parcours du logement vide» à Saint-Gilles: «De 15.000 à 30.000 logements inoccupés à Bruxelles». L'avenir [en ligne]. Disponible sur : <https://www.lavenir.net/regions/2016/06/08/un-parcours-du-logement-vidé-a-saint-gilles-de-15000-a-30000-logements-inoccupés-a-bruxelles-UCMJRPSUWZDCVMAM600MU50I4E/> [consulté en avril 2025].

KHOLODILIN Konstantin A. 2024. Rent Control: Does it work? Institute of Economic Affairs [en ligne]. Disponible sur : <https://iea.org.uk/wp-content/uploads/2024/08/Rent-Control-Does-it-work-Dr-Konstantin-A-Kholodilin.pdf> [consulté en juin 2025].

LA BRIQUE ET LE PAVÉ. 2025. À quoi servent les loyers ? avec Margot Dior Peelman. Radio Panik [en ligne]. Disponible sur : <https://www.radiopanik.org/emissions/la-brique-et-le-pave/a-quoi-servent-les-loyers/> [consulté en juin 2025].

LE SOIR. 2025. Bruxelles : voici les prix des loyers dans votre commune (carte interactive). Le Soir [en ligne]. Disponible sur : <https://www.lesoir.be/656421/article/2025-02-19/bruxelles-voici-les-prix-des-loyers-dans-votre-commune-carte-interactive> [consulté en juin 2025].

MADEC Pierre. 2025. Encadrer les loyers : nécessaire mais insuffisant. L'Observatoire français des conjonctures économiques [en ligne]. Disponible sur : https://www.ofce.sciences-po.fr/blog2024/fr/2025/20250619_PIM/

M.C. 2019. «Saint-Vide-Leegbeek»: la 20e commune de Bruxelles est née... pour dénoncer les logements inoccupés. RTBF Actus [en ligne]. Disponible sur : <https://www.rtf.be/article/saint-vidé-leegbeek-la-20e-commune-de-bruxelles-est-nee-pour-denoncer-les-logements-inoccupés-10199325> [consulté en avril 2025].

OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL DE BRUXELLES-CAPITALE, 2024. Baromètre Social, rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté et des inégalités sociales et de santé 2023 [en ligne]. Disponible sur : https://www.vivalis.brussels/sites/default/files/2024-03/Barometre-2023-FR.pdf?bcsi_scan_243d4a85b3bd1d82=08bcsi_scan_filename=Barometre-2023-FR.pdf [consulté en mars 2025].

PARLEMENT.BRUSSELS. 2025. 27/03/2025 - Cion Logement - Cie Huisvesting [en ligne]. Parlement.brussels. Disponible sur : <https://www.youtube.com/watch?v=LXZa3QM2cls> [consulté en juin 2025].

PERILLIEUX Hugo. DUPONT Anne-Sophie. 2017. Analyse comparée sur l'encadrement des Loyers. IEB [en ligne]. Disponible sur : <https://www.ieb.be/Analyse-comparée-sur-l-encadrement-des-loyers> [consulté en juin 2025].

PERILLIEUX Hugo. 2023. Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements [en ligne]. Thèse de doctorat. Sciences géographiques. Bruxelles. Université Libre de Bruxelles. Disponible sur https://dipot.ulb.ac.be/dspace/bitstream/2013/359086/5/Perilleux_2023_Extraction_de_la_rente_presentation.pdf [consulté en mars 2025].

POUIOL Guilhem. 2022. Ces propriétaires qui rivalisent d'imagination pour contourner l'encadrement des loyers. Capital [en ligne]. Disponible sur : <https://www.capital.fr/immobilier/ces-proprietaires-qui-rivalisent-dimagination-pour-contourner-lencadrement-des-loyers-1432405> [consulté en juin 2025].

PIETTE François. 2025. La régulation des loyers à Bruxelles : une bombe à retardement ? ImmoVlan [en ligne]. Disponible sur : <https://immovlan.be/fr/article/70602/loyers-bruxelles-regulation-tensions-2025> [consulté en juin 2025].

REBTS Marie-Eve. 2021. La part de locataires gagne du terrain. Le Soir [en ligne]. Disponible sur : <https://www.lesoir.be/378540/article/2021-06-17/la-part-de-locataires-gagne-du-terrain> [consulté en avril 2025].

RIDOLE Mathilde. 2025. La pénurie locative à Bruxelles fait grimper les loyers de 15% en deux ans. L'Echo [en ligne]. Disponible sur : <https://www.lecho.be/monargent/news/immobilier/la-penurie-locative-a-bruxelles-fait-grimper-les-loyers-de-15-en-deux-ans/10588130.html> [consulté en juin 2025].

RBDH. 2020. Les agences immobilières sociales dans la tourmente [en ligne]. Disponible sur : http://rbdh-bbrow.be/wp-content/uploads/2021/01/analyse_rbdh_-_ais_2_2_.pdf [consulté en septembre 2025].

RBDH. 2024. Mémoire 2024 [en ligne]. Bruxelles. Disponible sur : http://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/Memorandum-2024-RBDH.pdf?bcsi_scan_243d48a5b3bd1d82=0&bcsi_scan_filename=Memorandum-2024-RBDH.pdf [consulté en mars 2025].

RTL. 2012. 30.000 logements vides à Bruxelles: «On ne peut plus accepter cette situation». RTL Info [en ligne]. Disponible sur : <https://www.rtl.be/art/info/regions/bruxelles/30-000-logements-vides-a-bruxelles-on-ne-peut-plus-accepter-cette-situation--286313.aspx> [consulté en avril 2025].

SCHMIDT Vincent. 2025. Louer à Bruxelles devient hors de prix: les loyers ont flambé de 15% en deux ans ! (INFOGRAPHIE). La DH [en ligne]. Disponible sur : <https://www.dhnet.be/conso/immobilier/2025/02/19/louer-a-bruxelles-devient-hors-de-prix-les-loyers-ont-flambe-de-15-en-deux-ans-infographie-1LWA4ZEUBD5VAIYYIWXEHOQB0/> [consulté en mai 2025].

SLRB. CALCUL DU LOYER 2023 LOGEMENT SOCIAL [en ligne]. 2023. Disponible sur : <https://slrb-bghm.brussels/sites/default/files/2023-01/calcul-loyer-2023-fr.pdf> [consulté en mars 2025].

SLRB, ROBBEN Dorien. 2024. Rapport annuel 2024, la SLRB dessine Bruxelles [en ligne]. P.59. Disponible sur : https://slrb-bghm.brussels/sites/default/files/2025-06/SLRB_RA2024_FR_web.pdf?bcsi_scan_243d48a5b3bd1d82=1 [consulté en septembre 2025].

SOHY Nicolas. 2025. Voici le vrai montant des loyers à Bruxelles et en Wallonie: Cherchez votre commune ou province dans nos tableaux. Moustique [en ligne]. Disponible sur : <https://www.moustique.be/notre-epoque/les-infos/2025/02/19/voici-le-vrai-montant-des-loyers-a-bruxelles-et-en-wallonie-cherchez-votre-commune-ou-province-dans-nos-tableaux-OLEKWDNRPNCTTKBGGH3X2A2XGA/> [consulté en juin 2025].

SNPC. 2025. Encadrement des loyers à Bruxelles : enjeu, défis et perspectives d'Avenir [en ligne]. Disponible sur : <https://www.snpc-nems.be/news/articles/encadrement-des-loyers-a-bruxelles-enjeu-defis-et-perspectives-d-avenir#:~:text=Lorsqu'un%20contr%C3%B4le%20ou%20un%20allocation%20inefficace%20de%20l'habitat> [consulté en juin 2025].

SNPC. 2025. Le SNPC et 6 acteurs du monde de l'immobilier vont saisir la Cour constitutionnelle pour s'opposer à l'encadrement des loyers [en ligne]. Disponible sur : <https://www.snpc-nems.be/news/communiqués/le-snpc-s-associe-a-7-acteurs-du-monde-de-l-immobilier-pour-saisir-la-cour-constitutionnelle-pour-s-opposer-a-l-encadrement-des-loyers> [consulté en août 2025].

SNPC. 2023. Grilles indicatives des loyers: les résultats de notre enquête [en ligne]. Disponible sur : <https://www.snpc-nems.be/news/articles/grilles-indicatives-des-loyers-les-resultats-de-notre-enquete> [consulté en août 2025].

SNPC. Le renforcement de l'encadrement des loyers provoquera une baisse de l'offre de logements à Bruxelles [en ligne]. 2025. Disponible sur : <https://www.snpc-nems.be/news/communiques/le-renforcement-de-l-encadrement-des-loyers-provoquera-une-baisse-de-l-offre-de-logements-a-bruxelles> [consulté en juin 2025].

STATBEL. 2025. Permis de Bâtir – résultats annuels (1996 – 2024) [en ligne]. Disponible sur : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/permis-de-batir#figures> [consulté en août 2025].

STATBEL. 2025. Structure de la population [en ligne]. Disponible sur : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/population/structure-de-la-population#news> [consulté en septembre 2025].

UCM. Nouveau pas vers la régulation des loyers : une menace pour le logement abordable à Bruxelles [en ligne]. 2025. Disponible sur : <https://www.ucm.be/actualites/nouveau-pas-vers-la-regulation-des-loyers-une-menace-pour-le-logement-abordable-bruxelles> [consulté en juin 2025].

VANHEMELEN Emilie. 2025. Jusqu'à 530€ de différence pour louer un appartement : voici les prix des loyers par commune. BX1 [en ligne]. Disponible sur : <https://bx1.be/categories/news/jusqua-530e-de-difference-pour-louer-un-appartement-voici-le-prix-des-loyers-par-commune/> [consulté en mars 2025].

VILLE DE PARIS. 2025. Pour la pérennisation de l'encadrement des loyers. Bilan de l'action parisienne. Ville de Paris [en ligne]. Disponible sur : <https://www.paris.fr/pages/encadrement-des-loyers-les-resultats-sont-la-31465#:~:text=Ainsi%2C%20la%20baisse%20atteint%20%2D8,et%20le%2030%20juin%202024> [consulté en juin 2025].

WHITEHEAD Christine. 2023. Le contrôle des loyers dans un monde régi par des logiques de marché. Dans : Conférence sur la régulation des loyers. Bruxelles. RBDH. Disponible sur : <http://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/Le-controle-des-loyers-dans-un-monde-regi-par-des-logiques-de-marche.pdf> [consulté en mai 2025].

ZANATTA Nina, DUSSART Florence. 2023. Votre revenu cadastral correspond-il à la réalité ? Les communes effectuent des contrôles. RTBF Actus [en ligne]. Disponible sur : <https://www.rtb.be/article/votre-revenu-cadastral-correspond-il-a-la-realite-les-communes-effectuent-des-controles-11299134> [consulté en octobre 2025].



V.U. Florence Lepoivre | Zwedenstraat 45, 1060 Brussel