



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2412944

Nr DO : 181

Rapport - Raad van 28/06/2021**Onderwerp** : Motie van het College.

Ontwerp van motie ten voordele van maatregelen die huurprijzen die als buitensporig beschouwd worden in de Stad Brussel te bestrijden.

Gelet op het meerderheidsakkoord van het College van de Stad Brussel 2018-2024 dat beoogt “een ambitieus woonbeleid te voeren en nog te versterken – in overeenstemming met artikel 23 van de Belgische grondwet, over het recht op wonen. Een degelijke woning moet mensen in de eerste plaats in staat stellen om aan hun universele behoeften te voldoen, zoals slapen, een gezin stichten, een actief leven leiden, studeren of werken.”[1];

Gelet op de Gemeenschappelijke Algemene Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie voor de regeerperiode 2019-2024 dat voorop stelt om “het recht op een betaalbare woning te waarborgen in de strijd tegen woekerhuurprijzen [2]

en waarin ook als doelstelling wordt opgenomen :

“ [...] een gecentraliseerde gegevensbank bouwen die een correct beeld moet schetsen van de huurmarkt (huurovereenkomsten, huurprijzen, huurwaarborgen, plaatsbeschrijvingen, EPB, vergunningen, enz.) [...] middels protocolakkoorden met de betrokken instellingen (gewestelijke en federale openbare besturen, de banksector)”

“[...] een reglementering voorstellen die de nauwkeurige opmeting van de woningen en hun unieke identificatie moet verduidelijken met het oog op een “registratie voor te huur gestelde woningen.”

“[...] De referentietabel voor de huurprijzen op grond van al deze gegevens vaststellen en meer onder de aandacht brengen”

“[...] een kosteloos huurbemiddelingsmechanisme invoeren aan de hand van een paritaire commissie bestaande uit vertegenwoordigers van huurders en verhuurders. Aangezien het steeds moeilijker wordt om zowel in de tijd als financieel toegang te krijgen tot het gerecht, krijgt deze commissie de opdracht om op verzoek van één van de partijen de billijkheid van de huurprijs te beoordelen in het licht van de criteria van de referentietabel en om als de reële huurprijs afwijkt van de tabel te proberen de partijen te verzoenen.”[3]

Gelet op het advies van de Raad van State nr 69.134/3 van 28 mei 2021 over een voorstel van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode zoals goedgekeurd door het besluit van 17 juli 2003, ertoe strekkende het rooster van de huurprijzen bindend te maken en een paritaire huurcommissie op te richten (Parl. St. BHP, 2021, n° A-306/1), waarin de Raad opmerkt dat “De maximale referentiehurprijs bepaald volgens het bindend rooster van referentiehurprijzen in elk geval een algemeen karakter zal hebben en uit zijn aard geen rekening zal kunnen houden met de specifieke eigenschappen van het verhuurde goed “ en ook onderstreept dat “volgens de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens “ er op disproportionele wijze afbreuk gedaan zou worden aan het eigendomsrecht indien de maximale referentiehurprijs vastgesteld volgens het bindend rooster van referentiehurprijzen van die aard zou zijn dat de verhuurder daarmee zijn kosten niet zou kunnen dekken of indien de vastgestelde huurprijzen duidelijk lager zouden zijn dan de marktwaarde van de goederen in kwestie”[4]

Overwegende dat het verlies van een woning zware gevolgen heeft op het vlak van niet-toegang tot of uitsluiting van rechten;

Overwegende dat te hoge huurprijzen leiden tot slechte huisvesting (te hoge dichtheid per woning, ongezonde woningen, ...) en armoede versterken;

Overwegende dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest al gedurende vele jaren een crisis kent in de toegankelijkheid van betaalbare woningen;



Overwegende dat meer dan 49.000 families op de wachtlijsten staan voor een sociale woning;

Overwegende dat volgens het Observatiecentrum van de Huurprijzen in 2018 de gemiddelde huurprijs van een appartement in Brussel 739 EUR bedraagt;

Overwegende dat “het aandeel van de huur in het gezinsbudget binnen het Gewest 42 % bereikt” [5] en dat “dit aandeel in stijgende gaat” – het was 35% in 2008 ;

Overwegende het fenomeen van buitensporige huurprijzen dat zorgwekkende proporties aanneemt; het Observatorium van de huurprijzen 2015 laat immers doorschijnen dat dit fenomeen betrekking zou hebben op een tiental percent van de private huurmarkt, dit zijn bijna 30.000 woningen [6];

Overwegend dat gelet op de discrepantie tussen de private huurprijzen en het inkomen van de Brusselaars, het aantal sociale en publieke woningen nog niet volstaat om te beantwoorden aan de vraag naar betaalbare woningen;

Overwegende dat een “indicatief rooster van huurprijzen” - beschikbaar op de website van huisveting.brussel – opgemaakt werd door de Brusselse Regering in 2017 en dat dit rooster een vork aangeeft van gemiddelde huurprijzen in functie van een aantal objectieve criteria van het verhuurde goed;

Overwegende dat gelet op de ambities die vastgesteld werden in de Gemeenschappelijke Algemene Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dit rooster moet bijgewerkt worden om een duidelijker beeld weer te geven van de actuele waarden van de gangbare huurprijzen;

Overwegende dat er maatregelen nodig zijn die de bestaande markt raken en die het aanbod vergroten om de prijsstijgingen op de private markt te beperken en om vele huurprijzen te doen dalen en het recht op een waardige en betaalbare woning effectiever te maken voor de bevolking;

De Gemeenteraad van de Stad Brussel beslist :

- Om aan het College te vragen om een evaluatie te maken van de huurprijzen van haar gemeentelijke woningen en om in voorkomend geval, volgend op deze evaluatie, maatregelen te nemen om ervoor te zorgen dat deze niet het maximum overstijgen aangegeven door het rooster van de referentiehuurprijzen, behoudens indien de woning over substantiële comfortelementen beschikt eigen aan de woning (tuin, ...), een uitzonderlijke omgeving of een bijzondere patrimoniale waarde die een hogere huurprijs rechtvaardigen;
- Om aan de Regering en het Parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te vragen om alle nodige maatregelen te nemen om doeltreffend te strijden tegen buitensporige huurprijzen door het rooster van de huurprijzen bij te werken en te vervolledigen om een getrouw beeld te verzekeren van de huurmarkt en om een paritaire huurcommissie in het leven te roepen met als opdracht het beoordelen van de billijkheid van de huurprijs in het licht van de criteria van de referentietabel.
- Om deze motie over te maken aan het Parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

[1] Meerderheidsakkoord van het College van de Stad Brussel 2018-2024, p.26

[2] Algemene Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 2019-2024, p.15

[3] Algemene Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 2019-2024, p.16

[4] Parlementaire Stukken BHP, 2021, n° A-306/1.

[5] Observatiecentrum van de Huurprijzen in 2018, De Keersmaecker.

[6] Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2019). Gekruiste Blikken “Uithuiszettingen en slechte huisvesting in het Brussels Gewest: analyses en voorstellen van verschillende organisaties” - Brussels armoederapport 2018, p. 11. Gemeenschappelijke gemeenschapscommissie. Brussel 2018

Bijlagen :

