

Bruxelles, 30 janvier 2025

## Communiqué de presse

### « Le renforcement de l'encadrement des loyers provoquera une baisse de l'offre de logements à Bruxelles »

*Une majorité régionale alternative propose de renforcer l'encadrement des loyers pour lutter contre les loyers abusifs, en s'appuyant sur la grille indicative des loyers. Cependant, le **secteur immobilier est unanimement contre cette initiative**, estimant que la grille est obsolète et que cette précipitation pourrait, au contraire, réduire l'offre locative et pénaliser tant les investisseurs que les locataires bruxellois. Les secteurs concernés appellent les responsables politiques à suspendre cette initiative dans l'attente d'une révision de cette grille de manière approfondie avant toute autre action.*

#### **Un très mauvais timing politique**

En plein blocage politique et institutionnel à Bruxelles, une majorité régionale bruxelloise alternative PS-Ecolo-PTB entend renforcer l'encadrement des loyers. La nouvelle proposition d'ordonnance, déposée vendredi dernier en urgence, vise prioritairement à lutter contre les loyers abusifs, un but important et parfaitement légitime. Elle entend pour cela confirmer la présomption réfragable de loyers abusifs pour ceux qui présentent une différence de 20 % par rapport aux loyers repris dans la grille des loyers, ainsi que le droit du preneur pour solliciter une révision du loyer auprès de la Commission Paritaire Locative (CPL) invoquant cette présomption réfragable.

**Toutefois, selon les acteurs du secteur immobilier dans son ensemble (l'UPSI, Embuild Brussels, le SNPC, CIB et Federia), la proposition engendrera un effet opposé à celui souhaité en mettant encore plus de pression sur le marché locatif.**

#### **Un outil de référence obsolète**

L'argument majeur contre cette proposition réside dans le fait que la grille indicative des loyers, sur laquelle se baserait le nouveau dispositif, n'a pas été révisée de manière approfondie depuis 2022 et ne tient pas compte de la pression forte sur le marché locatif ces dernières années. Il existe donc un large consensus sur la nécessité de mettre à jour cet outil avant d'envisager toute mesure renforçant la grille des loyers comme outil de référence pour déterminer le niveau de loyer à Bruxelles. En outre, la Commission Paritaire Locative vient de débiter ses travaux, nous conseillons donc de patienter et ne pas en tirer des conséquences hâtives (à ce jour un seul cas de loyer abusif sur seulement 3 dossiers traités).

#### **Investisseurs et locataires seront pénalisés**

Baser un arsenal de droits et obligations sur un outil potentiellement biaisé et obsolète serait non seulement inefficace, mais pourrait surtout avoir des conséquences néfastes sur le marché du logement bruxellois. La majorité des Bruxellois.es sont locataires, en effet 54% de la population fait appel au marché locatif privé. Le renforcement de l'encadrement fera fuir les bailleurs-investisseurs, qui jouent un rôle important dans la production de logements

Bruxelles, 30 janvier 2025

locatifs. Il est utile de rappeler qu'à Bruxelles trois quart des logements privés mis en location appartiennent à des petits propriétaires (moins de 5 logements en portefeuille).

Par ailleurs, la mise sur le marché de nouvelles unités de logements est déjà sur une pente descendante depuis plusieurs années. Cette tendance est loin de s'inverser ces derniers mois étant donné que durant le premier semestre de 2024 seulement 1.179 logements neufs se sont vus accorder un permis. Une baisse significative de presque 40 % par rapport à 2023.

**Au final, l'impact se ferait inévitablement au détriment de tous les locataires à Bruxelles avec une diminution tant qualitative que quantitative de l'offre.**

### **Appel à la responsabilité**

Nous appelons les décideurs politiques à faire preuve de responsabilité et à suspendre cette démarche précipitée. Il est nécessaire d'attendre la formation du nouveau gouvernement bruxellois pour procéder à une révision complète et objective de la grille indicative des loyers. Ce n'est qu'à cette condition et suite à une concertation avec l'ensemble des acteurs économiques du secteur, qu'une lutte contre les loyers abusifs pour un marché locatif équilibré pourra être envisagée dans l'intérêt de tous : locataires, propriétaires et investisseurs.

### **Contacts :**

#### **UPSI :**

Katrien Kempe – Administrateur – [katrien.kempe@upsi-bvs.be](mailto:katrien.kempe@upsi-bvs.be) – +32 486 66 10 65

#### **Embuild Brussels :**

Laurent Schiltz – Secrétaire général – [laurent.schiltz@embuild.be](mailto:laurent.schiltz@embuild.be) – +32 495 58 17 71

#### **SNPC :**

Patrick Willems – Secrétaire général – [patrick.willems@snpn-nems.be](mailto:patrick.willems@snpn-nems.be) – +32 491 15 15 75

#### **Federia :**

Charlotte De Thaye – Directrice générale – [charlotte.dethaye@federia.immo](mailto:charlotte.dethaye@federia.immo) – +32 474 47 65 80

#### **CIB:**

Kristophe Thijs – Directeur Communication – +32 476 60 43 61

\*\*\*

Brussel, 30 januari 2025

## Persbericht

### "De verscherping van de huurprijsregulering zal leiden tot een verdere daling van het woningaanbod in Brussel"

*Een alternatieve meerderheid in Brussel stelt voor om de huurprijsregulering te versterken in de strijd tegen buitensporige huurprijzen, op basis van het indicatieve huurprijsreferentierooster. De brede vastgoedsector is unaniem: de referentiehuurprijzen zijn verouderd en de ordonnantie zal het tegenoverstelde effect hebben: het huuraanbod in Brussel zal verder verminderen en zowel investeerders als huurders zullen Brussel verder ontvluchten. De betrokken sectoren roepen de politiek op om dit voorstel op te schorten in afwachting van een grondige herziening van de referentiehuurprijzen; een materie dat een grondiger debat vergt, onder andere over de huurprijs regulering zelf.*

#### **Zeer slechte politieke timing**

Te midden van een politieke en institutionele impasse in Brussel wil een alternatieve Brusselse meerderheid PS-Ecolo-PTB de huurprijsregulering in het Brussels Gewest versterken. De nieuwe ontwerpordonnantie, dat afgelopen vrijdag met spoed werd ingediend, is in de eerste plaats gericht op de bestrijding van buitensporige huurprijzen, een volkomen legitiem doel. De ordonnantie bevestigt het weerlegbare vermoeden van een buitensporige huurprijs voor wie een verschil van 20% kan aantonen met de referentiehuurprijzen en het recht van de huurder om een herziening van de huurprijs te vragen aan de Paritaire Huurcommissie (CPL) gebaseerd op dit weerlegbare vermoeden.

Volgens de actoren van de vastgoedsector (BVS, Embuild Brussel, NEMS, CIB en Federia), zal het voorstel het tegenovergestelde effect hebben: nog minder aanbod en nog meer druk op de huurprijzen.

#### **Een verouderd rooster van referentiehuurprijzen**

Het belangrijkste argument tegen dit voorstel ligt in het feit dat de referentiehuurprijzen, waarop de ordonnantie is gebaseerd, sinds 2022 niet grondig is herzien en geen rekening houdt met de grote druk op de huurmarkt in de afgelopen jaren. Er bestaat dan ook een brede consensus over de noodzaak om dit instrument te actualiseren alvorens een maatregel ter versterking van de huurprijs regulering in te voeren. Bovendien heeft de Paritaire Huurcommissie nog maar net haar werkzaamheden aangevat, het is noodzakelijk nog even geduld uit te oefenen vooraleer voorbarige conclusies te trekken (op vandaag werd voor 1 dossier een buitensporige huurprijs weerhouden, op slechts 3 behandelde dossiers).

#### **Investeerders en huurders worden gestraft**

Een arsenaal aan maatregelen laten steunen op een niet-geactualiseerd instrument is niet alleen inefficiënt, maar heeft vooral schadelijke gevolgen voor de Brusselse woningmarkt. De meerderheid van de Brusselaars zijn huurders en 54% van hen zoekt een woning op de privé-huurmarkt. De verscherping van huurprijsregulering zal verhuurders-investeerders verder afschrikken, waar juist zij een belangrijke rol spelen bij de productie van huurwoningen. Niet

Brussel, 30 janvier 2025

te vergeten dat in Brussel driekwart van de particuliere huurwoningen in handen zijn van investeerders-eigenaars (minder dan 5 wooneenheden in de portefeuille).

Daarnaast kent de productie van nieuwbouwwoningen in vrije val. Een neerwaartse trend die niet onmiddellijk zal keren, aangezien in de eerste helft van 2024 slechts 1179 nieuwe woningen een vergunning kregen. Een opmerkelijke daling van bijna 40% ten opzichte van 2023.

In fine dus een nadelige impact voor alle huurders-bewoners in Brussel: een daling van zowel de kwaliteit als de kwantiteit van het aanbod.

### **Oproep om verantwoordelijkheid te nemen**

Beleidsmakers dienen hun verantwoordelijkheid te nemen en deze overhaaste stap naar verdere huurregulering op te schorten. Een grondig debat is noodzakelijk om een volledige en objectieve herziening van de referentiehuurprijzen door te voeren. Alleen op deze voorwaarde, en na raadpleging van alle betrokken economische spelers in de sector, kan een verdere strijd tegen buitensporige huurprijzen worden overwogen in het belang van een evenwichtige huurmarkt: huurders, eigenaars en investeerders.

### **Contactpersonen:**

#### **UPSI:**

Katrien Kempe – Bestuurder – [katrien.kempe@upsi-bvs.be](mailto:katrien.kempe@upsi-bvs.be) – +32 486 66 10 65

#### **Embuild Brussel:**

Laurent Schiltz – Secretaris-generaal – [laurent.schiltz@embuild.be](mailto:laurent.schiltz@embuild.be) – +32 495 58 17 71

#### **NEMS:**

Patrick Willems – Secretaris-generaal – [patrick.willems@snpn-nems.be](mailto:patrick.willems@snpn-nems.be) – +32 491 15 15 75

#### **Federia:**

Charlotte De Thaye – Algemeen Directeur – [charlotte.dethaye@federia.immo](mailto:charlotte.dethaye@federia.immo) – +32 474 47 65 80

#### **CIB:**

Kristophe Thijs – Directeur Communicatie – +32 476 60 43 61

\*\*\*