

ingediend op **1237** (2021-2022) – Nr. 1
19 april 2022 (2021-2022)

Voorstel van resolutie

van Maxim Veys, Conner Rousseau en Hannelore Goeman

over de verbetering
van de betaalbaarheid van de private huurmarkt

TOELICHTING

De private huurmarkt is het minst betaalbare segment van de Vlaamse woningmarkt. De woonlasten voor private huurders zijn veel groter dan die voor eigenaars of sociale huurders. Zo gaat gemiddeld 35% van het inkomen van private huurders naar de betaling van de maandelijkse huur. Bij sociale huurders en eigenaars liggen die woonlasten rond de 25%. Meer dan de helft van de private huurders (52%) besteedt meer dan 30% van het inkomen aan maandelijkse huur, tegenover ongeveer een kwart van de eigenaars (27%) en sociale huurders (23%). Het betaalbaarheidsprobleem van de private huurmarkt is ook duidelijk zichtbaar in de prijskloof tussen private en sociale huur. Die kloof neemt toe. In 2005 was de private huur 173 euro per maand duurder dan de sociale huur. Dat verschil steeg tot 198 euro in 2013. In 2018 was privaat huren al 251 euro per maand duurder dan sociaal huren. Het hoeft niet te verbazen dat het aantal private huurders op de wachtlijst voor een sociale woning jaar na jaar toeneemt.

Door het enorme betaalbaarheidsprobleem in de private huur vluchten de lagere inkomens richting sociale huur, en richten de midden- en hogere inkomens zich op de koopmarkt. De toegang tot die beide deelmarkten is echter beperkt. In de sociale huur is het woonaanbod te klein om te voldoen aan de vraag. Op de koopmarkt ligt de eigen inbreng zeer hoog en komen kandidaat-kopers steeds meer in concurrentie met investeerders die al een eigen woning hebben. De toegankelijkheid van de sociale huur en de private koop moet worden verbeterd, maar tegelijk moet ook de private huurmarkt aantrekkelijker en dus betaalbaarder worden gemaakt.

1. Indexering van de huurprijzen in 2022 beperken tot 2%

Op amper enkele maanden tijd is de betaalbaarheid op de private huurmarkt er sterk op achteruitgegaan. De stijgende energieprijzen hebben de inflatie naar een recordhoogte gestuwd. De energiekosten gaan door het dak en ook de voedselprijzen stijgen fors. De hoge inflatie heeft, specifiek voor de huurders, nog een extra financiële impact. De huurindex is namelijk sterk gestegen, tot 7% en meer. Daardoor stijgt de maandelijkse huur na indexering. Huurders zien hun maandelijkse huur plots met 30, 40, 50 tot 80 euro per maand stijgen. Om de impact van die huurindexering te verzachten, is een sterke ingreep op de lopende huurcontracten nodig.

Elk jaar kan de huurprijs op de 'verjaardag' van de inwerkingtreding van het contract aan de kosten van levensonderhoud aangepast worden. De geïndexeerde huurprijs wordt berekend op basis van het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Als de verjaardag van het contract bijvoorbeeld in januari 2022 valt, dan wordt het gezondheidsindexcijfer van december 2021 gebruikt (= 'nieuwe index'). Vervolgens wordt de oorspronkelijk afgesproken huurprijs (= 'basishuurprijs') vermenigvuldigd met de nieuwe index en gedeeld door de aanvangsindex. Die aanvangsindex is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Formule:

$$\text{De geïndexeerde huurprijs} = \frac{\text{basishuurprijs} * \text{nieuwe index}^{(1)}}{\text{aanvangsindex}^{(2)}}$$

(1) de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst

(2) de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de inwerkingtreding van de overeenkomst of de huurprijsherziening voorafgaat

* vermenigvuldigingsteken

Door de stijgende prijzen, is de gezondheidsindex de voorbije maanden fel gestegen. Zo bedroeg de inflatie, op basis van de gezondheidsindex, 5,21% in december, 7,12% in januari, 7,56% in februari en 7,68% in maart. Het Federaal Planbureau verwacht dat de gezondheidsindex nog tot eind 2022 boven de 6% zal liggen en nog tot eind 2023 boven de inflatiedoelstelling van 2% van de Europese Centrale Bank (ECB). Die hoge inflatiepercentages zorgen voor enorme huurprijsstijgingen. Als bijvoorbeeld de huurprijs in een huurcontract dat in werking trad in maart 2019 750 euro bedroeg, is die in maart 2022 tot 818,7 euro gestegen. In 2020 en 2021 steeg de huurprijs in dat voorbeeldcontract jaarlijks respectievelijk met 7,5 en 3,6 euro (tot 757,5 en 761,1 euro). Na de indexering in maart 2022 gaat het plots over 57,6 euro extra huur per maand. In maart 2020 en 2021 ging het om indexeringen van respectievelijk 1% en 0,47%. Voor 2022 is er sprake van een stijging met maar liefst 7,56%. Een dergelijke stijging van de huurprijs in een segment van de woonmarkt dat al zeer slecht scoorde op het vlak van betaalbaarheid, is voor veel huurders onhoudbaar in combinatie met de stijgende energie- en voedselprijzen. Het Federaal Planbureau voorspelt pas tegen eind 2023 een normalisering van de inflatie richting 2%.

Om de huidige schok op te vangen, stellen de indieners van dit voorstel voor om voor het jaar 2022 de huurindexering te bevriezen op 2%. De bevriezing van de index gaat voor alle huurcontracten in op 1 mei 2022 en geldt tot en met 31 december 2022, op basis van de onderstaande formule:

$$\text{De geïndexeerde huurprijs} = \frac{\text{basishuurprijs} * (\text{GZI maand 'x' 2021} * 102\%)^{(1)}}{\text{aanvangsindex}}$$

(1) de gezondheidsindex (GZI) van de maand in 2021 die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst

Als die formule wordt toegepast op het hierboven aangehaalde voorbeeld, waarbij in het huurcontract van maart 2019 een huurprijs van 750 euro per maand is opgenomen, zou dat resulteren in een nieuwe maandelijksse huurprijs van 776,43 euro:

$$776,32 = \frac{750 * (110,39 * 102\%)}{108,78}$$

Dat betekent een stijging ten opzichte van de geïndexeerde huurprijs van 2021 (761 euro) met 15 euro. De begrenzing van de indexering op 2% vormt een belangrijke besparing voor de huurder, meer bepaald een goede 42 euro per maand. Dat is meer dan 500 euro per jaar. Vanaf 2023 wordt de normale berekening van de gezondheidsindex hervat. Die bevriezing van de indexering van de huurprijzen op 2% vanaf 1 mei 2022 betekent voor de private huurders een tijdelijke, maar uiterst belangrijke besparing in financieel zeer moeilijke tijden.

De huurcontracten die in werking zijn getreden in de maanden januari, februari, maart of april, werden de voorbije weken of maanden al geïndexeerd. Die contracten kunnen dus niet meer geïndexeerd worden tegen 2%. Om die huurders te compenseren voor de hoge indexeringen die ze al te verwerken kregen en nog zullen krijgen in 2022, slaan zij de komende jaren enkele indexeringen over. Toekomstige indexeringen voor huurders van wie de huurprijs in de eerste vier maanden van 2022 al werd geïndexeerd, worden met andere woorden geschrapt. Die schrapping blijft gelden tot op het moment dat de hypothetische huurprijs, met toepassing van een indexering van 2% in 2022, minstens het niveau van de werkelijke huurprijs evenaart.

Om voor individuele huurcontracten te bepalen hoeveel indexeringen worden overgeslagen, wordt de effectieve huurprijs, dat is de huurprijs op basis van de werkelijke indexering, jaarlijks vergeleken met de hypothetische huurprijs, berekend op basis van een indexering tegen 2%.

Als voorbeeld wordt opnieuw gekozen voor een huurcontract met een basishuurprijs van 750 euro per maand dat in werking is getreden op 1 maart 2019. De huurder betaalt sinds 1 maart 2022 een huurprijs van 819 euro (818,67 euro) en blijft dezelfde huurprijs betalen tot 1 maart 2023. Dat is zijn effectieve huurprijs. In de onderstaande tabel wordt die huurprijs vergeleken met het scenario waarin de huurprijs wél wordt aangepast door een indexering tegen 2% (hypothetische huurprijs).

Datum	Prognose inflatie GZI ¹	Effectieve huurprijs	Hypothetische huurprijs (HH)
1 maart 2022		818,67 euro (7,56%)	776,32 euro (2%)
1 maart 2023	3,92% (februari 2023 - maand voor de verjaardag inwerkingtreding)	818,67 euro (0%)	806,75 euro [HH 2022 + (HH 2022 * prognose GZI 2023)]
1 maart 2024	1,1%	818,67 euro (0%)	815,62 euro [HH 2023 + (HH 2023 * prognose GZI 2024)]
1 maart 2025	1,5%	818,67 euro -> 827,85 euro	827,85 euro [HH 2024 + (HH 2024 * prognose GZI 2025)]

In principe volgt op 1 maart 2023 een volgende indexering, maar die zal voor de huurder in het bovenstaande voorbeeld niet worden doorgevoerd. Op basis van de evolutie van de inflatie volgens het Federaal Planbureau (kolom 2) kan de hypothetische evolutie van de huurprijs worden ingeschat, als er in 2022 een indexering van 2% wordt toegepast. Voor 2023 ligt de hypothetische huurprijs (806,75 euro) nog steeds lager dan de werkelijke huurprijs die de huurder vandaag betaalt (818,67 euro). Daarom wordt op dat ogenblik de indexering een jaar overgeslagen. Ook in 2024 blijkt dat de effectieve huurprijs (818,67 euro) meer bedraagt dan de hypothetische huurprijs (815,62 euro). Pas op 1 maart 2025 bedraagt de hypothetische huurprijs (827,85 euro) meer dan de effectieve huurprijs (818,67): dan stopt dus de blokkering van de huurindexering. Vanaf dat moment wordt het huurcontract gelijkgeschakeld met de hypothetische huurprijs (827,85 euro) en is de huurder volledig gecompenseerd voor het mislopen van de indexering van 2% in 2022.

Die methodiek wordt bij elk individueel contract toegepast tot het jaar waarin de hypothetische huurprijs meer bedraagt dan de effectieve huurprijs. In dat jaar wordt de huurindexering vastgeklemd op de hoogte van de hypothetische huurprijs. Dat is noodzakelijk om de langetermijneffecten van de exuberante indexeringen tussen januari en mei 2022 volledig uit te wissen. In het daaropvolgende jaar wordt de indexering weer als voorheen toegepast en houdt de indexering opnieuw gelijke tred met de huurcontracten die tussen mei en december 2022 worden geïndexeerd.

¹ https://www.plan.be/databases/17-nl-indexcijfer_der_consumptieprijzen_inflatievoorzichten
https://www.plan.be/databases/data-64-nl-economische_vooruitzichten_mlt_2022_2027_februari_2022_statistische_bijlage

Formule om de hypothetische huurprijs te berekenen:

$$\text{Basishuurprijs} * \frac{(\text{GZI maand 'x' 2021} * 102\%)^{(1)}}{\text{aanvangsindex}} * \frac{\text{GZI maand X jaar Y}^{(2)}}{(\text{GZI maand 'x' 2021} * 102\%)}$$

(1) GZI maand 'x' 2021 * 102%

2022	jan	feb	maa	apr	mei	jun
GZI huurprijs-plafond	112,56	112,60	112,77	113,15	113,21	113,54
Indexering (%)	2%	2%	2%	2%	2%	2%

2022	jul	aug	sep	okt	nov	dec
GZI huurprijs-plafond	114,42	114,99	114,54	116,22	117,5	117,91
Indexering (%)	2%	2%	2%	2%	2%	2%

(2) GZI maand X jaar Y

De basis voor de berekening is het GZI-cijfer dat in 2022 groeide met 2% in vergelijking met 2021 (zie tabel hierboven). Dat cijfer wordt geïndexeerd op basis van de vooruitzichten voor de groeivoet van het Federaal Planbureau (ten opzichte van dezelfde maand van het vorige jaar). Voor de formule wordt uitgegaan van de GZI van de maand die aan de verjaardag van de inwerkingtreding van het huurcontract voorafgaat.

2023	jan	feb	maa	apr	mei	jun
GZI huurprijs-plafond	117,17	117,01	117,17	117,40	117,18	117,37
Indexering (%)	4,10%	3,92%	3,90%	3,76%	3,51%	3,37%

2023	jul	aug	sep	okt	nov	dec
GZI huurprijs-plafond	118,28	118,61	117,96	118,27	119,43	119,71
Indexering (%)	3,37%	3,15%	2,99%	1,76%	1,64%	1,53%

In het voorbeeld hierboven over een huurcontract dat in maart 2019 is gesloten met een basishuurprijs van 750 euro wordt de hypothetische huurprijs op 1 maart 2023 als volgt berekend:

$$750 * \left(\frac{112,60}{108,78} \right) * \left(\frac{117,01}{112,60} \right) = 806,75 \text{ euro}$$

2. Indexering van lopende huurcontracten berekenen volgens de afgevlakte gezondheidsindex

Huurcontracten worden geïndexeerd op basis van verschillende parameters: de basishuurprijs, de gezondheidsindex van de maand die aan de inwerkingtreding van het contract voorafgaat en de gezondheidsindex van de maand die aan de verjaardag van de inwerkingtreding voorafgaat. De hoogte van de gezondheidsindex bepaalt met andere woorden de indexering van de huurprijzen van lopende contracten. De gezondheidsindex kan, in economisch onzekere tijden, sterk verschillen van maand tot maand. Zo was er onlangs een stijging van de gezondheidsindex met 2,6 punten, van 115,6 in december 2021 naar 118,21 in januari 2022: een stijging met 2,26% op een maand tijd. Dat heeft tot gevolg dat de ene huurder een veel sterkere prijsverhoging zal krijgen dan de andere, puur op basis van de startdatum van het huurcontract. Een huurder bij wie het huurcontract in februari 2022 (op basis van GZI van januari 2022) werd geïndexeerd en die voordien 750 euro huur betaalde, zal na die indexering 17 euro per maand meer moet betalen dan een huurder met hetzelfde huurcontract dat een maand eerder is gestart. Dat is 200 euro extra over een heel jaar.

Als dezelfde berekening wordt gemaakt op basis van de afgevlakte gezondheidsindex, stijgt de inflatie van maand tot maand minder bruusk. De afgevlakte gezondheidsindex wordt immers bepaald door het gemiddelde te nemen van de gezondheidsindexen van de vier laatste maanden. Het verschil tussen januari 2022 en december 2021 wordt zo herleid van 2,6 tot 1,45 punten. De stijging met 2,26% tussen beide maanden, op basis van de gezondheidsindex, wordt zo afgevlakt tot een stijging met 1,3%. Het verschil van 17 euro per maand tussen de beide huurders in het voorbeeld hierboven, wordt via de afgevlakte gezondheidsindex herleid tot een verschil van 10 euro per maand. Door de huurindexering te berekenen via de afgevlakte gezondheidsindex worden pieken of dalen die worden veroorzaakt door opstoten van inflatie of deflatie, afgevlakt. Daarbij wordt niet geraakt aan het principe van de aanpassing van de huur aan de levensduurte. De afgevlakte gezondheidsindex wordt overigens ook gebruikt als basis voor de indexering van pensioenen, sociale uitkeringen en lonen.

3. Rem op de huurprijzen voor nieuwe contracten

De prijzen in nieuwe huurcontracten stegen de voorbije jaren sterk boven de inflatie. Volgens de CIB-huurbarometer stegen de huurprijzen van nieuwe contracten in 2019 met 3,7%: dat is 2,5% boven de inflatie. In 2020 ging het om een stijging met 2,2%, wat 1,8% boven inflatie is. In 2021 stegen de huurprijzen met 2,5%. Door de hoge inflatie in het laatste kwartaal van 2021 bleef de stijging van de huurprijzen daarmee zo'n 0,7% onder de inflatie (3,2%). Die matiging in de prijsstijging van nieuwe huurcontracten is echter niet overal zichtbaar. In sommige buurten in Vlaanderen stijgen de prijzen sterker dan elders en is er geen afkoeling merkbaar, wel integendeel. Het gaat dan vooral over de centrumsteden. Zo steeg de prijs voor een huurappartement in Leuven gemiddeld met 3,5%. In Mechelen liep die stijging op tot 7,1% en in Genk kwam er 5,6% bij. Op huurmarkten die gekenmerkt worden door sterke prijsstijgingen, kan er een tekort aan betaalbare huurwoningen ontstaan. Om de betaalbaarheid in die populaire buurten te garanderen, is er regulering nodig.

Er bestaan al vormen van huurprijsbeheersing. Zo voorziet artikel 35, §1, van het Vlaams Woninghuurdecreet onder bepaalde voorwaarden en op gezette tijdstippen in de mogelijkheid om de huurprijs gedurende de looptijd van de huurovereenkomst te herzien. Die mogelijkheid is doorgaans in het voordeel van de verhuurder, die op die manier een huurprijsverhoging kan verkrijgen. Alleen als er een gebrek aan overeenstemming tussen de partijen is, kan de rechter een verlaging van de huurprijs toestaan, als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20% lager is dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek. Niet alleen kan een dergelijke huurprijsverlaging dus alleen worden verkregen in specifieke gevallen, maar is het bovendien vereist dat de huurder daarover afdoende geïnformeerd is en zelf het initiatief neemt om naar de rechter te stappen. Dat blijkt in veel gevallen een te hoge drempel.

Het is voor huurders met andere woorden zeer moeilijk om in Vlaanderen een billijke huurprijs af te dwingen. Door het beperkte aanbod aan betaalbare private huurwoningen bevinden ze zich bovendien in een slechte positie om te onderhandelen over de huurprijs. In de buurlanden komt de overheid daarom tussenbeide om de betaalbaarheid op de private huurmarkt te verzekeren.

Zo is in Nederland, meer dan 100 jaar geleden, de huurcommissie opgericht. Die commissie heeft tot doel buitensporige huurprijsverhogingen te bestrijden. De Nederlandse huurcommissie is een onafhankelijke organisatie die door de Nederlandse overheid is ingesteld en die zich bezighoudt met geschillen tussen huurders en verhuurders over de huurprijs en over onderhouds- of servicekosten. De huurcommissie kan de huurwoning komen bekijken en de maximale huurprijs bepalen. Dat doet de huurcommissie via het woningwaarderingstelsel in de niet-geliberaliseerde huursector. De uitspraak van de huurcommissie is voor beide partijen bindend.

In Duitsland wordt de gangbare huurprijs bepaald via de zogenaamde Mietspiegel. Vóór verhuurders een woning verhuren, kunnen ze de Mietspiegel raadplegen. Die geeft een overzicht van het gangbare huurniveau in een stadsdeel of postcodegebied, op basis van een gemiddelde. De huur wordt gecorrigeerd met factoren als luxe, bouwjaar en grootte van de woning en isolatie. Op basis van de prijs voor een vierkante meter berekenen huurders en verhuurders vervolgens of de gevraagde huurprijs redelijk is. Omdat in sommige Duitse steden de huurprijzen zeer snel stegen, werd in 2015 een huurprijsrem (Mietpreisbremse) geïntroduceerd. Bij een nieuw huurcontract mag de prijs van de huurwoning met maximaal 10% boven het gemiddelde huurprijsniveau in de wijk stijgen.

In Frankrijk, tot slot, wordt de prijs van huurwoningen bepaald op basis van een referentiehuurprijs. Dat systeem wordt toegepast in zogenaamde gespannen gebieden, waar de huurdruk hoog is. In die gebieden moet de verhuurder zijn huurprijs bepalen volgens een referentiehurschaal. De referentiehuurprijs wordt opgemaakt op basis van de mediane huurprijs per woongebied. Drie soorten huur worden vervolgens jaarlijks bepaald: de verlaagde huurprijs (gelijk aan de referentiehuurprijs min 30%), de referentiehuurprijs en de verhoogde huurprijs (gelijk aan de referentiehuur plus 20%). Voor elke nieuwe of hernieuwde huurovereenkomst moet het bedrag van de kale huur binnen het bereik van de verlaagde en de verhoogde huurprijs liggen.

In Vlaanderen is al een instrument ontwikkeld om een correcte, billijke huurprijs te bepalen. Om de huurprijs te objectiveren heeft de Vlaamse overheid enkele jaren geleden de huurschatter ontwikkeld. Via de website huurschatter.be kunnen huurders en verhuurders de marktconforme huurprijs van een woning inschatten. Die prijschatting gebeurt voor elke individuele woning op basis van drie grote parameters: de grootte, de kwaliteit en de ligging van de woning. De huurschatter wordt als volgt beschreven in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van

2021: "De Vlaamse Regering stelt een webtoepassing ter beschikking van huurders en verhuurders, die toelaat een inschatting te maken van de markthuurprijs van een woning op basis van de woningkenmerken, de ligging en het adres. Daarbij houdt ze rekening met de woonkwaliteit, met de omvang en de ligging van de woning, met het onderscheid tussen kamers en andere woningen en met eventuele specifieke woonvormen als vermeld in artikel 3.1, §3, eerste lid."

Het instrument van de huurschatter kan gebruikt worden voor het invoeren van een controle- en beheersingsmogelijkheid op de huurprijs aan het begin van de looptijd van de huurovereenkomst. Op die manier kan een rem worden gezet op huurprijzen in buurten waar er schaarste is aan betaalbare huurwoningen.

De indieners van dit voorstel van resolutie vragen om aan lokale besturen de mogelijkheid te geven om in specifieke buurten die ze zelf afbakenen, een rem in te stellen op niet-markconforme huurprijzen. In buurten waar er schaarste is aan betaalbare huurwoningen of buurten waarin de huurprijzen de afgelopen jaren sterk zijn gestegen, moet de verhuurder voor nieuwe huurcontracten de markthuurprijs volgen: dat is de prijs die de huurschatter inschat. De huurschatter is ook voor de verhuurder richtinggevend en biedt ook aan de verhuurder dus rechtszekerheid.

Om die controle- en beheersingsmogelijkheid concreter vorm te geven, kunnen de lokale besturen huurprijscommissies oprichten die een kosteloos advies verlenen over de marktconformiteit en billijkheid van de huurprijs. Die lokale huurcommissies zijn paritair samengesteld en bestaan dus uit evenveel vertegenwoordigers van huurders als van verhuurders. Iedere belanghebbende kan een beroep doen op de huurcommissie, zowel huurders als verhuurders, en ook rechters die moeten oordelen over de billijkheid van de huurprijs. De huurcommissie gebruikt de huurschatter bij haar beoordeling van de huurprijs, maar kan ook rekening houden met andere feitelijke elementen die de huurder of verhuurder aanbrengen.

Uiteraard zal de huurschatter de markthuurprijs van woningen in populaire buurten veel hoger inschatten dan gemiddeld. De locatie van een woning is een bepalende factor in de huurschatter. Een verhuurder zal dus nog steeds een mooi rendement kunnen behalen in die buurten, maar overdreven, niet-marktconforme huurprijzen kunnen wel worden gematigd en daardoor vermeden. Door uitschieters weg te nemen, vormt dit voorstel van resolutie een rem op de stijging van de huurprijzen in die populaire buurten.

De prijsberekening van de huurschatter wordt elk jaar in september geactualiseerd op basis van de indexeringen. De ingeschatte marktprijs loopt dus een indexering achter op de prijzen van de reële, lopende huurcontracten. Daarom wordt een afwijking van 2% boven de ingeschatte markthuurprijs, op basis van de huurschatter, toegestaan.

Als de verhuurder de huurprijsrem – dat is de door de huurschatter ingeschatte markthuurprijs + 2% – niet volgt of niet wil volgen, kan de lokale huurcommissie zich daarover buigen. De verhuurder kan bij die commissie een afwijking van de huurprijsrem bepleiten. Op die manier krijgt de verhuurder nog steeds de kans om aan te tonen dat, bijvoorbeeld, de karakteristieken van de woning of de omgeving ervan een hogere huurprijs dan de markthuurprijs rechtvaardigen. Het is de huurcommissie die uiteindelijk advies zal uitbrengen over een billijke huurprijs en die op basis van dat advies kan bemiddelen tussen partijen. Als een van beide partijen het finaal niet met dat advies eens is, staat nog steeds de mogelijkheid open om de huurprijs te betwisten voor de rechter. Het gezaghebbende advies van de huurcommissie, die zich baseert op de huurschatter, biedt in dat geval ook een doelmatige leidraad voor de rechter bij het bepalen van de billijkheid van de huurprijzen.

Om lokale besturen toe te laten buurten af te bakenen waarin er schaarste is aan betaalbare huurwoningen op basis van het cijfermateriaal over de stijging van de

huurprijzen van nieuwe contracten en om vervolgens ook controle uit te oefenen op die prijzen, is het opportuun om ook op Vlaams niveau in een registratie van huurcontracten te voorzien of minstens de gegevens vanuit het federale niveau volledig te ontsluiten. Zo wordt het ook mogelijk voor lokale besturen om zelf een beroep te doen op de huurcommissie als de huurprijzen te sterk boven prijzen in de huurschatter uit stijgen.

Door de huurschatter als leidraad te gebruiken worden buitensporige huurprijzen vermeden en wordt er gezorgd voor meer billijkheid bij de prijsbepaling van nieuwe huurcontracten. Bovendien krijgt de huurder de kans om op een laagdrempelige manier een gezaghebbend advies te verkrijgen over de marktconformiteit en de billijkheid van de huurprijs en om daarover, onder leiding van een onafhankelijke huurcommissie, met de verhuurder in gesprek te gaan en tot een oplossing te komen.

De huurprijsrem geldt voor elk nieuw huurcontract en elke vernieuwing van een huurcontract na de invoering van die huurprijsrem, met uitzondering van de eerste verhuur van een nieuwbouwwoning of na de grondige renovatie van een huurwoning.

Maxim VEYS
Conner ROUSSEAU
Hannelore GOEMAN

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

- overwegende dat:
 - 1° de inflatie naar een recordhoogte is gestegen;
 - 2° de private huurmarkt het minst betaalbare segment in de Vlaamse woonmarkt is;
 - 3° de private huurprijzen al jaren sterk stijgen, meer specifiek in de centrumsteden;
 - 4° de woonlasten voor private huurders veel groter zijn dan die voor eigenaars en sociale huurders;

- gelet op:
 - 1° de huidige huurindexeringen, tot boven 7%, die de betaalbaarheid van de private huurmarkt verder onder druk zetten;
 - 2° de dalende schuldenlasten als gevolg van de hoge inflatie voor verhuurders die een woonlening afbetalen;
 - 3° het grote verschil in huurindexeringen door de maandelijks sterk wisselende hoogte van de gezondheidsindex;
 - 4° het feit dat de huurindexering aan de gezondheidsindex wordt gekoppeld, in tegenstelling tot de lonen, uitkeringen en pensioenen, waarvan de indexering gekoppeld is aan de afgevlakte gezondheidsindex;
 - 5° het grondrecht op een behoorlijke woning en betaalbare huisvesting;

- vraagt aan de Vlaamse Regering om:
 - 1° vanaf 1 mei 2022 tot en met 31 december 2022 de indexering van de huurprijzen te bevriezen op 2%;
 - 2° de indexering van huurcontracten die in de maanden januari, februari, maart en april 2022 al zijn geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex, de komende jaren over te slaan tot op het moment dat de huurprijzen op hetzelfde niveau zijn gekomen als de huurprijzen die in 2022 tegen 2% werden geïndexeerd;
 - 3° de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud aan te passen op basis van de afgevlakte gezondheidsindex in plaats van de gezondheidsindex;
 - 4° aan lokale besturen de mogelijkheid te geven om een huurprijsrem in te voeren die de prijzen van huurwoningen in een buurt die gekenmerkt wordt door een schaarste aan betaalbare huurwoningen en sterk stijgende huurprijzen, te limiteren tot de markthuursprijs die berekend wordt op basis van de huurschatter, met een marge van 2%;
 - 5° de invoering van de huurprijsrem te koppelen aan de oprichting van lokale paritaire huurcommissies die advies uitbrengen over een billijke huurprijs voor woningen met een huurprijs die hoger ligt dan 2% boven de markthuursprijs die berekend wordt op basis van de huurschatter, en op grond daarvan te bemiddelen tussen huurders en verhuurders.

Maxim VEYS
Conner ROUSSEAU
Hannelore GOEMAN