



# ADVIES

## Stuurbeginselen van de regionalisering van de huurovereenkomst voor bewoning

18 februari 2016

<b>Aanvrager</b>	Minister Céline Fremault
<b>Aanvraag ontvangen op</b>	18 januari 2016
<b>Aanvraag behandeld door</b>	Commissie Huisvesting
<b>Aanvraag behandeld op</b>	28 januari en 10 februari 2016
<b>Advies uitgebracht door de Plenaire zitting op</b>	18 februari 2016

## Vooraf

De Raad wordt geraadpleegd over een nota met de stuurbeginselen van de regionalisering van de huurovereenkomst voor bewoning. Ingevolge de zesde Staatshervorming worden de Gewesten immers bevoegd voor « *de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan* ».

In juni 2015 had de Raad, nadat hij Mevrouw Fremault had ontvangen, een initiatiefadvies betreffende de regionalisatie van de huurovereenkomst voor bewoning en de huurtoelage uitgebracht<sup>1</sup>.

## Advies

### 1. Algemene beschouwingen

#### 1.1. Een context van tekort aan bescheiden woningen

**De Raad** stelt vast dat de huurmarkt momenteel te kampen heeft met een tekort aan « bescheiden woningen ». In combinatie met de lage inkomens van heel wat huurders, verscherpt het gebrek aan ruime en comfortabele bescheiden woningen de spanningen die inherent zijn aan de huurverhoudingen : risico's op onbetaalde rekeningen, strengere keuze van de kandidaat-huurders, mogelijke discriminaties, ... De onderhandelingsverhoudingen tussen de partijen geraken er steeds meer uit evenwicht, zowel over het bedrag van de huurprijs, als over het verrichten van werken die nochtans van algemeen belang zijn : gezondheid, energiebesparing, ...

De regionalisering van de bevoegdheid inzake de huurovereenkomsten biedt de gelegenheid om de regels aan te passen, die het zullen toelaten om deze spanningen zo goed mogelijk te beheren. Het is vanuit deze invalshoek dat **de Raad** in juni jongstleden een initiatiefadvies heeft opgesteld, waarin hij de nadruk legde op de komst van vier nieuwe instrumenten : huurwaarborgfonds, huurtoelage, indicatief rooster en paritair huurcomité die het toelaten om de partijen, vóór en na renovatiewerken, een advies over het redelijke karakter van een huurprijs te geven.

**De Raad** dringt er echter op aan om gelijklopend een meer structureel antwoord te bieden op het woningtekort. Het komt er eveneens op aan om het tempo te versnellen waaraan nieuwe woningen worden geproduceerd die zijn gericht op de segmenten waarin een tekort heerst, en om de renovatie van oudere woningen voort te zetten.

**De Raad** vraagt om het Brussels Planbureau de opdracht toe te vertrouwen om het soort woningen waaraan momenteel een tekort is, te objectiveren. Er bestaat al een hele reeks statistische gegevens, maar de kruising van bepaalde gegevens zou het moeten toelaten om nog beter te bepalen welke soorten woningen (de omvang, de fundamentele eigenschappen, de graad van comfort, de omvang, het aantal kamers, ...) er in de eerste plaats moeten worden geproduceerd en gerenoveerd, rekening houdend met de bevolkingsevolutie en de typologie van de gezinnen.

Door het aanbod aan en de vraag naar woningen op de huurmarkt beter op elkaar af te stemmen, zullen de spanningen die momenteel kunnen bestaan kunnen worden verminderd, en zal er tussen de huurder en verhuurder beter over de huurovereenkomst kunnen worden onderhandeld.

---

<sup>1</sup> Zie [A-2015-035-ESR](#)

## 1.2. Budgettering van de maatregelen

**De Raad** vestigt de aandacht op het feit dat de tenuitvoerlegging van deze stuurbeginselen in het verstrekte document niet werd gebudgetteerd. Bepaalde maatregelen zullen een impact hebben op het Gewest, maar ook op de gemeenten en op de OCMW's naargelang de gevallen.

**De Raad** vindt het dus noodzakelijk om deze verschillende maatregelen te budgetteren en om erop toe te zien dat de menselijke en budgettaire middelen in verhouding staan tot de nagestreefde doelstellingen.

## 1.3. Methodologie

**De Raad** staat positief tegenover de methodologie die werd gebruikt voor de uitwerking van deze hervorming die met de regionalisering van de huurovereenkomst voor bewoning samengaat. De actoren op het terrein worden immers vroeger bij de besprekingen betrokken, wat een meer transversale kijk op de materie toelaat. **De Raad** verheugt zich erover dat hij deel uitmaakt van de instanties die over deze stuurbeginselen van de regionalisering van de huurovereenkomst voor bewoning werden geraadpleegd, gelet op de economische en sociale impact die het huisvestingsbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft. Aldus kan hij de werkzaamheden uitdiepen, waarmee hij bij de opmaak van zijn initiatiefadvies van start was gegaan.

Tevens staat **de Raad** positief tegenover het feit dat men zich heeft geïnspireerd op wat er in andere Gewesten (Vlaanderen en Wallonië), en zelfs in andere landen gebeurt. Hierdoor leert men goede praktijken kennen, evenals de mechanismen die het minst efficiënt zijn.

**De Raad** vindt het noodzakelijk om een zekere coherentie tussen de drie Gewesten te vrijwaren, maar om terzelfder tijd rekening te houden met de eigenheden van de Brusselse huurmarkt.

**De Raad** stelt vast dat bepaalde elementen van de nota nog moeten worden bestudeerd of dat de haalbaarheid ervan moet worden nagegaan.

## 1.4. Wooncode

Volgens **de Raad** moet de Regering van de gelegenheid die ze krijgt, gebruik maken om zoveel mogelijk voordeel van deze regionalisering te trekken. Dit moet zich vertalen in een vereenvoudiging van de geldende wetgeving, in zoverre deze niet gepaard gaat met een deregulering, alsook in een verduidelijking van de situaties die momenteel aan de wetgeving ontsnappen.

**De Raad** vindt het dus positief dat men de regels inzake huisvesting in één enkele tekst wil samenbrengen. Hij meent dat deze hervorming ook de gelegenheid moet zijn om eventueel de bepalingen aan te zuiveren die ondoeltreffend of verouderd zouden zijn geworden, om zo meer fatsoenlijke woningen op de Brusselse huurmarkt te brengen.

## 1.5. Normen in verband met bewoonbaarheid, veiligheid en gezondheid van de woning

**De Raad** vindt het positief dat men de regels eenvormig wil maken. Volgens **de Raad** is het van belang om de verschillende soorten inbreuken te verduidelijken, naargelang ze onder de openbare orde vallen of van dwingende aard zijn en naargelang ze de gezondheid of de veiligheid van de bewoners al dan niet in gevaar brengen. Ingeval deze normen niet worden nageleefd of dat ze niet conform zijn, vindt **de Raad** de ongeldigheid van de huurovereenkomst niet altijd de oplossing. In bepaalde gevallen zouden er misschien soepelere oplossingen moeten worden overwogen. Zo zou de overheid kunnen optreden om het beheer van het goed over te nemen en om het aan de normen te

laten aanpassen door de werken te ondersteunen via de betaling van lagere huurprijzen (SVK-mechanisme), via een energierenovatielening tegen 0%, ...

Tevens vindt **de Raad** het opportuun om een unieke meetcode in te stellen. Deze zal inderdaad coherent moeten zijn met andere bestaande wetgevingen en bijvoorbeeld met het kadaster. Een dergelijk instrument zal de vergelijkingen vereenvoudigen indien dezelfde grondslagen worden gehanteerd. Hij vraagt zich af of deze meting niet zou kunnen worden opgenomen in de informatie die vermeld staat op de identiteitskaart van de woning zoals deze is voorzien.

### 1.6. Precontractuele informatieplicht van de verhuurder

**De Raad** stelt vast dat er in het Brussels Gewest een hele reeks instrumenten, websites, ... over de materie met betrekking tot huisvesting bestaan. Deze zijn echter niet altijd bekend bij het grote publiek. Er zouden voorlichtingscampagnes rond deze instrumenten moeten worden opgezet om iedereen zijn rechten en plichten op het vlak van huisvesting te leren kennen.

Wat de sancties betreft die worden opgelegd wanneer de normen niet worden nageleefd, vindt **de Raad** dat men voor zover mogelijk moet voorkomen dat men tot de ongeldigheid van de huurovereenkomst komt, en dat men moet nagaan of er geen tussenoplossingen kunnen worden gevonden. Het is immers te beperkend om de volstrekte ongeldigheid van de huurovereenkomst te voorzien, in de veronderstelling dat een ontbrekende informatie is vervat in een bepaling die van openbare aard is (zie glijdende huurovereenkomst).

### 1.7. Afstemming van de wetgeving in verband met de huurovereenkomst voor de woning en de handelshuurovereenkomst

Gelet op het woningtekort in het Brussels Gewest moet de bewoning van leegstaande verdiepingen boven handelszaken worden vereenvoudigd. In het voorstel dat werd gedaan om het beginsel te handhaven volgens hetwelk de wettelijke bepalingen inzake de handelshuurovereenkomst moeten worden toegepast, gaat **de Raad** ervan uit dat de drie (in punt 26) opgesomde voorwaarden cumulatief zijn.

Voor het overige vraagt **de Raad** zich af wat er gebeurt wanneer een gemengd gebouw wordt onderverhuurd: welke hiërarchie voert ingeval van onderverhuringen de boventoon, deze met betrekking tot huisvesting of deze met betrekking tot handel?

### 1.8. Duur van de huur

**De Raad** vindt het noodzakelijk om ook de huurovereenkomsten van korte duur te registreren. Hij vindt dit een eerste stap die nodig is alvorens een voortijdige ontbinding van huurovereenkomsten van korte duur mogelijk te maken.

### 1.9. Opheldering van de verdeling van de huurherstellingen/onderhoud en andere herstellingen tussen huurder en eigenaar

**De Raad** vindt het een positief element dat een open lijst wordt opgesteld van de herstellingen die ten laste van de huurder worden gelegd en deze die ten laste van de verhuurder worden gelegd. Een dergelijke lijst, ook al is die onvolledig, zal het toch toelaten om bepaalde situaties te verduidelijken en dus om een rechtszekerheid te creëren.

### 1.10. Verbetering van de energiekwaliteit van de woningen

Volgens **de Raad** zouden er mechanismen moeten worden ingesteld die ertoe aanzetten om de energiekwaliteit van de woningen te verbeteren. In dat opzicht benadrukt hij dat de toegekende premies coherent moeten zijn. Hoewel de « energiepremies » momenteel immers in functie van de inkomens worden vastgesteld, zal men de omstandigheden moeten verduidelijken waarin de inkomens van de eigenaar of van de huurder in aanmerking worden genomen. Op dezelfde wijze zal men de voorwaarden voor de uitbreidingen van groene leningen tegen een verlaagd tarief voor de verhuurders moeten verduidelijken. Deze stimuli zouden ertoe moeten bijdragen om de huurverhoudingen op de looptijd te laten aansluiten, meer bepaald om voordeeleffecten te voorkomen.

**De Raad** vestigt de aandacht op het feit dat twee van de in het voorstel vermelde cumulatieve voorwaarden moeilijk met elkaar kunnen worden verenigd. Het is immers moeilijk om renovatiewerken te kunnen verrichten die aan de geldende EPB-eisen (vergunningaanvraag) voldoen wanneer het goed is bewoond, tenzij de beoogde EPB-eisen in ruime zin (productnormen) worden begrepen.

Opdat de verbetering van de energiekwaliteiten van de woningen zowel voor de verhuurder als voor de huurder een « win-wineffect » zou opleveren, is **de Raad** bovendien van oordeel dat de verhuurders de huurprijs zouden moeten kunnen verhogen binnen een redelijke verhouding ten opzichte van de voordelen die de huurder eruit zal halen (aangenamer leefklimaat, lagere lasten, ...). De conventionering van renovatiewerken en van een dergelijke verhoging van de huurprijs zal echter rekening moeten houden met het redelijke karakter van de oorspronkelijke huurprijs, net zoals met de looptijd van de huurovereenkomst. **De Raad** is van oordeel dat de toevlucht tot het advies van een Paritair huurcomité het zal toelaten om evenwichtige overeenkomsten tussen de betrokken partijen te sluiten, in naleving van het algemeen belang.

### 1.11. Renovatiehuurovereenkomst

**De Raad** vraagt zich af of er is voorzien om gebruik te kunnen maken van een « omgekeerde » renovatiehuurovereenkomst, waarbij eigenaar zelf de werken zou verrichten. In dat geval vraagt **de Raad** zich af hoe de nieuwe huurprijs zal worden vastgesteld. Bij de vaststelling van de huurprijs moet de link met de verrichte werken worden gelegd. Er moet een evenredigheid zijn. In het beste geval zou dit in der minne moeten worden kunnen geregeld. Zo niet verwijst **de Raad** naar zijn voorstel dat hij in punt 1.19 betreffende de oplossing van geschillen doet.

### 1.12. Vastlegging van de huurprijs

**De Raad** meent dat in het vooruitzicht de productie van nieuwe bescheiden woningen rendabel te maken en de renovatie van oudere woningen te bevorderen, men de instrumenten voor een huurprijzenbeleid dient in te stellen. In dit opzicht is **de Raad** van oordeel dat indien een eigenaar zich (vrijwillig) naar de referentiehurprijs richt, er hem een hogere renovatiepremie zou moeten worden toegekend. Bovendien moeten deze instrumenten het meer bepaald toelaten om over de huurprijzen te onderhandelen en om onrechtmatige huurprijzen te betwisten, waarbij de vrijheid wordt behouden om overeenkomsten tussen verhuurders en huurders af te sluiten.

**De Raad** meent dat het rooster van de referentiehurprijzen zo objectief en evolutief mogelijk moet zijn. Het zal een gunstig kader voor investeringen moeten creëren, zowel in termen van renovatie als van productie van nieuwe huisvesting. Het zal rekening moeten houden met de fundamentele eigenschappen van een fatsoenlijke woning, die de geobjectiveerde herverkoopwaarde ervan

bepalen (in het bijzonder met de omvang, het aantal kamers, de ouderdom en de energieprestaties ervan), die de huurder gemakkelijk kan vaststellen. De criteria waarmee rekening wordt gehouden, moeten het toelaten om eventuele geschillen zoveel mogelijk te beperken.

**De Raad** vestigt de aandacht op het feit dat de huurlasten en de kosten van de diensten die ermee gepaard gaan, afzonderlijk van de huurprijs moeten worden behandeld. Deze zouden dus niet mogen interfereren met het ontwerp van het indicatief rooster van de huurprijzen.

**De Raad** dringt aan op het feit dat dit rooster van de huurprijzen in de eerste plaats leesbaar, informatief en indicatief moet zijn. Het principe is om de partijen te kunnen informeren over wat men onder een referentiehurprijs moet verstaan. Deze referentiehurprijs zou noch een plafond, noch een minimum mogen vormen. De partijen zijn vrij om ervan af te wijken in functie van de kenmerken die eigen zijn aan de woning en die niet als dusdanig in het rooster zijn vervat, ongeacht deze positief zijn (de esthetische eigenschappen van het goed, de nabijheid van een groene ruimte, de aanwezigheid van een garage, van een tuin of van een terras, ...) of negatief zijn (slecht ingerichte ruimten, rudimentaire of geen private sanitaire voorzieningen, ontbreken van een meetsysteem voor water- en energieverbruik, ...). Deze elementen zullen in een bijgevoegde lijst kunnen worden opgenomen.

**De Raad** meent dat dit rooster op een zodanige manier moet worden uitgedacht dat het in hoofdzaak op het segment van de bescheiden woningen van toepassing is. Het is immers in dit segment dat de sociale crisis zich het sterkst laat gevoelen. In dat opzicht verwijst de Raad naar zijn advies (A-2015-035-ESR) van 16 juni 2015 waarin hij ingaat op het thema van de huurtoelage.

Anderzijds vraagt **de Raad** dat de beraadslaging aan de goedkeuring van een gewestelijke definitie van nieuwe basis van de grondbelasting wordt gecorreleerd.

### 1.13. Huurwaarborg

**De Raad** vraagt om een echt Brussels huurwaarborgfonds in te stellen. Hij vindt het voorstel dat, bovenop de huidige waarborgregelingen die van kracht zijn, de invoering beoogt van een systeem van publieke borgstelling ten behoeve van het kwetsbaar publiek dat door de OCMW's opgevangen wordt, dus te beperkend. Bovendien vreest hij dat een dergelijke maatregel voor een dergelijk publiek stigmatiserend zou zijn.

Daarom wenst **de Raad** dat een debat over de inhoud van de problematiek zou kunnen plaatsvinden. In dat opzicht herhaalt hij het voorstel dat hij in zijn initiatiefadvies had gedaan (A-2015-035-ESR), waarin hij vraagt om voorafgaandelijk aan de instelling van een dergelijk fonds een studie te verrichten, om met name te bepalen welke kritische massa er moet worden bereikt voor een effectieve en efficiënte werking van het fonds, die het hem toelaat om zichzelf te financieren aan de hand van de interesten die zouden worden voortgebracht. Deze studie zal het waarborgpercentage moeten vaststellen dat effectief wordt gebruikt, alsook het percentage van personen die het moeilijk hebben om de huurwaarborg te betalen, wat het zou toelaten om de dringendheid te evalueren. Hij vindt dat deze studie absoluut moet worden verricht, alvorens een dergelijk fonds wordt ingesteld.

**De Raad** herneemt hierna de elementen die hij aangaande de perceptie van dit fonds in zijn initiatiefadvies heeft geformuleerd :

## Visie van de Raad

De samenstelling van een huurwaarborg (ten belope van twee maanden, en in sommige gevallen zelfs drie maanden huur) vormt voor bepaalde personen of gezinnen nog steeds een belemmering voor een toegang tot fatsoenlijke huisvesting.

Bovendien werken bepaalde bestaande mechanismen, zoals dat van de bankhuurwaarborg, momenteel niet zoals het hoort. Er lijkt immers vóór de tenuitvoerlegging ervan onvoldoende overleg over dit instrument te zijn gepleegd, waardoor bepaalde banken terughoudend zijn om het toe te passen zonder het te verdraaien.

Voor **de Raad** is het van belang om deze obstakels uit de weg te ruimen, door een echt gewestelijk huurwaarborgfonds op te richten dat onder elkaar is verdeeld en toegankelijk is voor iedereen.

Er bevinden zich drie actoren in dit gewestelijk huurwaarborgfonds, dat op een paritaire wijze zal moeten worden beheerd: de verhuurders, de huurders en het Gewest. Het opzet is om een vertrouwensrelatie tussen deze verschillende actoren tot stand te brengen. Hiertoe moeten deze vóór de invoering van dit fonds worden geraadpleegd en met elkaar overleg plegen.

## Praktische modaliteiten

**De Raad** meent dat het fonds de volgende drie opdrachten zou moeten vervullen:

- de huurschade dekken die door bepaalde huurders kan worden aangebracht;
- het bedrag van de huurwaarborg voorschieten aan huurders met financiële moeilijkheden en hen toelaten om de betaling ervan te spreiden;
- verhuurders vergoeden ingeval van achterstallige of van het ontbreken van betaling door de huurder, wanneer deze het goed verlaat.

Opdat dit fonds een voldoende kritische massa zou bereiken, moet men zowel huurders als verhuurders ertoe aanzetten om op het ogenblik van de samenstelling van de huurwaarborg voor deze oplossing te kiezen. Hiertoe is het belangrijk dat de drie actoren er een belang bij hebben en dat het evenwicht tussen verhuurders en huurders wordt bewaard.

Voor **de Raad** zou, wanneer de gewestelijke overheid bij het sluiten van een huurovereenkomst is betrokken (bijvoorbeeld de SVK's, de woningen van de BGHM, de woningen van Citydev, ...), deze overheid zichzelf moeten opleggen om langs het fonds te gaan voor de samenstelling van de huurwaarborg.

Wat de private huurmarkt betreft, vraagt **de Raad** zich af of het opportuun is om het gebruik van het huurwaarborgfonds verplicht te maken. Het verplichtend karakter, waarover in ieder geval overleg met de vertegenwoordigers van eigenaars en huurders zou moeten worden gepleegd, zou het met name toelaten om de huurwaarborgen onder elkaar te verdelen en om een kritische massa te bereiken die nodig is opdat het fonds zichzelf zou kunnen financieren (aan de hand van de voortgebrachte intresten).

Anderzijds zal voor **de Raad** de huurwaarborg niet kunnen worden vrijgegeven, zolang er een meningsverschil tussen de partijen zal bestaan of er geen vonnis zal zijn geveld.

Ingeval van verhuizing van de huurder naar een ander goed, en dus van verandering van eigenaar, stelt **de Raad** voor dat het bedrag van de huurwaarborg, dat de huurder al een eerste maal voor een bepaalde eigenaar heeft gestort en wanneer er geen geschil is, eenvoudigweg op naam van de nieuwe eigenaar zou kunnen worden overgedragen.



### Voorwaarden tot wetslagen

Opdat dit gewestelijk huurwaarborgfonds effectief en efficiënt zou werken, vindt **de Raad** het belangrijk om erop toe te zien dat :

- de kritische massa wordt bereikt die nodig is opdat het fonds zichzelf zou kunnen financieren ;
- er een toereikend bedrijfskapitaal wordt voorzien ;
- er nauw wordt samengewerkt met namelijk alle verenigingen die het recht op wonen verdedigen, de verenigingen die de eigenaars vertegenwoordigen, maar ook de openbare huisvestingsoperatoren, het Observatorium van de huurprijzen, de gemeenten, de OCMW's, de SVK's, ... ;
- de partijen worden geïnformeerd over het bestaan en de belangen van dit fonds, met name aan de hand van een perscampagne. Deze informatie is van fundamenteel belang opdat iedereen kennis zou kunnen nemen van dit instrument en de stap ernaartoe zou zetten ;
- er een standaardhuurovereenkomst die als voorbeeld geldt, wordt opgesteld (zie hierna 2.1) ;
- een oorspronkelijke en afsluitende plaatsbeschrijving verplicht wordt gemaakt ;
- administratieve lasten voor zowel eigenaars als voor huurders worden voorkomen (gebruiksvriendelijke website, mogelijkheid om formaliteiten elektronisch te verrichten, ...) ;
- er een procedure wordt voorzien die snel is, daar ervoor werd gekozen om voor het « neerleggen » van de huurwaarborg en ingeval van vrijmaking van de huurwaarborg voor de huurder of de eigenaar in functie van de gevallen, langs het fonds te gaan ;
- de huurder niet elke verantwoordelijkheid wordt ontnomen en dat hij bewust wordt gemaakt van het feit dat het Gewest zich het recht voorbehoudt om zich op hem te verhalen.

In zijn initiatiefadvies<sup>2</sup> ging **de Raad** ook in op de voordelen/nadelen van een dergelijk fonds voor de verhuurders, de huurders en het Gewest.

#### 1.14. Overdracht van het gehuurde goed

**De Raad** vindt het positief dat de opportuniteit om een voorkeursrecht voor huurders-bewoners in te voeren, wordt bestudeerd waarbij erover gewaakt wordt geen verhoging van de prijzen teweeg te brengen en de transacties niet buitensporig te verzwaren.

#### 1.15. Samenhuizen

**De Raad** vindt het positief dat het samenhuizen in aanmerking wordt genomen, gelet op het feit dat momenteel enkel de regels van het gemene recht van toepassing zijn, terwijl deze niet noodzakelijk zijn aangepast aan dergelijke woningen die in volle expansie zijn.

**De Raad** vindt het pact tot samenhuizen een positief element en hij vraagt dat dit pact bij de gemeente gekend zou kunnen zijn, ook al zijn niet alle samenhuizers in de gemeente gedomicilieerd. Dit zal enerzijds de gemeente in staat stellen om de effectieve bevolking die op haar grondgebied woont te kennen, en anderzijds om het probleem van de leidingwatertellers gedeeltelijk op te lossen, gezien een groot deel van de Brusselse woningen niet over een individuele teller beschikt. Bijgevolg worden de waterlasten de huurder op een forfaitaire manier aangerekend.

---

<sup>2</sup> Te raadplegen op blz. 5 van het volgende advies <http://esr.irisnet.be/adviezen/adviezen-van-de-raad/par-date/2015/a-2015-035-esr/view>

Aangezien er maar weinig elementen ter beschikking zijn, begrijpt **de Raad** het belang en de modaliteiten niet van een eigen label voor groepswoningen van solidaire of intergenerationele aard, waarvan één van de doelstellingen erin zou bestaan om de individualisering van de sociale rechten van de bewoners toe te laten. In dat opzicht herinnert hij eraan dat het begrip samenhuizer verschilt van het begrip samenwoner. Bepaalde instanties vermoeden samenwoning, terwijl het om samenhuizing gaat. Welnu, de geest van de wet zou eerder moeten worden nageleefd. De relevantie van een labeling zal dus ten aanzien van andere mogelijke voordelen moeten worden geëvalueerd.

### 1.16. Studentenwoning

**De Raad** betreurt het over niet meer informatie te beschikken over de modaliteiten van het voorgestelde label, van het beheer ervan, ... Indien een specifiek stelsel voor de studentenwoning is voorzien, vraagt **de Raad** dat studenten die van dit stelsel genieten zich gemakkelijk bij de gemeente zouden kunnen inschrijven. Ingeval van een specifieke huurovereenkomst « studentenwoning », moet deze worden geregistreerd en zou deze registratieprocedure de inschrijving van de studenten bij de gemeente automatisch in werking kunnen zetten. Een dergelijke inschrijving zou niet als domiciliëring gelden, maar zal de gemeente in staat stellen om de op haar grondgebied aanwezige bewoners beter te identificeren en dus ook om hun behoeften vast te stellen. De instelling van een specifieke huurovereenkomst « studentenwoning » moet het eveneens toelaten om goederen op de huurmarkt te brengen die echt met de behoeften van studenten in termen van huisvesting overeenstemmen, en moet voorkomen dat er op de huurmarkt verstoorde evenwichten tussen studentenwoningen en niet-studentenwoningen worden gecreëerd.

### 1.17. Strijd tegen discriminatie

**De Raad** vraagt dat de elementen ter bestrijding van discriminatie in de regelen van openbaarmaking van de woning zouden worden weergegeven. Er moet worden verduidelijkt welke documenten er effectief aan de huurder kunnen worden gevraagd.

**De Raad** meent dat het voorgestelde mechanisme van onherroepelijke volmacht stigmatiserend en deresponsabiliserend kan zijn. Bijgevolg stelt hij voor dat enkel diegenen die het wensen een beroep kunnen doen op een dergelijk mechanisme, en om het in dat geval niet alleen tot OCMW-gebruikers te beperken.

### 1.18. Glijdende huurovereenkomst

**De Raad** staat positief tegenover de mogelijkheid om een mechanisme van glijdende huurovereenkomst in te voeren. Tevens vraagt hij dat mechanisme in het kader van het SVK tastbaar zou kunnen worden in de gevallen waarin de eigenaar zijn woning uit het woningbestand van de SVK's zou willen halen, om de voor de huurder de mogelijkheid in te sluiten om van het SVK naar de eigenaar te « glijden » en om dus de huurverhouding niet te onderbreken.

**De Raad** stelt voor dat dit beginsel ook zou kunnen worden toegepast ingeval van een vastgestelde tekortkoming of inbreuk in hoofde van de verhuurder, als alternatieve oplossing voor de ongeldigheid van de huurovereenkomst. Dit om het de huurder toe te laten om in de woning te blijven.

### 1.19. Oplossing van geschillen

Wat de alternatieve manier voor het oplossen van geschillen betreft, wil **de Raad** eraan herinneren dat hij in zijn initiatiefadvies had voorgesteld om paritaire huurcomités te creëren. Het gaat om een

instantie die meer bepaald bestaat uit vertegenwoordigers van eigenaars en vertegenwoordigers van huurders en die zowel naar de argumenten van de huurder als van de eigenaar moet luisteren.

Wanneer de onderhandeling tussen de betrokken partijen mislukt, zal één van beide partijen zich tot het paritair huurcomité kunnen richten. **De Raad** meent dat men erop moet toezien dat dit voorstel is afgestemd op de andere manieren die bestaan om geschillen op te lossen, met name verzoening, bemiddeling en arbitrage.

De eigenheid van deze instantie zal erin bestaan om naar de partijen toe een advies over het redelijke karakter van een huurprijs te formuleren. Ze zal meer bepaald de huurder in staat stellen om opnieuw te onderhandelen over een huurprijs waarvan het bedrag onrechtmatig blijkt te zijn, en de eigenaar om ingeval van investeringen tijdens de huurovereenkomst opnieuw over de huurprijs te kunnen onderhandelen. De eigenaar zal zijn afwijking van het indicatief rooster van de huurprijzen kunnen rechtvaardigen in functie van de bijzondere eigenschappen van de woning, van de opwaardering van het goed en/of van de verrichte renovaties (meer bepaald verbetering van de energieprestatie van het gebouw). Dit comité zal zijn advies met redenen omkleden in verwijzing naar het algemeen belang, overeenkomstig de richtsnoeren die de Regering heeft verduidelijkt. **De Raad** meent dat deze raadpleging van de vertegenwoordigde partijen de betrokken partijen ertoe zal aanzetten om een akkoord in der minne in een aanhangsel bij de huurovereenkomst op schrift te stellen. **De Raad** meent dat op deze manier de paritaire huurcomités het vredegerecht op het vlak van huur zouden kunnen ontlasten.

**De Raad** is van oordeel dat het eveneens interessant zou zijn om na te gaan in welke mate een derde (een OCMW, een gemeente, het Gewest, ...) zich tot dit comité kan richten, meer bepaald over kwesties aangaande de energiekwaliteit van de woningen, de huurtoelage, ...

## 1.20. Typehuurovereenkomsten

**De Raad** is van oordeel dat de huurovereenkomst evenwichtig en paritair overlegd moet zijn. Hij vindt het dus positief dat deze in samenwerking met vertegenwoordigers van eigenaars en huurders wordt opgesteld. Tevens vraagt hij dat deze huurovereenkomst aanpasbaar zou kunnen zijn en gratis ter beschikking zou worden gesteld.

## 1.21. Registratie

**De Raad** dringt erop aan dat registratie van de huurovereenkomst effectief zou worden verplicht, ook voor wat de huurovereenkomsten van korte duur betreft. **De Raad** herhaalt dus zijn vraag om meer menselijke middelen te voorzien om de registratie van de huurovereenkomsten te beheren en is van mening dat een elektronische procedure voor de registratie van huurovereenkomsten zou moeten worden voorzien en dat deze de registratie zou vereenvoudigen.

**De Raad** meent dat het tweede deel van voorstel 79 « *Er wordt evenwel voorafgaand geëist dat de huurder de eigenaar in gebreke gesteld heeft in verband met het vervullen van zijn registratieverplichting* » de huidige voorziening ontkracht en niet zo pragmatisch is. **De Raad** meent dat indien de huurder zich ervan wil vergewissen dat de huurovereenkomst wel degelijk is geregistreerd, hij de mogelijkheid zou moeten hebben om dit zelf te doen.

Anderzijds vindt **de Raad** dat de informatie die via de registratie van de huurovereenkomst beschikbaar wordt, het moet toelaten om de huurprijzen en inkomsten op te volgen en om een betere kennis van het huurbestand te verwerven. Om de huidige informatie die momenteel

beschikbaar is te vervolledigen, stelt hij voor dat de identiteitskaart van de woning en de fundamentele eigenschappen van het goed bij de registratie bij de huurovereenkomst zouden worden gevoegd. Men zou dus moeten verduidelijken welk soort fundamentele eigenschappen in deze bijlage moeten staan.

### 1.22. Gemeenschappelijke eigendom

**De Raad** meent dat bepaalde werken van algemeen belang voor een gemeenschappelijke eigendom soms niet worden verricht als gevolg van het, al dan niet stilzwijgend, veto van de ene of de andere eigenaar. **De Raad** vindt dat het daarom interessant zou zijn om na te gaan in welke mate de reglementen inzake gemeenschappelijke eigendom kunnen worden versoepeld.

Bovendien vraagt **de Raad** zich af of er geen aansprekend kader voor een volledige gezamenlijke eigendom zou kunnen worden ingesteld om collectief werken te verrichten wanneer deze van algemeen belang zijn en een coördinatie vereisen, meer bepaald inzake de keuze van de technieken, van de gebruikte materialen, ...

## 2. Opvolging

**De Raad** laat zich de gelegenheid om later verschillende punten uit deze nota over de stuurbeginselen verder te kunnen uitdiepen. Hij wenst dus op de hoogte te kunnen worden gehouden van de resultaten van de verschillende onderzoeken die worden verricht, om zo zijn eigen beraadslaging ter zake voort te zetten. Bovendien vraagt hij om te kunnen worden geraadpleegd over het ontwerp van ordonnantie dat deze verschillende beginselen in de Brusselse wetgeving zal vertalen.

\*  
\*            \*