



INITIATIEFADVIES

Indicatief rooster van de referentiehulprijzen

17 mei 2018

| | Initiatiefadvies |
|---|---|
| Aanvraag behandeld door | Commissie Huisvesting |
| Aanvraag behandeld op | 6, 26 februari, 12 maart en 16 april 2018 |
| Advies uitgebracht door de plenaire zitting op | 17 mei 2018 |

Vooraf

De Raad heeft op 22 december 2016¹ een advies uitgebracht over het voorontwerp van uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een indicatief rooster van de referentiehuurprijzen (IRR).

Op 6 november 2017² werd het uitvoeringsbesluit houdende invoering van een indicatief rooster van de referentiehuurprijzen in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd.

Sedert 1 januari 2018 maakt een internetsite³ het mogelijk om de indicatieve referentiehuurprijs van een goed te kennen. Op het formulier moeten de volgende elementen worden ingevuld : het type van het goed, het aantal slaapkamers, de oppervlakte van de woning, het bouwjaar van de woning (voor of na 2000), de desgevallende aanwezigheid van bepaalde kenmerken (centrale verwarming, thermische regulering, dubbele beglazing, tweede badkamer, recreatieve ruimte, opbergruimte), het EPB-niveau en het aantal garages, evenals ligging van de woning.

Advies

1. Context

Ook al werd het besluit tot invoering van het indicatief rooster van referentiehuurprijzen reeds op 6 november 2017 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd, toch heeft **de Raad** beslist om een initiatiefadvies uit te brengen. Dit advies past in het kader van artikel 9§1 dat stelt dat *“de minister het rooster elk jaar en ten laatste op 31 december herziet, voorafgaand aan zijn jaar van toepassing”*, en gaat uit van de vaststelling dat het IRR als referentie voor de toekenning van een huurtoelage wordt aangewend.

De Raad is in dit opzicht van oordeel dat men zich niet op strikte wijze aan de waarden van het IRR moet houden bij de raming van een huurprijs. Immers, hij is van mening dat het rooster op zich als instrument niet volstaat om het redelijk karakter van de huurprijs van een welbepaalde woning te bepalen, dit gelet op alle particuliere kenmerken ervan. Sommige huurprijzen wijken terecht van de waarden van het rooster af. Dat betekent evenwel niet dat de huurder moet worden gestraft door hem/haar de huurtoelage te ontzeggen. **De Raad** verwijst hiervoor naar zijn advies van 18 januari 2018⁴ betreffende het voorontwerp van besluit van de Regering tot invoering van een veralgemeende toelage inzake huisvesting en naar zijn initiatiefadvies van 15 maart 2018 inzake de Paritaire huurcommissie⁵.

De Raad verwelkomt eerst en vooral de gunstige evolutie van het IRR, van de versie die hem in december 2016 werd voorgelegd tot deze die in november 2017 in het Belgisch Staatsblad werd gepubliceerd.

¹ Zie [A-2016-097-ESR](#).

² Op 29 november 2017 werd een erratum met de bijlage in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd.

³ <https://huurprijzen.brussels/>.

⁴ Zie [A-2018-008-ESR](#).

⁵ Zie [A-2018-024-ESR](#).

De Raad stelt namelijk vast dat een aantal van zijn opmerkingen werden overgenomen en verheugt zich hierover. Zo werden bijkomende criteria ingevoerd, het EPB wordt in aanmerking genomen en men baseert zich voortaan op het aantal m² (eerder dan op oppervlakteklassen).

Zijn weerhouden als comfortelementen : de aanwezigheid van een tweede badkamer, de aanwezigheid van een garage en een hoge energieprestatiegraad. De elementen die afbreuk doen aan het comfort van een woning zijn : de aanwezigheid van convectoren i.p.v. een systeem van centrale verwarming, de afwezigheid van instrumenten inzake thermische regulering, zoals een thermostaat of thermostatische kranen, de afwezigheid van recreatieve ruimten zoals een terras, een koer, een tuin of een balkon, en een laag energieprestatieniveau.

De Raad meent vervolgens tevens dat het rooster vatbaar voor verbeteringen blijft wat betreft een aantal elementen, en dat op sommige vragen nog een antwoord moet worden gegeven. Dit is het voorwerp van dit initiatiefadvies.

2. Algemene beschouwingen

2.1 Doelstellingen van het IRR

Het indicatief rooster van referentiehurprijzen vormt volgens **de Raad** een van de instrumenten die zouden moeten toelaten om de doelstellingen inzake de bestrijding van buitensporige huurprijzen te verwezenlijken (vooral wat betreft het segment van bescheiden woningen), zonder daarom de investeringen inzake oude en nieuwe bebouwing af te remmen. Het indicatief karakter maakt gerechtvaardigde afwijkingen naar boven of onder mogelijk, rekening houdend met de kwaliteit van het goed en/of andere criteria die in het rooster niet in aanmerking worden genomen.

De Raad vraagt bovendien met aandrang dat de overheid bewust zouden zijn van de mogelijkheid tot een stijging – in bepaalde gevallen – van de huurprijzen indien deze bij aanvang door de verhuurder werden ondergewaardeerd. Een aanzienlijk percentage van de huurprijzen liggen namelijk onder de minimumbedragen van het IRR en kunnen het voorwerp van een herziening naar boven uitmaken, in de gevallen die door de wet zijn voorzien.

2.2 Elementen van het IRR die om verduidelijking vragen

De Raad stelt vast dat de elementen, die in het rooster zijn opgenomen, rekening houden met (zie artikel 3 van het besluit) :

- **De oppervlakte van de woning**

De Raad verwelkomt het feit dat de oorspronkelijke keuze, om voor de bepaling van een indicatieve waarde met drie oppervlakteklassen te werken, werd opgegeven ten gunste van een prijs per vierkante meter.

De Raad beschouwt de berekeningswijze van dit aantal m² als essentieel. Immers, verschillen wat betreft de manier om het aantal m² op te meten kunnen gevolgen hebben voor het bedrag van de huurprijs. Vandaag bestaan er verschillende noties van “oppervlakte” en dit zowel in reglementaire teksten (Huisvestingscode, besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende bepaling van de elementaire eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrustingen van woningen...) als in codes van bepaalde federaties. Dat is de reden waarom **de Raad** erop aandringt dat men snel een objectieve, makkelijk controleerbare en door alle betrokken partijen (vastgoedmakelaars, promotoren,

notarissen, verhuurders, huurders...) gedeelde meetcode zou aannemen teneinde de situatie te verduidelijken, en die voor iedereen coherent zou zijn.

De Raad vraagt om op basis van deze meetcode na te gaan welke notie van “oppervlakte” werd gehanteerd voor de uitwerking van het IRR en om het besluit betreffende het indicatieve rooster van de referentiehuurprijzen en de internetsite <https://huurprijzen.brussels> desgevallend aan te passen.

De Raad maakt vandaag immers gewag van een zekere verwarring tussen de noties in het besluit en op de internetsite van het Gewest. Het besluit vermeldt immers uitdrukkelijk dat het gaat om de prijs per m² bewoonbare oppervlakte. Welnu, in de uitleg over de opmeting van de oppervlakte⁶ op de internetsite is er verwarring tussen de bewoonbare oppervlakte en de vloeroppervlakte (deze stemt in werkelijkheid overeen met de nuttige oppervlakte).

Volgens **de Raad** dreigt de afwezigheid van een meetcode tot een aantal conflicten en mogelijke beroepszaken te leiden. Immers, de notie van bewoonbare oppervlakte is niet bepaald in het besluit. Er is bijgevolg het gevaar dat deze als de oppervlakte van bewoonbare lokalen wordt geïnterpreteerd.

Welnu, indien het Bestuur deze oppervlakte als de oppervlakte van de bewoonbare lokalen interpreteert, dan dreigen er problemen te ontstaan wat betreft de uitkering van een huurtoelage. Inderdaad, de eigenaar en de huurder, die zich baseren op de definitie die op de site wordt gegeven, zouden een huurprijs vaststellen die recht geeft op een huurtoelage, dit terwijl het Bestuur, dat de tekst van het besluit zou interpreteren zoals hierboven aangegeven, een kleinere oppervlakte zou bekomen, evenals een huurprijs die de limieten voor het bekomen van de huurtoelage overschrijdt. De problemen voor de huurder – net als voor de eigenaar – zouden nog groter zijn indien deze vaststelling – zoals voorzien – *a posteriori* wordt gemaakt. Deze vaststelling zou namelijk een eis tot terugbetaling van de geïnde toelagen tot gevolg hebben.

- **De ligging van de woning**

De Raad stelt zich vragen bij de wijze waarop de woningen op de grens tussen twee wijken in de wijkmonitoring worden opgenomen. Hij vestigt de aandacht op het feit dat de onmiddellijke omgeving van een goed binnen een zelfde wijk kan verschillen, wat een hogere of lagere huurprijs kan rechtvaardigen.

Hij herinnert er bovendien aan dat het IRR een momentopname is, wat niet tot investeren in bepaalde wijken aanzet. **De Raad** stelt namelijk vast dat men in bepaalde wijken vandaag relatief lage huurprijzen hanteert omwille van redenen die aan de lokale eigenaars/bewoners ontsnappen : weinig of geen lokale diensten voor de bevolking, weinig of geen openbaar vervoer, een gebrekkig onderhoud van de stedelijke ruimte, verouderde staat van de bebouwing, mixiteit met economische functies die schadelijk zijn voor de lokale bewoners (geluids-, reukhinder, mobiliteitsproblemen...). Welnu, aan dit soort van wijken zou voorrang moeten worden gegeven inzake stedelijke herontwikkeling en publieke/private investeringen.

Dat is de reden waarom **de Raad** het belang onderstreept van de jaarlijkse herziening van het rooster en van een opvolging van de evolutie van de verschillende groepen van wijken opdat de herwaardering

⁶ Men geeft de volgende uitleg : in het kader van de indicatieve referentiehuurprijzen stemt de bewoonbare oppervlakte overeen met de totale vloeroppervlakte (d.w.z. met uitsluiting van de muren en wanden) van de woning. Deze wordt over het algemeen in de verhuuraankondiging vermeld. Het staat elke partij evenwel vrij om deze te berekenen. Het instrument heeft immers een indicatief en geen dwingend karakter.

van een wijk, de bouw van nieuwe woningen... in aanmerking zouden kunnen worden genomen. Ook al vormen de huurprijzen van het IRR geen verplichting voor de contracterende partijen, toch is het zo dat het rooster waarschijnlijk door investeerders zal worden gebruikt als indicator voor de huurprijzen die zij zullen kunnen vragen zonder het gevaar te lopen discussies met de huurders te moeten voeren (bijkomend risico in het kader van private investeringen).

De Raad is daarom de mening toegedaan dat het IRR op constructieve wijze moet worden aangewend zonder de strategische vastgoedontwikkelingen af te remmen die noodzakelijk zijn voor de herontwikkeling van het Brussels gewest. **De Raad** stelt in dit verband aan de Regering voor om aan oplossingen te werken opdat het IRR stimulerend blijft voor vastgoedontwikkelingen in deze kansarme wijken. Hij dringt meer bepaald aan op de communicatie die nodig is wat betreft het gebruik van dit IRR (zie 2.4).

- **De toestand van de woning**

De Raad blijft zich afvragen wat men verstaat onder het bouwjaar : betreft het de voorlopige oplevering van het goed, de definitieve oplevering of de datum waarop de stedenbouwkundige vergunning werd bekomen ? Wat met een goed dat integraal werd gerenoveerd ?

Volgens **de Raad** is het bouwjaar van het goed bovendien niet noodzakelijkerwijs een element dat makkelijk door elke huurder kan worden vastgesteld. Dit is de reden waarom **de Raad** voorstelt om te kiezen voor een vereenvoudiging en de energieprestatie van het gebouw te gebruiken. Het Observatorium van de huurprijzen zal in de toekomst namelijk over alle EPB-attesten beschikken. Dit is des te meer aan te raden vermits het gaat om een verplicht wettelijk criterium dat bijgevolg omkaderd is en past in de logica die het Gewest heeft weerhouden wat betreft de renovatie van de bestaande bebouwing. **De Raad** onderstreept in dit verband dat men evenwel moet waken over een harmonisering van de evaluaties die door de EPB-certificateurs worden uitgevoerd.

In afwachting zou het reeds interessant zijn om te communiceren over het standaardniveau van comfort inzake uitrustingen die de huurder mag verwachten voor de waarden die door het IRR worden verstrekt, teneinde zich dit instrument beter eigen te maken en de precontractuele onderhandelingen tussen de partijen te vergemakkelijken. Een of meerdere bijkomende uitrustingen in verhouding tot dit standaardcomfort (bijvoorbeeld : super ingerichte keuken, vloerbedekking, aanwezigheid van domotica, opmerkelijke architectuur, ingebouwde elementen...) rechtvaardigen een afwijking ten opzichte van de waarden van het IRR, en omgekeerd. Dat zou met name sommige verhuurders aanzetten om in hun goed te investeren.

- **Het type van woning en het aantal beschikbare kamers**

De Raad verwelkomt het feit dat huizen met 1 slaapkamer in aanmerking worden genomen en dat op de internetsite een verklaring wordt gegeven over wat men verstaat onder "kamer"⁷.

De Raad vraagt zich af of een duplexappartement als een appartement of een huis wordt beschouwd.

- **De Raad** formuleert de volgende opmerkingen over de comfortelementen :

1. **De aanwezigheid van een tweede badkamer**

De Raad heeft geen opmerkingen.

⁷ Namelijk : een kamer is een ruimte bedoeld om in te slapen die aan een aantal voorwaarden moet voldoen om als dusdanig beschouwd te worden (oppervlakte, lichtinval, plafonhoogte, ventilatie, enz.).

2. De aanwezigheid van een garage

De Raad heeft geen opmerkingen.

3. Een hoge energieprestatiegraad

De Raad stelt vast dat de Regering, om het EPB-certificaat in aanmerking te nemen, op arbitraire wijze aan elk EPB-niveau een waarde heeft toegekend (A → €150, B → €100, C → €50...). Hij vindt het positief dat met het EPB-niveau rekening wordt gehouden want dit gegeven wordt niet altijd door de markt gevaloriseerd. **De Raad** stelt zich evenwel vragen bij de buitenmaatse prijsafwijking tussen de verschillende EPB-niveaus. Hij is van oordeel dat het beter zou zijn om (in dit geval) de huur niet op forfaitaire wijze te verhogen maar eerder in functie van het aantal m² (zoals in het besluit met betrekking tot de SVA).

4. De aanwezigheid van recreatieve ruimten zoals een tuin, een koer of een terras

De Raad vraagt om deze categorie toe te voegen want het is relevanter om de aanwezigheid van recreatieve ruimten zoals een tuin, koer of terras als een element van comfort in aanmerking te nemen dan deze onder te brengen bij de elementen van een gebrek aan comfort indien zij niet aanwezig zouden zijn.

- **De Raad** formuleert de volgende opmerkingen over de elementen die een gebrek aan comfort betekenen :

1. De aanwezigheid van convectoren i.p.v. een systeem van centrale verwarming

De Raad heeft geen opmerkingen.

2. De afwezigheid van instrumenten voor thermische regulering, zoals een thermostaat of thermostatische kranen

De Raad heeft geen opmerkingen.

3. De afwezigheid van recreatieve ruimten zoals een terras, koer, tuin of balkon

Het lijkt **de Raad** relevanter om hier enkel rekening te houden met de afwezigheid van een balkon en om de aanwezigheid van recreatieve ruimten zoals een tuin te valoriseren als een element van comfort, eerder dan deze onder te brengen bij de elementen van een gebrek aan comfort indien zij niet aanwezig zouden zijn.

4. Een laag energieprestatieniveau

De Raad verwijst in dit verband naar zijn opmerking onder het punt “een hoge energieprestatiegraad”.

Wat betreft de elementen van comfort en een gebrek aan comfort, doet **de Raad** opmerken dat het besluit een onduidelijkheid bevat. Hierin wordt – in drie categorieën - melding gemaakt van de toestand van het goed, maar nergens wordt verduidelijkt hoe deze categorieën moeten worden geïnterpreteerd. Op basis van de ontwerpen die hem eerder werden voorgelegd en van de vragen op het formulier van de internetsite gaat **de Raad** ervan uit dat het gaat om de volgende categorieën : gebouwd voor 2000 zonder dubbele beglazing, gebouwd voor 2000 met dubbele beglazing en gebouwd na 2000. **De Raad** vraagt om dit te preciseren teneinde een gebruik van het rooster mogelijk te maken zonder de internetsite te raadplegen. Dit toont het belang aan van de opstelling van een lijst van elementen van comfort en een gebrek aan comfort – als bijlage bij het besluit - die niet in het

rooster zijn opgenomen maar in aanmerking kunnen worden genomen voor een verhoging of verlaging van een huurprijs.

2.3 Herziening en evaluatie van het IRR

De Raad stelt vast dat het besluit bepaalt dat *“de Minister het rooster elk jaar herziet en ten laatste op 31 december, voorafgaand aan zijn jaar van toepassing. Bij ontstentenis van herziening binnen deze termijn, worden de huurprijzen uit het rooster in overeenstemming met artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek geïndexeerd.*

§ 2. De criteria die in aanmerking worden genomen voor de beoordeling van het rooster zijn met name:

1° zijn representativiteit, namelijk het percentage reëel toegepaste huurprijzen die het rooster binnen de onderzoeken, bedoeld in artikel 2, § 2, respecteren;

2° de relevantie van de criteria bedoeld in artikels 3, 5 en 6, net zoals het belang dat hen wordt toegekend, rekening houdende met de beschikbare gegevens;

3° de kennis die het publiek heeft over het rooster en de mate waarin het er gebruik van maakt;

4° de sociale of ecologische beleidslijnen die door de Regering worden gevoerd.”

In verhouding tot de criteria die hierboven in aanmerking worden genomen, vraagt **de Raad** zich af op welke manier en basis de kennis van het rooster door het publiek en zijn gebruik ervan kunnen worden geëvalueerd.

Ingevolge het gemaakte voorbehoud over de effectieve aanwending van het rooster als instrument voor de raming van huurprijzen, betreurt **de Raad** bovendien dat het rooster aan geen testfase is onderworpen teneinde de nodige aanpassingen na te gaan, voorafgaand aan de communicatie aan het grote publiek en de officiële publicatie ervan.

De Raad vraagt bovendien om de impact van het rooster na te gaan wat betreft de evolutie naar onder of naar boven van de huurprijzen (te verfijnen per marktsegment).

De Raad is tenslotte de mening toegedaan dat men voor een verfijning van het IRR en de actualisatie ervan beroep moet doen op instrumenten zoals – bijvoorbeeld - de ontwikkeling van een platform voor de registratie van de huurovereenkomsten, samen met een model van plaatsbeschrijving (nuttig voor de informatie van de partijen). Dit mechanisme zou toelaten om informatie in te winnen over de reële huurprijzen en de toestand van woningen die worden verhuurd.

2.4 Communicatie over het gebruik van het IRR

Wat betreft de aanwending van het IRR, vraagt **de Raad** met aandrang dat de communicatie (met name op de internetsite) ter attentie van het brede publiek, de vastgoedpromotoren... zou onderstrepen dat andere elementen inzake comfort en/of een gebrek aan comfort, die niet als criteria in het IRR zijn opgenomen, afwijkingen naar boven of onder van een huurprijs kunnen rechtvaardigen in verhouding tot wat in het IRR is aangegeven. Indien een promotor of eigenaar de waarde van zijn goed raamt en dit goed comfortelementen vertoont dat boven het verwachte standaardcomfortniveau van de betrokken wijk ligt, dan zijn afwijkingen in verhouding tot het IRR gerechtvaardigd. Dat laat een promotor of verhuurder toe om een hogere huurprijs te vragen, en aan een huurder om desgevallend de huurtoelage te genieten vermits de huurprijs niet buitensporig is. Deze huurprijs wordt immers gerechtvaardigd door de specifieke kenmerken van het goed.

Volgens **de Raad** zou een niet-exhaustieve lijst van deze criteria ter informatie kunnen worden voorzien, met name op de internetsite : aanwezigheid/afwezigheid van een lift, kwaliteit van de gemeenschappelijke delen / bijhorende diensten, aanwezigheid/afwezigheid van een stelplaats voor fietsen en/of kinderwagens, kwaliteit van de vloerbedekking, aanwezigheid/afwezigheid van een ingerichte keuken, enz.

*
* *