



# INITIATIEFADVIES

## Paritaire huurcommissie

15 maart 2018

	<b>Initiatiefadvies</b>
<b>Aanvraag behandeld door</b>	Commissie Huisvesting
<b>Aanvraag behandeld op</b>	6, 26 februari en 12 maart 2018
<b>Advies uitgebracht door de Plenaire zitting op</b>	15 maart 2018

## Vooraf

Sinds **de Raad** zich op eigen initiatief of bij aanhangigmaking uitspreekt over de kwesties met betrekking tot het Brusselse gewestelijke huisvestingsbeleid, heeft hij meerdere malen, meer bepaald in 2015 en 2016, de gelegenheid gehad om op de kwestie van de Paritaire huurcommissies<sup>1</sup> (PHC) in te gaan.

**De Raad** kondigde overigens aan dat hij de nodige tijd zou nemen om zijn beraadslaging verder uit te diepen, alvorens zich met een concreter voorstel opnieuw tot de Regering te richten. Om zijn beraadslagingen te voeden, heeft hij eraan gehouden om enkele terreindeskundigen op het vlak van huurovereenkomst voor woning en alternatieve manieren om conflicten op te lossen, te ontmoeten.

De ontmoetingen met de terreindeskundigen, de aanhangigmaking bij de Raad van het ontwerpbesluit betreffende de invoering van een indicatief rooster met righthuurprijzen, het ontwerpbesluit betreffende de huurtoelage en de besprekingen onder de Raadsleden tijdens de verschillende vergaderingen hebben het toegelaten om hun standpunt aangaande een instantie van het type Paritaire huurcommissie te laten evolueren.

De Minister van Huisvesting, Mevrouw Fremault, heeft intussen de Heer Nicolas Bernard, hoogleraar aan de Universit  Saint-Louis, een studie toevertrouwd die in hoofdzaak erop is gericht om bij de actoren van het huisvestingsbeleid te peilen naar hun verwachtingen met betrekking tot de eventuele instelling van een Paritaire huurcommissie.

Het is in dat kader dat **de Raad** dit initiatiefadvies neemt, dat de consensuele standpunten in zijn midden betreffende de kwestie van een PHC tot uitdrukking wil laten komen.

## Advies

### 1. Algemene beschouwingen

#### 1.1. Doelstellingen van de PHC

Voor **de Raad** zullen de opdrachten van de PHC duidelijk moeten worden afgebakend. Het is immers niet de bedoeling dat de PHC huurgeschillen van de volledige woningmarkt zou kunnen behandelen.

**De Raad** dringt aan op het feit dat enkel de gevallen met een probleem inzake het recht op huisvesting met betrekking tot de redelijkheid van de huurprijs v or de PHC zullen moeten kunnen worden gebracht.

**De Raad** stelt twee soorten gevallen vast :

1. Dat van de woningen van slechte kwaliteit (die niet onder de bevoegdheden van de DGHI<sup>2</sup> vallen) en waarvoor een onevenredige huurprijs wordt gevraagd (huurprijs x% hoger dan de waarden van het indicatief rooster met righthuurprijzen (IRR)).

Het begrip « slechte kwaliteit » moet aan de hand van een studie worden verduidelijkt (zie hierna).

**De Raad** geeft nu al enkele voorbeelden van criteria die hem relevant lijken om aangaande de kwaliteit van de woning in aanmerking te nemen :

<sup>1</sup> Zie in dat opzicht [A-2015-035-ESR](#), [A-2016-010-ESR](#), [A-2016-067-ESR](#)

<sup>2</sup> Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie

- regels van toepassing op de woningen die de S.V.K. verhuren ;
- geen of verouderde verwarming ;
- geen of verouderd materiaal om sanitair warm water te produceren ;
- grootte van de woning ;
- geen privatieve en afzonderlijke sanitaire voorzieningen ;
- ...

Het niet-naleven van één of meerdere van deze criteria zal het toelaten om te stellen dat de woning van slechte kwaliteit is en dat indien deze gepaard gaat met een bedrag van de huurprijs dat met x% de waarden van het indicatief rooster met righthuurprijzen (IRR) overschrijdt, men zich tot de PHC zal kunnen richten.

2. Dat van de woningen die zich in een marktsegment met woningnood bevinden en die comfortelementen vertonen die hogere waarden dan deze van het IRR rechtvaardigen en waarvoor een huurder geen huurtoelage zou verkrijgen, krachtens artikel 3, §3, 6° van het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een veralgemeende toelage inzake huisvesting. Dit artikel voorziet immers als voorwaarde met betrekking tot huisvesting dat : *« het bedrag van de huurprijs zoals vermeld in de huurovereenkomst bij de datum van afsluiting ervan, lager of gelijk moet zijn aan de bedragen die in het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een indicatief rooster met righthuurprijzen opgenomen zijn »*.

Welnu, in deze precieze gevallen waarin de kwestie van het recht op huisvesting niet ten overstaan van het goed als dusdanig, maar ten overstaan van de inkomsten van de persoon ter sprake komt, is **de Raad** van oordeel dat de rol van de PHC erin zal bestaan om een afwijking van deze voorwaarde van artikel 3, §3, 6° toe te staan, opdat de huurder zowel van deze woning als van zijn huurtoelage zou kunnen genieten. De PHC zal dus geen uitspraak doen over het bedrag van de huurprijs, maar zal een officieel advies geven opdat de huurder van een huurtoelage zou kunnen genieten.

In dat opzicht wijst **de Raad** op de problematiek van de woningen met 3 kamers en meer, waaraan een tekort is in het segment van de bescheiden huisvesting en die dus terug te vinden zijn in het hoogste segment met comfortelementen die hogere huurprijzen dan de waarden van het IRR rechtvaardigen.

Voor wat deze beide denkbeeldige gevallen betreft, dringt **de Raad** erop aan dat er een objectieve studie zou worden verricht, om het volgende vast te stellen :

- de criteria die bepalen dat een woning van slechte kwaliteit (maar niet onbewoonbaar) is ;
- de huisvestingssegmenten waarin het aanbod ontoereikend is, om enerzijds de investeringen in deze segmenten te bevorderen en om anderzijds de toekenning van een huurtoelage toe te laten (op voorwaarde dat de andere voorwaarden worden nageleefd) voor de goederen die zich in deze segmenten bevinden.

De ESRBHG en de Adviesraad voor huisvesting (ARH) zouden deze studie kunnen besturen.

Voor **de Raad** is het van fundamenteel belang dat deze bakens worden nageleefd, om tot een consensus inzake de oprichting van een Paritaire huurcommissie te komen. Geschillen met betrekking tot goederen met standaard- of luxe-comfortelementen die niet onder het recht op huisvesting vallen, zullen dus *de facto* van het actiegebied van de PHC worden uitgesloten.

Anderzijds dringt **de Raad** erop aan dat, omwille van het feit dat het beroep op de PHC facultatief is en onder de vrijheid van de contracterende partijen en deze van de vrederechter valt, men zich hier dus niet in een kader van omkadering van de huurprijzen bevindt.

## 1.2. Aanhangigmaking bij de PHC

**De Raad** stelt vast dat de gerechtelijke oplossing van geschillen een lang en duur proces is, dat waarschijnlijk het meest betrokken publiek uitsluit, meer bepaald een kwetsbaar publiek dat een bepaalde vrees ten overstaan van de gerechtelijke wereld vertoont.

Voor **de Raad** is een oplossing in der minne van huurgeschillen met betrekking tot het bedrag van de huurprijs positief en moet deze meer worden aangemoedigd. Alvorens een huuronenigheid tussen een eigenaar en een huurder vóór het gerecht te brengen (in de twee hierboven verduidelijkte gevallen), zouden de partijen kunnen vragen om de onenigheid zo vlug mogelijk en zo goedkoop mogelijk te regelen. De PHC zal het dossier behandelen en op basis daarvan (en van een eventueel bezoek aan het goed), zal zij een oplossing voorstellen die de partijen vrij zijn om al dan niet te aanvaarden. In geen geval zal het erop aankomen om van deze PHC een verplichte voorafgaande voorwaarde te maken om elke zaak vóór de vrederechter te kunnen brengen.

Indien de partijen er niet in slagen om in der minne een akkoord te bereiken en ze geen vrijwillig proces overwegen om het geschil op te lossen, zullen ze kunnen beslissen om het geschil rechtstreeks vóór het gerecht te brengen, in dit geval vóór de vrederechter die bevoegd is voor betwistingen op het vlak van verhuring of huurovereenkomsten. In het kader van een huurgeschil dat vóór het gerecht wordt gebracht en dat betrekking heeft op de hierboven vermelde gevallen, stelt **de Raad** voor dat de vrederechter een beroep zou kunnen doen op de PHC dan wel op een privédeskundige om te bepalen wat de juiste huurprijs zou kunnen zijn. In dat geval zal de PHC de privédeskundige vervangen en zal ze op basis van elementen van het dossier de vrederechter een expertiseverslag ter hand stellen dat het redelijke bedrag van de huurprijs bepaalt zoals deze zou moeten zijn, of het bedrag van de schadevergoedingen voor storings in het genot. De vrederechter zal op basis van dit expertisedossier de enige gemachtigde zijn om een uitspraak te doen, waarbij de PHC er zal zijn om de rechter te ondersteunen.

## 1.3. Bestaansredenen van de PHC ten overstaan van de bestaande instanties

Voor **de Raad** bestaat de meerwaarde van een PHC ten overstaan van andere bestaande instanties (zoals verenigingen, bemiddelingsinstanties, verzoeningsinstanties, ...) erin om actoren die eigenaars en huurders vertegenwoordigen te verenigen en om hen ertoe aan te zetten om in dialoog te treden met het oog op een consensuele beslissing. Deze pariteit is het fundamentele criterium van de bestaansreden van de PHC. Voor **de Raad** zal de PHC overigens enkel zin kunnen hebben met de instemming van de vertegenwoordigers van zowel de huurders als van de eigenaars.

Voor **de Raad** zijn de DGHI en de bemiddelings- en verzoeningsinstanties niet in staat om de hierna uiteengezette opdrachten te vervullen ten aanzien van de volgende argumenten :

- De DGHI :
  - is niet paritair ;
  - heeft geen deskundigheid op het vlak van huurprijzen ;
  - heeft nood aan onafhankelijkheid om over het conform karakter van de woning te oordelen.
- De bemiddelingsinstanties :
  - zijn niet paritair ;

- hebben geen deskundigheid op het vlak van huurprijzen ;
- hebben tot doel om een juist evenwicht te vinden tussen de belangen van beide partijen. Welnu, wat hier wordt beoogd is het juiste bedrag van de huurprijs, eerder dan het juiste evenwicht.
- De verzoeningsinstanties :
  - zijn niet paritair ;
  - hebben geen deskundigheid op het vlak van huurprijzen ;
  - gaan op zoek naar een oplossing voor alle dimensies van het huurconflict (huurwaarborg, duur van de huurovereenkomst, achterstallige huur, ...), terwijl de PHC enkel de specifieke gevallen beoogt die in punt 1.1 hierboven worden vermeld.

Anderzijds zullen de verenigingen op het terrein die werkzaam zijn op het vlak van huisvesting de partijen voorafgaandelijk kunnen helpen het dossier op te stellen dat de PHC zal worden voorgelegd.

In eerste instantie zal voor **de Raad** de PHC op het gewestelijk niveau moeten worden overwogen, met budgettaire en menselijke middelen om meer bepaald het secretariaat te verzekeren. De vergaderingen zouden in een symbolische (paritaire) ruimte kunnen plaatsvinden.

#### 1.4. Samenstelling

**De Raad** is van oordeel dat de leden die de PHC samenstellen, zouden moeten worden voorgedragen door de organisaties die eigenaars en huurders vertegenwoordigen, maar dat het de Regering zal toekomen om deze te benoemen (na advies van de ESRBHG en ARH), opdat ze in de zin van het algemeen belang zouden handelen.

In deze fase heeft **de Raad** geen precies idee van het aantal personen dat de PHC moet samenstellen, maar om praktische redenen (in functie van het aantal dossiers, van eventuele bezoeken, ...), stelt hij zich een « pool » van vertegenwoordigers van zowel huurders als eigenaars voor. Hij meent dat het in eerste instantie om een dossier te behandelen niet nodig is om de hele pool te verenigen, maar dat er 2 vertegenwoordigers van de eigenaars en 2 vertegenwoordigers van de huurders moeten zijn. Van zodra deze 4 personen het eens worden over de te nemen beslissing, wordt deze als een consensuele beslissing van de hele pool beschouwd.

In tegenstelling tot wat er in de arbeidsrechtbanken gebeurt, steunt **de Raad** de aanwezigheid van een derde persoon niet, omdat hij aandringt op de noodzakelijke verplichting om een consensus te vinden. Deze manier van werken zal dus een collegiale verantwoordelijkheid veronderstellen en zal het toelaten om in de loop van de werking van de PHC tot een grotere objectiviteit en een geharmoniseerde praktijk te komen.

Wat de vergoeding van deze personen betreft, stelt **de Raad** een bezoldiging bij het afgewerkte dossier voor (diegene die het dossier heeft behandeld), op basis van het werkingsmodel van de gerechtsdeskundigen.

#### 1.5. Toegangsrecht

**De Raad** meent dat er een minimumprijs zal moeten worden betaald door diegenen die een dossier vóór de PHC brengen.

Het basisbedrag zou kunnen worden vastgesteld op basis van de criteria van de rechtsbijstand, met een variabel bedrag naargelang de persoon een volledige, gedeeltelijke of geen rechtsbijstand geniet.

In alle gevallen zullen deze bedragen lager moeten zijn dan de kosten van een bemiddeling of van een verzoening.

Anderzijds meent **de Raad** dat men het bedrag naar boven of naar beneden toe zou kunnen aanpassen op basis van de grond van de vraag (gelijklopend met het tergend en roekeloos geding op het gerechtelijk niveau).

\*  
\*       \*  
\*