



# INITIATIEFADVIES

**Regionalisatie van de  
huurovereenkomst voor bewoning**

**&**

**huurtoelage**

**16 juni 2015**

<b>Aanvraag behandeld op</b>	19 mei, 4 juni, 9 juni en 12 juni 2015
<b>Aanvraag behandeld door</b>	Commissie Ruimtelijke ordening - Mobiliteit, uitgebreid tot de leden van de Plenaire zitting
<b>Advies uitgebracht door de Plenaire zitting op</b>	16 juni 2015

## Vooraf

Eén van de opdrachten van de Economische en Sociale Raad bestaat erin om, op eigen initiatief of in antwoord op een vraag van de Regering, adviezen of aanbevelingen te formuleren over materies die onder de bevoegdheid van het Gewest vallen en die een weerslag op het economisch en sociaal leven ervan uitoefenen.

Als er één gebied is dat een economische en sociale weerslag op het dagelijkse leven van de bewoners van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uitoefent, dan is het wel dat van de huisvesting. Welnu, de Raad stelt vast dat de Regering zich hieromtrent niet tot hem richt. Dus heeft hij besloten om de mogelijkheid die hem wordt geboden om initiatiefadviezen te formuleren aan te grijpen om zich meester te maken van de kwestie van de huisvesting, en dan in het bijzonder van de kwesties in samenhang met de regionalisatie van de huurovereenkomst voor bewoning en de huurtoelage.

Nadat hij tijdens zijn Commissie Ruimtelijke ordening - Mobiliteit, op 28 april 2015, Mevrouw Fremault, Minister van Huisvesting, had ontvangen die het huisvestingsbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is komen uiteenzetten, heeft de Raad in eerste instantie ervoor gekozen om zich over de regionalisatie van de huurovereenkomst voor bewoning en de huurtoelage te buigen. In tweede instantie wil hij de besprekingen voortzetten, die onder zijn leden over andere thema's met betrekking tot huisvesting werden aangevat.

De zesde Staatshervorming hevelt de bevoegdheid inzake de huurovereenkomst voor bewoning over naar de Gewesten. De wet van 6 januari 2014 (Bijzondere wet betreffende de zesde Staatshervorming) voorziet aldus in zijn artikel 15 : « Artikel 6, § 1, IV, van dezelfde bijzondere wet, wordt vervangen als volgt : "IV. Wat de huisvesting betreft :

*1° de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid ;*

*2° de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan ».*

## Advies

In dit advies buigt **de Raad** zich in hoofdzaak over vier thema's die met de regionalisatie van de huurovereenkomst samengaan : het huurwaarborgfonds, de registratie van de huurovereenkomst, het gezamenlijk huren en de studentenhuusvesting en de harmonisatie van de wetgevingen.

In het kader van de regionalisatie van de huurovereenkomst voor bewoning, moet er ook over andere aandachtspunten met de Raad overleg worden gepleegd. Deze laatste vermeldt enkele van deze punten in zijn bijzondere beschouwingen.

Tot slot formuleert hij beschouwingen betreffende de huurtoelage, het indicatief rooster van de huurprijzen en de invoering van paritaire huurcomités.

**De Raad** vraagt om te worden betrokken bij het vervolg van de werkzaamheden die de Regering inzake deze kwesties verricht, en om over het/de ontwerp(en) van wettekst te worden geraadpleegd.

# 1. Algemene beschouwingen - regionalisatie van de huurovereenkomst

## 1.1 Huurwaarborgfonds

### Context

Momenteel bestaan er drie types van huurwaarborgen : ofwel kan deze worden gestort op een persoonlijke rekening die op naam van de huurder bij een bank werd geopend, ofwel gaat het om een bankwaarborg die het de huurder toelaat om de waarborg geleidelijk aan samen te stellen, ofwel gaat het om een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

**De Raad** meent dat men de regionalisatie van de huurovereenkomst moet aangrijpen om een echt Brussels huurwaarborgfonds op te zetten. Hierna geeft **de Raad** zijn visie op dit gewestelijk huurwaarborgfonds, alsook op de voorwaarden tot welslagen die nodig zijn voor een goede werking ervan.

Hij vraagt om voorafgaandelijk aan de instelling van een dergelijk fonds een onderzoek 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. Dit onderzoek zal het waarborgpercentage moeten vaststellen dat effectief wordt gebruikt, alsook het percentage van personen die het moeilijk hebben om de waarborg te betalen, wat het zou toelaten om de dringendheid te evalueren.

### 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 het hen toelaten om de betaling ervan te spreiden ;

- verhuurders vergoeden ingeval van achterstallige 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.

### Voordelen voor de verhuurders

Met dit gewestelijk huurwaarborgfonds, waarbij het Gewest zich garant stelt, wordt het risico verlegd en is de verhuurder dus ervan verzekerd dat de huurwaarborg wordt samengesteld, zelfs wanneer de huurder van een spreiding van betaling ervan geniet.

Opdat dit fonds zou functioneren vindt **de Raad** het noodzakelijk dat de verhuurders er een belang in vinden. Dit belang is het feit dat aan het eind van de huurovereenkomst het bedrag van de huurwaarborg op stelselmatige wijze, na terugbetaling van de huurschade, ook kan dienen voor het compenseren, ten belope van het resterende saldo, van de achterstallige betalingen waarmee de verhuurder te kampen zou kunnen hebben.

In het geval van een huurwaarborgfonds dat verplichtend zou zijn, vraagt **de Raad** dat het bedrag van de huurwaarborg op 3 maanden huur zou worden gebracht.

Het onder elkaar verdelen van de huurwaarborgen zal het toelaten om een aantal inlichtingen in te winnen en met name om nauwgezet de « huurders-misbruikers » te kunnen identificeren, die bij verschillende eigenaars hun huurprijzen herhaaldelijk niet zouden betalen.

### Voordelen/Nadelen voor de huurders

**De Raad** meent dat alle gezinnen een voordeel moeten kunnen vinden in het feit dat ze een beroep op het huurwaarborgfonds doen. Daarom stelt **de Raad** voor dat meer mensen de mogelijkheid tot spreiding zou worden geboden. De spreiding zou langer kunnen zijn voor diegenen met grotere

financiële moeilijkheden en zou zich over een kortere periode kunnen uitstrekken voor huurders met kleinere moeilijkheden.

Voor **de Raad** zijn nog twee voordelen van dit fonds voor de huurders enerzijds het ontbreken van dossierkosten, zoals deze bij bepaalde bankinstellingen kunnen bestaan, en anderzijds het verdwijnen van een illegale praktijk die erin bestaat dat de huurwaarborg contant aan de verhuurder wordt betaald.

Tevens stelt **de Raad** het voordeel van één enkel referentiestelsel in termen van huurwaarborg vast, dat diegenen die zich in Brussel komen vestigen (expats, nieuwkomers, ...) wordt geboden.

**De Raad** wil erop wijzen dat huurders die een huurwaarborg samenstellen op een persoonlijke rekening die op hun naam bij een bank werd geopend, dit huurwaarborgfonds zouden kunnen zien als een mogelijk inkomstenverlies voor de intresten die hen niet worden uitgekeerd.

### Voordelen voor het Gewest

De centralisatie van de informatie die via dit fonds zal kunnen gebeuren, zal het Gewest toelaten om een grondigere kennis van de huurmarkt als dusdanig te ontwikkelen (bijvoorbeeld kennis inzake de huurprijzen en inzake de registratie van de huurovereenkomsten, ...).

Tevens kan dit fonds worden gezien als een element aan de hand waarvan discriminatie bij het zoeken naar een woning kan worden bestreden.

**De Raad** is van mening dat het feit van één enkel referentiestelsel in termen van huurwaarborg te hebben, het Gewest een positief imago geeft.

Tot slot geeft **de Raad** aan dat het gezamenlijk belang van de drie betrokken partijen ligt in het feit dat een groter aantal personen toegang tot een woning zullen kunnen hebben.

### Voorwaarden tot wetslagen

Bovendien vindt **de Raad**, opdat dit gewestelijk huurwaarborgfonds effectief en efficiënt zou werken, 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 door hem bewust te maken van het feit dat het Gewest zich het recht voorbehoudt om zich op hem te verhalen.

## 1.2 Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van de huurovereenkomst is momenteel verplicht, maar de fiscale sanctie is vrij gering en de burgerlijke sanctie is voorbehouden voor huurovereenkomsten van onbepaalde duur.

Momenteel worden de gegevens waarover men met deze registratie van de huurovereenkomst beschikt, onvoldoende benut. Welnu, voor **de Raad** moet de registratie van de huurovereenkomst dienen als basis voor de opvolging van de huurprijzen en inkomsten en moet deze het toelaten om het huurwoningenbestand beter te leren kennen. De geautomatiseerde inzameling en opvolging van deze gegevens zullen het dus toelaten om het huisvestingsbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest efficiënter te sturen.

## 1.3 Gezamenlijk huren en studentenhuisvesting

**De Raad** vindt het van belang dat deze regionalisatie die de zesde Staatshervorming heeft ingesteld, zou worden aangegrepen om zich enerzijds over het fenomeen van het gezamenlijk huren, en anderzijds over dat van de studentenhuisvesting te buigen. Momenteel worden deze twee types van « huisvesting » immers niet door specifieke bepalingen geregeld en zijn het ingeval van geschillen de regels van het gemene recht die van toepassing zijn en deze zijn niet altijd aangepast.

**De Raad** vraagt dus een wettelijk kader voor deze twee types van « huisvesting » en om te voorzien dat studenten en gezamenlijke huurders zich gratis bij de gemeente kunnen inschrijven. Momenteel domiciliëren heel wat jonge studenten in Brussel zich immers niet daar waar ze een groot deel van de week wonen, maar blijven ze gedomicilieerd op het adres van hun ouders om zo te blijven genieten van de kinderbijslag. Bovendien zal deze kosteloze inschrijving het met name toelaten om een antwoord te geven op de problemen van de leegstaande woningen (in bepaalde gemeenten gebeurt het dat de woning als leegstaand wordt beschouwd, terwijl deze in feite door studenten of gezamenlijke huurders wordt bewoond).

## 1.4 Harmonisatie van de wetgevingen

**De Raad** meent dat de Regering ervoor zal moeten zorgen dat deze regionalisatie van de huurovereenkomst voor bewoning in het al bestaande Brusselse rechtsapparaat wordt geïntegreerd (de Huisvestingscode, Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, EPB-ordonnantie, ...). Deze hervorming moet worden aangegrepen om de bestaande en toekomstige wetgeving te harmoniseren en te coördineren en 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.

**De Raad** benadrukt dat het van belang is om de eigenheid van de Brusselse huisvestingsmarkt te erkennen, die enerzijds een groot aandeel huurders omvat (in vergelijking met Vlaanderen en Wallonië), maar is van mening dat men er niettemin over moet waken om geen te grote concurrentie te creëren tussen de wetgevingen die in elk van de Gewesten werden vastgesteld.

## 2. Bijzondere beschouwingen

**De Raad** geeft hierna een onvolledige lijst van punten waarmee bij deze regionalisatie van de huurovereenkomst voor bewoning rekening moet worden gehouden.

### 2.1 Standaardhuurovereenkomst

Momenteel bestaan er verschillende versies van de standaardhuurovereenkomst, maar worden deze door verschillende partijen voorgesteld en is er niet altijd overleg over gepleegd. **De Raad** wenst de opmaak van een evenwichtige standaardhuurovereenkomst die als voorbeeld geldt, waarover op paritaire wijze overleg is gepleegd (door vertegenwoordigers van huurders en eigenaars), die aanpasbaar is en die gratis ter beschikking wordt gesteld.

### 2.2 Lijst van werken ten laste van de verhuurder en lijst van werken ten laste van de huurder

**De Raad** meent dat men ter zake meer bekendheid zou moeten geven aan de bestaande rechtspraak<sup>1</sup>, door een onder het grote publiek verspreide en bijgewerkte lijst op te maken die gemakkelijk door elk van de partijen kan worden geraadpleegd, bijvoorbeeld aan de hand van een website. Deze lijst moet rekening houden met de nieuwe geldende energienormen.

### 2.3 Leidingwaterteller<sup>2</sup>

**De Raad** vindt de regionalisatie van de huurovereenkomst voor bewoning ook een gelegenheid om het probleem inzake de leidingwatertellers op te lossen. Volgens Hydrobru *beschikken immers meer dan 2/3 van de Brusselse woningen niet over een individuele teller die door Hydrobru wordt opgenomen, en beschikken velen zelfs niet over een doorstroommeter die door de eigenaar of de syndicus van het gebouw wordt opgenomen. In zeer vele situaties ziet de gebruiker (meestal een huurder) zich op een forfaitaire manier waterkosten aangerekend; waarbij het - volledig ondoorzichtig - lastenforfait bovenop de maandelijkse huurprijs komt. In dit kader kan men de gebruiker geen verantwoordelijkheidsbesef geven ten overstaan van zijn eigen verbruik.*

Gelet op de al hoge huurprijzen, vindt **de Raad** het noodzakelijk om maatregelen te nemen, opdat de huurlasten de huurders op een correcte manier zouden worden aangerekend. Als één van deze maatregelen biedt het plaatsen van een individuele teller per woning een oplossing.

### 2.4 Huurovereenkomst met renovatie

**De Raad** meent dat men van de regionalisatie van de huurovereenkomst gebruik moet maken om het typecontract inzake huurovereenkomst met renovatie beter te omkaderen en het bekender te maken. Een dergelijke huurovereenkomst laat het de huurders immers toe om werken te kunnen verrichten in het goed dat ze huren, in ruil voor een vergoeding vanwege de verhuurder die verschillende vormen kan aannemen.

---

<sup>1</sup> Een dergelijke lijst bestaat met name in het werkstuk « *Eigenaars, huurders uw rechten en plichten* » (gepubliceerd in/sinds 1997 door het NEMS/Verenigde eigenaars). Deze is gebaseerd op de doctrine, rechtspraak en er werd een lijst uitgegeven door de Brusselse Commissie van vastgoedberoepen.

<sup>2</sup> Tijdens zijn Raad van Bestuur van 4 mei 2015 heeft de Raad de gelegenheid gehad om naar twee vertegenwoordigers van Hydrobru te luisteren.



Een dergelijke huurovereenkomst laat het dus in zekere mate toe om verhogingen van huurprijzen voor huurders tegen te gaan en om de problematiek van de onbewoonbare huisvesting te voorkomen. Deze voorziening doeltreffend maken, is dus een piste die niet uit het oog mag worden verloren.

### 3. Algemene beschouwingen - huurtoelage

Eerst en vooral stelt **de Raad** vast dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met een schrijnend gebrek aan publieke woongelegenheden kampt die onmiddellijk beschikbaar is. Heel wat personen staan op een wachtlijst voor een sociale woning en moeten vaak zeer geduldig zijn vooraleer ze een gunstig antwoord ontvangen.

**De Raad** meent dan ook dat het Gewest een structurele oplossing voor dit probleem moet vinden, zoals een uitbreiding van het publieke of door de overheid gecontroleerde aanbod. Deze oplossing vereist aanzienlijke budgettaire middelen, en de gewestelijke financiële enveloppe is beperkt. Er moeten bijgevolg keuzes worden gemaakt tussen oplossingen op korte en middellange termijn en oplossingen op lange termijn, evenals tussen financiële oplossingen (zoals de huurtoelage) en oplossingen in natura (zoals het aanbod van sociale woningen).

Zonder in detail te treden, is **de Raad** van oordeel dat één van de lange-termijnoplossingen om meer huurwoningen tegen redelijke prijzen op de huurmarkt te brengen, een uitbreiding van de middelen van de SVK's is. Ook zouden bepaalde aanpassingen aan het stelsel private eigenaars-verhuurders ertoe kunnen aanzetten om in dit marktsegment te investeren.

Anderzijds denkt **de Raad** dat ook een versterking van het beleid van de wijkcontracten een positief langetermijneffect op de Brusselse huurmarkt zou kunnen uitoefenen.

Bovendien zou men woningen die vandaag leegstaan (boven handelszaken bijvoorbeeld) op de huurmarkt kunnen brengen indien eigenaars meer een beroep op premies voor de herwaardering en renovatie van woningen zouden kunnen doen.

#### 3.1 Huurtoelage

Gelet op het gebrek aan publieke woongelegenheden is **de Raad** van oordeel dat de huurtoelage een instrument op middellange termijn is om dit probleem gedeeltelijk te verhelpen. Een dergelijke voorziening laat het met name toe om de ongelijkheden te beperken tussen personen die beschikken over een sociale woning en personen die hierover niet beschikken, maar op een wachtlijst staan.

**De Raad** vestigt de aandacht op het feit dat de middelen, die aan deze *a priori* op middellange termijn geplande voorziening worden besteed, niet beschikbaar zullen zijn voor oplossingen inzake investeringen op langere termijn, zoals de renovatie en de bouw van publieke woongelegenheden.

Bovendien dringt **de Raad** erop aan dat de doeltreffendheid (aantal begunstigde gezinnen) en efficiëntie (kwaliteit van de geboden oplossing in verhouding tot de bestede middelen) van deze voorziening regelmatig aan een evaluatie zou worden onderworpen. Deze dient met name vanuit dit oogpunt met de voorziening van de SVK's en de bouw van openbare woongelegenheden te worden vergeleken.

**De Raad** is van mening dat men zich tevens bewust moet zijn van de perverse effecten die een huurtoelage kan veroorzaken. Eén van deze effecten is een stijging van de huurprijzen in het betrokken segment, die door een besmettingseffect in alle segmenten kan optreden. Deze stijging

doet zich op korte termijn voor en zet zich soms ook op lange termijn door<sup>3</sup>. Om dit risico te vermijden, moet een huurtoelage gepaard gaan met een plafonnering van de betrokken huurprijzen.

Een negatief effect van de invoering van een plafonnering van de huurprijzen zou de desinvestering van eigenaars-verhuurders in woningen op de Brusselse huurmarkt kunnen zijn. Om dit scenario te voorkomen, moeten eigenaars-verhuurders zeker zijn van een bepaald rendement dat redelijk is en het hen toelaat om hun goed te renoveren.

Dat is de reden waarom **de Raad** voorstelt dat het rooster voor de aanvaardbare plafonnering van de huurprijzen in het kader van de huurtoelage op een meer gedetailleerde wijze zou worden uitgewerkt dan vandaag het geval is, en dat dit rooster rekening zou houden met de essentiële kenmerken en de ligging van de woningen. Hij stelt dan ook voor dat dit rooster identiek zou zijn aan het voorgestelde rooster voor het huurprijzenbeleid (zie hierna), desgevallend met aftrek van een bepaald percentage.

### 3.2 Indicatief rooster van de huurprijzen

In het vooruitzicht van de bestrijding van overdreven huurprijzen en om aldus gedeeltelijk bij te dragen tot een oplossing van de wooncrisis, vindt **de Raad** dat men eveneens de instrumenten voor een huurprijzenbeleid moet invoeren. Deze instrumenten moeten het toelaten om overdreven huurprijzen te betwisten, met behoud van de contractuele vrijheid tussen de huurders en verhuurders.

Er moet op paritaire wijze een rooster van referentiehuurprijzen worden opgesteld, om na te gaan in welke mate de huurprijs die de verhuurder vraagt, afwijkt van een referentiehuurprijs. **De Raad** is van oordeel dat de moeilijkheid ligt in het ontwerp van dit rooster, dat zo objectief mogelijk moet zijn en rekening moet houden met een geheel van parameters betreffende de essentiële kenmerken van de woning (en in het bijzonder de energieprestaties van het gebouw) die makkelijk door de huurder kunnen worden vastgesteld, evenals de ligging ervan.

**De Raad** vestigt de aandacht op de kwestie van de huurlasten en van de kosten van de diensten, die bij de ontwikkeling van het indicatief rooster van de huurprijzen in aanmerking moet worden genomen.

**De Raad** meent dat het rooster van referentiehuurprijzen zodanig dient te worden uitgedacht dat het voornamelijk op het segment van bescheiden woningen wordt toegepast. In dit segment is de sociale crisis namelijk het grootst.

Dit rooster van de huurprijzen moet in de eerste plaats informatief en indicatief zijn. Men moet mensen kunnen inlichten over wat men onder een referentiehuurprijs dient te verstaan. Deze referentiehuurprijs vormt geen maximum noch een minimum, en de eigenaar is vrij om ervan af te wijken in functie van de eigen kenmerken van de woning.

### 3.3 Paritaire huurcomités

**De Raad** vindt echter dat de huurder en de eigenaar een beroep op een bemiddelende instantie moeten kunnen doen. Deze instantie moet op paritaire wijze zijn samengesteld (zowel uit vertegenwoordigers van eigenaars en vertegenwoordigers van huurders), en moet de argumenten

---

<sup>3</sup> Zie met name : BAUDEWIJNS, D. ; GANGJI, A. ; PLASMAN, R. ; *Analyse exploratoire d'un programme d'allocations-loyers en Région de Bruxelles-Capitale : comparaison internationale et évaluation budgétaire et économique selon trois scénarios*, working paper nr. 06-04.RR, DULBEA.

van de huurder en de eigenaar ontvangen. Deze instantie moet zowel de huurder helpen om zich te informeren over de gevallen van onrechtmatige huurprijzen, als de eigenaar om opnieuw over de huurprijs te kunnen onderhandelen ingeval van investering tijdens de huurovereenkomst. De eigenaar zal kunnen rechtvaardigen waarom hij afwijkt van het indicatief rooster van de huurprijzen in functie van de bijzondere eigenschappen van de woning, de valorisatie van het goed en/of de uitgevoerde renovatiewerken (met name verbetering van de energieprestatie van het gebouw). Dit paritair huurcomité brengt een raadgevend advies uit en zet de verhuurder en huurder ertoe aan om in functie hiervan tot een minnelijke schikking te komen. **De Raad** is van oordeel dat de paritaire huurcomités op deze manier de vredegerichten van huurgeschillen zouden kunnen ontlasten.

\*

\* \*