



ADVIES

Voorontwerp van uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen

22 december 2016

Aanvrager	Minister Céline Fremault
Aanvraag ontvangen op	25 november 2016
Aanvraag behandeld door	Commissie Huisvesting en Commissie Economie- Werkgelegenheid-Fiscaliteit-Financiën
Aanvraag behandeld op	5 en 21 december 2016
Advies uitgebracht door de Plenaire zitting op	22 december 2016

Vooraf

Dit voorontwerp van besluit strekt tot uitvoering van het nieuwe artikel 224, §2 dat in de Brusselse Huisvestingscode werd ingevoegd door de ordonnantie met het oog op de regionalisering van de huurovereenkomst¹, en dat bepaalt dat « *De Regering een indicatief rooster van referentiehuurprijzen bepaalt waar de partijen zich op kunnen baseren, zonder dat dit een bijkomende belasting voor de eigenaar vormt. Dit rooster van righthuurprijzen wordt gevormd op basis van interne en externe huisvestingscriteria* ».

De righthuurprijs wordt aan de hand van de maandelijkse mediane huurprijs geraamd. Bij de vaststelling van het rooster werden de volgende vier criteria in aanmerking genomen :

- de locatie : de in de monitoring van de wijken vervatte wijken zijn volgens de gehanteerde huurprijzen in 7 groepen samengebracht ;
- het type goed (appartement of huis) en het aantal kamers ;
- de staat van het goed aan de hand van een heterogeen criterium dat bouwjaar en aanwezigheid van dubbele beglazing aan elkaar koppelt ;
- de bewoonbare oppervlakte van de woning.

Advies

1. Algemene beschouwingen

De Raad is van oordeel dat het rooster van indicatieve huurprijzen, zoals het in dit voorontwerp van besluit is uitgedacht, het niet toelaat om te beantwoorden aan de doelstellingen die hij zich in zijn vorige adviezen heeft gesteld, met name de bestrijding van onrechtmatige huurprijzen in het segment van de bescheiden huisvesting en de investering in het oude en het nieuwe woningbestand (waarvoor er rekening zou moeten worden gehouden met criteria zoals de geobjectiveerde doorverkoopwaarde).

Daarom vraagt **de Raad** om de methodologie te herzien die werd gehanteerd om dit rooster te ontwikkelen, en dit meer bepaald ten overstaan van de inzameling van de gegevens die volledig en kwaliteitsvol moeten zijn. Des te meer daar de sociaaleconomisch gevolgen die een dergelijk rooster (ook al is het indicatief) op de huisvestingsmarkt kan hebben, niet werden onderzocht.

De Raad vestigt de aandacht op het feit dat het rooster geen rekening houdt met een aantal criteria die waarden kunnen rechtvaardigen die van het rooster afwijken. In dat opzicht vraagt hij dat de Regering het rooster zou vervolledigen met een lijst van comfortcriteria die voor de huisvestingscategorieën van het rooster worden verwacht, een lijst van comfortcriteria die hogere huurprijzen dan de referenties van het rooster rechtvaardigen en een lijst van kwaliteitsgebreken die lagere huurprijzen dan de referenties van het rooster rechtvaardigen.

Deze elementen worden in de onderstaande punten uiteengezet.

¹ Op 15 september 2016 heeft de Raad een advies inzake het ontwerp van ordonnantie met het oog op de regionalisering van de huurovereenkomst voor de woning uitgebracht. Zie [A-2016-067-ESR](#)

1.1 Voorafgaandelijke voorwaarden aan de instelling van een rooster van indicatieve huurprijzen (RIH)

De Raad is van oordeel dat men om een rooster op te stellen dat aan de bovenvermelde doelstellingen beantwoordt, voorafgaandelijk over volledige en betrouwbare gegevens moet beschikken. Hiertoe moeten de bestaande instrumenten worden verbeterd en moeten er nieuwe instrumenten worden ingesteld. Zo moet voor **de Raad** de registratie van de huurovereenkomst voor de woning een bron van gegevens vormen. De volgende elementen moeten bij de huurovereenkomst worden gevoegd : de identiteitskaart « woning » met de fundamentele eigenschappen van het goed (met meer bepaald het bouwjaar van het goed), de EPB en de plaatsbeschrijving van het goed.

Deze inlichtingen moeten het toelaten om de huurprijzen beter op te volgen, om zo het rooster van indicatieve huurprijzen op te bouwen en te laten evolueren.

1.2 Doelstellingen van het rooster van indicatieve huurprijzen

De Raad benadrukt op een positieve wijze het feit dat het rooster een indicatieve waarde heeft en dienst doet als referentie voor zowel de verhuurder als de huurder om een huurprijs vast te stellen die redelijk is ten overstaan van de eigenschappen van het gehuurde goed. Niettemin merkt **de Raad** op dat de keuze om gebruik te maken van de empirische methode, dan wel van de hedonistische methode, de aanwending van dit rooster bij een raming van een huurprijs ingewikkelder maakt. Er is immers geen prijsindicatie meer voor specifieke elementen, maar alleen nog sprongen van de ene huisvestingscategorie naar de andere.

Daar er maar met een beperkt aantal criteria rekening werd gehouden om zo aan de doelstelling van eenvoud te voldoen, verzoekt **de Raad** de Regering om het rooster te vervolledigen met :

- a) een lijst van comfortcriteria die voor de huisvestingscategorieën van het rooster worden verwacht. Om ramingen van het bedrag van de huurprijs mogelijk te maken, moeten de partijen immers weten of de indicatieve waarden van het rooster voorzieningen inhouden zoals een uitgeruste keuken, een centrale verwarming, een warmteregelingssysteem, een terras of een balkon, een opbergruimte (kelder of zolder), een badkamer of een eenvoudige doucheruimte, ... (onvolledige lijst).
- b) een lijst van comfortcriteria die hogere huurprijzen dan de referenties van het rooster rechtvaardigen : viergevelvilla, EPB-normen van het gebouw (nieuwbouw en zware renovatie), tuin, tweede badkamer, conciërgewoning, buitengewone architectuur, ...
- c) een lijst van kwaliteitsgebreken die lagere huurprijzen dan de referenties van het rooster rechtvaardigen : kleinere oppervlakte dan de maatschappelijke normen, ontbreken van een verwarmingssysteem of van een systeem voor de productie van sanitair warm water, ontbreken van privatieve sanitaire voorzieningen in een hiertoe bestemde ruimte, ontbreken van een meetsysteem (elektriciteit, water), ...

Bovendien is **de Raad** van oordeel dat, hoewel het rooster indicatief is, het eveneens een stimulans moet vormen om het Brussels woningbestand te verbeteren en om in de meest achtergestelde wijken te investeren voor wat zowel de bouw van nieuwe woningen als renovatie betreft.

Anderzijds is **de Raad** van mening dat het gebruik van het rooster zo moet worden uitgedacht dat het in de eerste plaats dienst doet als referentie voor het segment van de bescheiden woning (er is sprake van de eigenschappen van het goed en niet van de inkomsten van personen), waarvan men de

eigenschappen moet verduidelijken. Het is immers in dit segment dat er de grootste misbruiken met huurprijzen zijn, die de sociale crisis verergeren. Uit de gegevens van het Observatorium van de huurprijzen en uit de « hedonistische » roosters die eruit zijn voortgevloeid, blijkt immers dat de referenties van het rooster vooral overeenstemmen met woningen met « zeer goede » en « goede » comfortvoorwaarden. Het rooster zal dus moeilijk op een bescheiden of een nieuwe woning van toepassing zijn.

Tot slot vraagt **de Raad** zich af of men de gelegenheid van de invoering van dit rooster van indicatieve huurprijzen niet moet aangrijpen om zich over de kwestie van de berekening van de onroerende voorheffing te buigen. Zoals **de Raad** het in zijn advies² betreffende het eerste luik van de fiscale hervorming immers al heeft aangegeven, *is de berekeningsbasis van de onroerende voorheffing vrij onbillijk en zal de wettigheid van dit mechanisme in gevaar komen indien er niet zo vlug mogelijk een ernstig werk op het vlak van een herziening wordt aangevat. Bijgevolg moedigt de Raad de Regering ten zeerste aan om het aangekondigde beleid ten uitvoer te leggen, wat zich niet zou moeten vertalen in een kadastrale perequatie, maar wel in een progressieve coherentie van de kadastrale inkomens uit gebouwen die zich in het Gewest bevinden.*

1.3 Methodologie en evolutie van het rooster van indicatieve huurprijzen

Tevens heeft **de Raad** vragen bij de manier waarop de afvlakking tussen de waargenomen waarden en de indicatieve waarden werd verricht, in welke mate deze de momenteel bovenmatige waarden uitvlakt en hoe deze de uitspattingen bekrachtigt. Enerzijds lijkt het erop dat de onrechtmatige huurprijzen, zoals het Observatorium van de huurprijzen deze heeft vastgesteld, niet werden teruggetrokken uit (of verbeterd in) de statistische reeksen die voor de vaststelling van de mediaan hebben gediend. Anderzijds lijkt het erop dat woningen met bijkomende voorzieningen (tuin, villa, tweede badkamer, garage) evenmin uit de statistische reeksen werden gehaald. **De Raad** verzoekt de Regering om een onderzoek te verrichten om zich ervan te verzekeren dat dergelijke factoren de waarden van het rooster niet hebben beïnvloed.

De Raad betreurt het dat er niet uitdrukkelijk is voorzien hoe het RIH jaarlijks zal worden herzien. Dit rooster moet naargelang het gebruik ervan in vraag kunnen worden gesteld. Hiertoe moet men op voorhand opvolgingsindicatoren vaststellen, om zo te bepalen welke gegevens er moeten worden ingewonnen om als basis voor de herziening en bijwerking van het rooster te dienen.

Aangezien het voorontwerp van besluit een jaarlijkse herziening van het rooster van indicatieve huurprijzen voorziet en dit bij het voorontwerp van besluit werd gevoegd, heeft **de Raad** bovendien vragen bij het wetgevend proces dat de roosterwaarden zal laten evolueren. Hij vraagt zich af of het niet relevanter en doeltreffender zou zijn om in het besluit de methodologie voor de opbouw van het rooster dan wel de waarden op te geven, om zo te voorkomen dat men het jaarlijks als gevolg van de bijwerking van het rooster moet herzien.

Indien er bij de opbouw van het rooster nieuwe criteria in aanmerking worden genomen, stelt **de Raad** anderzijds voor om zich, in een optiek van coherentie, te baseren op de indicatoren die het Observatorium van de huurprijzen al gebruikt. Zo zijn er op het vlak van comfort al verschillende indicatoren in dit Observatorium bepaald.

² Zie [A-2015-069-ESR](#)

Tot slot stelt **de Raad** vast dat er op de kaart met de 7 wijkgroepen « gele » gebieden staan die overeenstemmen met (theoretische) onbewoonde gebieden. Het instrument zal het echter moeten toelaten dat de louter administratieve indeling wordt overschreden en dat goederen die zich in « grensgebieden » of in wijken « zonder gegevens » bevinden (vaak gevoelig wanneer het om grenzen van industriegebieden gaat) niet *de facto* van het rooster worden uitgesloten.

1.4 Criteria van het rooster van indicatieve huurprijzen

In verband met de criteria waarop het rooster berust, formuleert **de Raad** de volgende opmerkingen :

1.4.1. De locatie

De Raad vraagt zich af welke methodologie en steekproeftrekking er werden gebruikt om de 7 wijkgroepen te bepalen. Werden criteria zoals bereikbaarheid, levenskwaliteit, ... in aanmerking genomen ?

Voor **de Raad** is het van belang om in het besluit zelf de methodologie en de bijwerking ervan te verduidelijken, omdat er zich in functie van de criteria die werden gekozen en waarop men geen vat heeft, grote systematische fouten kunnen voordoen. Zo kunnen bijvoorbeeld de herinrichting van een wijk en de ontwikkeling van grote vastgoedprojecten het prijzengemiddelde sterk beïnvloeden. Hoe worden deze gegevens met betrekking tot de evolutie van een wijk in aanmerking genomen ? Volgens **de Raad** moeten de waarden van het rooster evolueren op basis van vast te stellen objectieve criteria.

De Raad meent dat de locatie een criterium van het rooster moet zijn, maar niet mag worden gekoppeld aan de waarde van de wijken zoals men deze in de monitoring van de wijken kan terugvinden, omdat de schaal niet verfijnd genoeg is en er meezuigende effecten zouden kunnen ontstaan. **De Raad** vreest dat het rooster de wijken in hun huidige waardering verstart, terwijl deze voortdurend in beweging zijn. Het feit wijken in hun minder goede kwaliteit te verstarren, zou investeerders kunnen ontmoedigen, omdat ze dan een lagere huurprijs zullen moeten vragen. **De Raad** vraagt zich dus af hoe het rooster en de huurmarkt elkaar zullen beïnvloeden.

1.4.2. Het type goed en het aantal kamers

De Raad stelt vast dat bepaalde goederen niet in het RIH zijn vervat, zoals éénkamerwoningen. Hij kan begrijpen dat deze afwezigheid door een gebrek aan statistische gegevens over dergelijke goederen wordt gerechtvaardigd. Teneinde echter meer volledige en verfijnde gegevens in te zamelen, zouden dergelijke goederen in de toekomst, aan de hand van de jaarlijkse herziening, in aanmerkingen moeten worden genomen.

Tevens stelt **de Raad** vast dat het niet zelden gebeurt dat ruimten worden gebruikt, en soms als kamers worden voorgesteld, terwijl ze niet met de wettelijke bepaling ervan overeenstemmen, hetzij omwille van hun beperkte omvang, hetzij door het ontbreken van daglicht of het ontbreken van privacy (erfdienstbaarheidsfunctie). Volgens **de Raad** zal het raadzaam zijn om deze begrippen te verduidelijken in de communicatie die met het indicatief rooster gepaard zal gaan.

1.4.3. De staat van het goed

De Raad stelt vast dat de staat van het goed een heterogeen criterium is, dat op het bouwjaar van het goed (waarbij 2000 het referentiejaar is) en de aan- of afwezigheid van dubbele beglazing berust.

De Raad vraagt zich af wat men onder bouwjaar verstaat : gaat het om de voorlopige oplevering van het goed, de definitieve oplevering ervan of de datum waarop de stedenbouwkundige vergunning werd verkregen ?

Tevens vraagt hij zich af hoe de kwestie van de renovatie, ongeacht deze zwaar is of niet, in aanmerking wordt genomen. Zo gaat het bijvoorbeeld, in het kader van de energieprestaties van gebouwen van zodra 75% van de enveloppe van het gebouw betrekking heeft op de werken en de technische installaties worden vervangen, om een met een nieuwe gelijkgestelde eenheid. **De Raad** stelt vast dat het voorontwerp van besluit in geen enkel geval een antwoord geeft op deze vragen, terwijl deze belangrijk zijn om het formulier inzake de eigenschappen van het gehuurde goed correct in te vullen.

Bovendien is voor **de Raad** het bouwjaar niet per se een element dat elke huurder gemakkelijk kan bepalen. Hij geeft er dus de voorkeur aan dat de energieprestatie van het gebouw (op basis van geldige certificaten), eerder dan de staat van het goed als dusdanig, zou worden gehanteerd. Dit des te meer daar het om een criterium gaat dat wettelijk verplicht is, dat dus omkaderd is en dat past in de logica die het Gewest zich in termen van renovatie van het bestaande woningbestand heeft gesteld.

Indien dit heterogene criterium echter wordt gehandhaafd, vraagt **de Raad** dat men op zijn minst de informatie met betrekking tot het bouwjaar in de identiteitskaart van de woning zou kunnen terugvinden.

1.4.4. De bewoonbare oppervlakte van de woning

Wat dit criterium betreft, is **de Raad** zo vrij om erop aan te dringen dat het opportuun zou zijn om een unieke meetcode te ontwikkelen die coherent is tussen de verschillende wetgevingen, zoals het kadaster of de EPB. Een dergelijke tool zal het gemakkelijker maken om te vergelijken, wanneer dezelfde grondslagen worden gehanteerd.

Anderzijds vraagt **de Raad** zich af of het relevant is om gebruik te maken van drie oppervlakteklassen om een indicatieve waarde vast te stellen, eerder dan om een prijs per bewoonbare vierkante meter te verduidelijken, wat nadelig is voor kleine woningen. Het rooster geeft immers een identieke huurprijs voor een woning van 15 of van 30 bewoonbare vierkante meter.

1.5 Testfase en evaluatie

Hoewel **de Raad** van oordeel is dat een indicatief rooster een fundamenteel instrument voor een huisvestingsbeleid vormt, wijst hij de Regering op het belang om op de gedegenheid ervan toe te zien. Men moet voorkomen dat de indicatieve waarden nadien te abrupt en te aanzienlijk worden gewijzigd, omdat dit het geloof van de huurpartijen in dit instrument sterk zou kunnen aantasten. In dat opzicht gaat **de Raad** ermee akkoord dat ervoor wordt gekozen om te verwijzen naar de mediaan, die stabiel is in de tijd dan het gemiddelde.

Ten overstaan van de onzekerheden inzake de invloed van onrechtmatige huurprijzen en van huurprijzen van woningen met luxe-eigenschappen op de mediane waarden, beveelt **de Raad** de Regering echter aan om een onderzoek te verrichten om zich ervan te verzekeren dat deze waarden wel degelijk afwijken van de mediane waarden die door het rooster worden weerhouden.

Ingevolge het voorbehoud dat over het effectief gebruik van het rooster als instrument voor het ramen van huurprijzen werd uitgedrukt, beveelt **de Raad** bovendien aan om een testfase te organiseren om de aanpassingen te evalueren alvorens het aan het grote publiek bekend wordt gemaakt en/of het officieel wordt gepubliceerd.

Tot slot vestigt **de Raad** de aandacht op het feit dat het rooster en de methodologie en het effectief gebruik ervan regelmatig zullen moeten worden geëvalueerd, teneinde er een doeltreffend instrument van te maken.

1.6 Computerinstrument

De Raad dringt erop aan dat het computerinstrument dat zal worden ingesteld opdat verhuurders en huurders kennis kunnen nemen van de mediane referentiehuurprijs, voor iedereen eenvoudig toegankelijk zou zijn. Diegenen die in een bescheiden woning wonen, lopen immers ongetwijfeld meer gevaar om met de digitale kloof te worden geconfronteerd. Om dit obstakel uit de weg te ruimen, meent **de Raad** dat dit instrument toegankelijk moet kunnen zijn via de OCMW's, gemeenten, verenigingen en overheidsdiensten die bevoegd zijn voor huisvesting.

1.7 Communicatie over het rooster van indicatieve huurprijzen

Volgens **de Raad** moet er een communicatiecampagne worden gevoerd om het ingestelde instrument openbaar te maken, waarbij goed wordt aangedrongen op het feit dat het rooster een indicatieve waarde heeft, dat het om mediane (en geen gemiddelde) huurprijzen gaat (berekend zonder lasten) en dat hogere en lagere comfortwaarden een huurprijs naar boven of naar beneden toe ten opzichte van de referentiehuurprijs kunnen rechtvaardigen.

Tevens vraagt **de Raad** om in de communicatie te verduidelijken dat bepaalde goederentypes niet in aanmerking konden worden genomen (bijvoorbeeld éénkamerwoning) en dat bijgevolg de huurder van een dergelijk goederentype zich op de prijscategorie van een ander goed moet baseren.

Ook al zal het instrument uitsluitend een computerinstrument zijn, toch vraagt **de Raad** om een papieren begeleidende folder te ontwikkelen, waarin gewezen wordt op de doelstelling van het rooster, de criteria die in aanmerking worden genomen, de bijgevoegde lijst met de criteria aan de hand waarvan er van de waarden van het rooster kan worden afgeweken, ... Deze ondersteuning moet op verschillende plaatsen beschikbaar zijn, zoals de sociale diensten, gemeenten, OCMW 's, ...

1.8 Aanvullingen bij het rooster van indicatieve huurprijzen

De Raad geeft aan dat hij momenteel een beraadslaging voert over een instrument waarvan hij meent dat dit het rooster van de indicatieve huurprijzen aanvult : een beroepsinstantie die huurders van een bescheiden woning in staat zou stellen om een huurprijs te betwisten die te hoog zou zijn ten overstaan van de waarden van het rooster, rekening houdend met de eigenschappen ervan. De Regeringsleden zullen binnenkort hierover een initiatiefadvies ontvangen.

1.9 Link met de huurtoelage

Het Regeerakkoord voorziet dat *de Regering via een ordonnantie een omkaderde geplafonneerde huurtoelage zal invoeren. Het principe bestaat erin, zoals voor de SVK's, een door de huurder te betalen huurprijs vast te stellen die lager is dan het bedrag dat geïnd wordt door de eigenaars. Het verschil vormt dan de geplafonneerde huurtoelage die de effectieve huurkostprijs voor de huurder concreet moet verminderen. In ruil aanvaardt de eigenaar dat de huurprijs gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, omkaderd wordt op basis van indicatieve roosters met richthuurprijzen [...].*

Dit rooster zou de referentie moeten zijn voor alle bestaande openbare roosters, zoals het SVK-rooster, het huurtoelagerooster, ... (met een mogelijkheid tot verschillende marges in functie van de toepassingen). **De Raad** vindt het dus belangrijk om dit vooruitzicht bij de ontwikkeling van het rooster van indicatieve huurprijzen in gedachten te houden.

Een dergelijk rooster moet het toelaten om voordeeleffecten te voorkomen die met de openbare tussenkomsten samengaan. **De Raad** herhaalt dat verhuurders het voorrecht hebben om een huurprijs voor te stellen die met de kwaliteiten van de woning overeenstemt. Hierdoor zal het huurtoelagebeleid zich ertoe kunnen beperken om het verschil te overbruggen tussen deze redelijke huurprijzen en een houdbaar aandeel van de begroting van de gezinnen die op de wachtlijst voor een sociale woning staan.

*
* *