



ADVIES

**Ontwerp van ordonnantie met het oog op de regionalisering van de
huurovereenkomst voor de woning**

15 september 2016

Aanvrager	Minister Céline Fremault
Aanvraag ontvangen op	8 juli 2016
Aanvraag behandeld door	Commissie Huisvesting
Aanvraag behandeld op	24, 26 augustus en 1 en 8 september 2016
Advies uitgebracht door de Plenaire zitting op	15 september 2016

Vooraf

Ingevolge de zesde Staatshervorming wordt het Gewest bevoegd voor de vaststelling van « *de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan* ».

Zoals aangekondigd in de gewestelijke beleidsverklaring, heeft de Regering zich deze hervorming willen toe-eigenen om de regels betreffende de huurovereenkomst voor de woning in de gewestelijke wetgeving te vertalen, en om terzelfder tijd erop toe te zien dat de rechten van verhuurders en huurders worden verbeterd, een betere werking van de huurmarkt wordt verzekerd en dat de verhuur van woningen die de normen naleven, wordt aangemoedigd.

Zo worden de regels van de huurovereenkomst opgenomen in de Huisvestingscode, die een Wooncode zal worden.

Dit ontwerp van ordonnantie is een vertaling van de stuurbeginselen van de regionalisering van de huurovereenkomst voor bewoning, waarover de Raad op 18 februari 2016 een advies heeft geformuleerd¹.

Advies

1. Algemene beschouwingen

1.1. Aandachtspunten

De Raad stelt vast dat er voor een aantal aangekondigde sleutelementen, die worden bestudeerd of waarover momenteel bij de bespreking over de stuurbeginselen wordt nagedacht, nog steeds geen beleidskeuzes zijn gemaakt. De volgende punten moeten immers nog in een ordonnantie of een uitvoeringsbesluit worden vertaald: identiteitskaart van de woning, standaardmodel voor de huurovereenkomst, bijlage bij de huurovereenkomst, plaatsbeschrijvingsmodel, open lijst van werken ten laste van de huurder of verplicht ten laste van de verhuurder, omkaderde huurtoelage, rooster van de huurprijzen, standaardovereenkomst OCMW financiële instelling, label studentenwoning, label samenhuizen, standaardhuurovereenkomst, ... Al deze elementen zijn nochtans van fundamenteel belang om de globale samenhang van het ontwerp van ordonnantie te begrijpen. Om die reden vraagt **de Raad** om over deze toekomstige ontwerpen van ordonnanties en uitvoeringsbesluiten te kunnen worden geraadpleegd.

Anderzijds is **de Raad** van oordeel dat deze ordonnantie een impact heeft op de vastgoedmarkt, maar dat ze niet alles regelt. Er moeten nog andere maatregelen in aanmerking worden genomen, zoals de fiscale hervorming, de lengte van de procedures voor het afleveren van de stedenbouwkundige vergunningen, de stedenbouwkundige normen (gsv) die het niet toelaten om degelijke woningen van kleine omvang te bouwen, ... **De Raad** hoopt dat al deze materies ter wille van de samenhang zullen worden behandeld.

In dit advies is **de Raad** zo vrij om aan te dringen op en te herinneren aan bepaalde opmerkingen die voorheen werden geformuleerd en die hem nog steeds relevant en actueel lijken (*NB : de opmerkingen die uit onze vorige adviezen werden overgenomen, staan in het schuin in de tekst*).

¹ Zie [A-2016-010-ESR](#) van 18 februari 2016

1.2. Een context van tekort aan bescheiden woningen

De Raad schetst hier nogmaals de context die hij in zijn advies van 18 februari 2016 al had aangehaald, omdat deze nog steeds geldt en een grote invloed heeft op de huurverhoudingen.

***De Raad** stelt vast dat de huurmarkt nog steeds 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 degelijke 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, waarbij erop wordt toegezien dat een goed evenwicht tussen verhuurders en huurders wordt bewaard en een investeringsklimaat wordt bevorderd.

In het licht van deze elementen betreurt **de Raad** het dat het ontwerp van ordonnantie geen mechanisme instelt dat het toelaat om een evenwicht in de onderhandelingen te herstellen, zoals dat van de paritaire huurcommissies (zie punt 1.16 over de oplossingen van geschillen). Om de huurmarkt toegankelijker te maken voor de meest kwetsbare huurders, dringt **de Raad** heel in het bijzonder aan op de instelling van een echt gewestelijk huurwaarborgfonds dat onder elkaar is verdeeld en toegankelijk is voor alle kandidaten, tegen de voorwaarden die in zijn voorgaande adviezen werden vermeld².

***De Raad** dringt aan op het belang 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 (het formaat, 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.

1.3. Budgettering van de maatregelen

De Raad stelt vast dat hij nog altijd niet ter kennis werd gebracht van een budgettering van de verschillende geplande maatregelen (sinds hij op 18 februari 2016 zijn advies heeft uitgebracht), wat hij betreurt. *Dit des te meer daar bepaalde maatregelen niet alleen een impact zullen hebben op het Gewest, maar ook op de gemeenten en op de OCMW's naargelang de gevallen.*

² Zie [A-2015-035-ESR](#) van 16 juni 2015 en [A-2016-010-ESR](#) van 18 februari 2016

De Raad dringt er dus op aan om deze verschillende maatregelen te evalueren en om menselijke en budgettaire middelen in te stellen die in verhouding staan tot de nagestreefde doelstellingen.

1.4. Wooncode

De Raad benadrukt op een positieve wijze het feit dat de regels met betrekking tot huisvesting in één enkele tekst zijn verenigd, met name de wooncode. Dit maakt de regelgeving leesbaarder.

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

De Raad stelt vast dat de verhuurder het verhuurde goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud moet leveren en dat dit moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen. Deze vereiste is van dwingend recht. **De Raad** benadrukt op een positieve wijze dat, in het belang van de huurder, wanneer het goed de hierboven vermelde voorwaarden niet vervult en de niet-naleving hem niet toe te schrijven is, deze ofwel de uitvoering van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst met schadevergoeding kan eisen.

De Raad is van oordeel dat indien de verhuurder tekortschiet in de uitvoering van de werken om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, en om niet tot een sluiting van een bewoond goed te komen, er alternatieve oplossingen zouden moeten worden overwogen. Zo zou de overheid, met het akkoord van de eigenaar die de werken om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten niet wil of kan uitvoeren, bijvoorbeeld kunnen tussenkomen om het beheer van het goed over te nemen en het aan de normen laten voldoen door de werken te ondersteunen via de betaling van verlaagde huurprijzen (naar het voorbeeld van het SVK-mechanisme).

1.6. Precontractuele informatieplicht van de verhuurder

*Wat de toekomstige identiteitskaart van de woning betreft, vraagt **de Raad** dat deze de vorm van een elektronisch standaardformulier zou kunnen aannemen en dat ze bij de registratie ervan bij de huurovereenkomst zou kunnen worden gevoegd.*

De Raad vraagt zich af wat er gebeurt in het geval een huurder de verhuurder verkeerde informatie geeft. Hij is immers van oordeel dat men evenwichtige sancties moet vinden voor zowel de verhuurder als voor de huurder, ingeval er een verkeerde informatie wordt overgemaakt.

Anderzijds stelt **de Raad** vast dat, ten aanzien van de regelgeving inzake de bescherming van het privéleven, de verhuurder de herkomst van de inkomsten van de huurder niet mag vragen. Hij is echter van mening dat de herkomst van de inkomsten aantonen, een vertrouwensklimaat schept.

De richtsnoeren verwezen naar een versterking van de controle op de aanplakkingsplicht, maar deze komt in het ontwerp van ordonnantie niet ter sprake. **De Raad** vraagt om dit aspect erin over te nemen.

Tot slot zou **de Raad** graag kennis kunnen nemen van het onderzoek naar het mogelijke discriminatie-effect naar vrouwen toe, dat wordt aangehaald.

1.7. Verbetering van de energiekwaliteit van de woningen

*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** 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 Paritaire huurcommissie het zal toelaten om evenwichtige overeenkomsten tussen de betrokken partijen te sluiten, in naleving van het algemeen belang.*

1.8. Renovatiehuurovereenkomst

Ondanks het feit dat dit punt in de richtsnoeren staat, betreft **de Raad** het dat het ontwerp van ordonnantie de mogelijkheid niet vermeldt om een omgekeerde renovatiehuurovereenkomst op te stellen (werken uitgevoerd door de verhuurder in de loop van de huurovereenkomst), desnoods door de modaliteiten ervan later in een uitvoeringsbesluit vast te stellen. **De Raad** vindt het immers belangrijk om deze juridische grondslag in deze ordonnantie te voorzien, gelet op de noodzaak om de bebouwing in het Brussels Gewest te renoveren.

1.9. Vastlegging van de huurprijs

De Raad heeft in het laatste rapport van het Observatorium van de huurprijzen (rapport 2015 gepubliceerd in april 2016) kunnen vaststellen dat het begrip « onrechtmatige huurprijs » werd geobjectiveerd. Tabel 13 (blz. 23) geeft bijvoorbeeld immers aan dat voor een eenkamerappartement met slechte comfortomstandigheden de gemiddelde maandelijkse huurprijs 595€ bedraagt, terwijl voor een eenkamerappartement met gemiddelde comfortomstandigheden deze 550€ bedraagt. Men kan dus zeker in het eerste geval van een onrechtmatige huurprijs spreken. Deze situatie brengt een averechts effect met zich mee, dat investeringen om de kwaliteit van de woningen te verbeteren zou kunnen ontmoedigen.

Ten aanzien van deze objectivering van gevallen van onrechtmatige huurprijzen, betreft **de Raad** het dat dit ontwerp van ordonnantie zich niet uitvoeriger over het indicatief rooster van de huurprijzen uitspreekt.

Voor **de Raad** is het immers absoluut noodzakelijk om instrumenten in te stellen om een onevenwicht tussen de positie van een verhuurder en een huurder te voorkomen. Deze instrumenten moeten worden gezien als een indicatief rooster van de huurprijzen (opgemaakt na overleg met de representatieve organisaties van de eigenaars en de huurders) en een paritaire huurcommissie, die één geheel vormen. Zo moet het indicatief rooster van de huurprijzen dienst doen als referentie, opdat verhuurders redelijke huurprijzen zouden vragen ten opzichte van de eigenschappen van hun goed(eren). In ieder geval geeft een duidelijk onredelijke huurprijs het recht om het geschil vóór de paritaire huurcommissie te brengen (zie punt 1.16). De termen « duidelijk onredelijke » zouden moeten worden vastgesteld. Bijgevolg vraagt **de Raad** om in de toekomstige Wooncode de plicht van privé-eigenaars te bekrachtigen om een redelijke huurprijs te vragen ten aanzien van de eigenschappen van het verhuurde goed.

De Raad herhaalt dat hij in zijn advies van 18 februari 2016 al bepaalde elementen had beschreven waarmee rekening moet worden gehouden om dit indicatief rooster van de huurprijzen op te stellen en te gebruiken. Hij betreft het dat hiermee nu reeds geen rekening kon worden gehouden voor de

opmaak van dit ontwerp van ordonnantie. Daarom is hij zo vrij om deze elementen hierna te herhalen, opdat artikel 24/10 §2 op deze basis zou kunnen worden gewijzigd :

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.

Tot slot vraagt **de Raad** om artikel 24/10 §2 als volgt te wijzigen : « Om een evenwichtige onderhandeling tussen de partijen te bevorderen, bepaalt de Regering een indicatief rooster van de referentiehurprijzen. Dit zal worden gevormd op basis van de voornaamste eigenschappen van een degelijke woning, met name de omvang ervan, het aantal bewoonbare ruimten, de energieprestaties ervan en de ligging ervan. Niettemin kunnen voorzieningen, een omgeving of eigenschappen die eigen zijn aan het verhuurde goed, afwijkingen naar boven of beneden toe ten opzichte van de referentiewaarden van het indicatief rooster van de huurprijzen rechtvaardigen ».

De Raad dringt erop aan om bij de beraadslagingen met betrekking tot dit indicatief rooster van de huurprijzen te worden geraadpleegd.

1.10. Huurwaarborg

De Raad pleit er nog steeds voor om een echt Brussels huurwaarborgfonds in te stellen, dat zich niet uitsluitend tot de « OCMW »-huurwaarborgen richt, maar tot alle huurders, zoals hij dit al in zijn adviezen van 16 juni 2015 en 18 februari 2016 heeft uiteengezet. In deze adviezen zet **de Raad** zijn visie voor dit fonds, de praktische modaliteiten alsook de voorwaarden tot wetslagen uiteen.

De Raad vraagt dat er een subsidie zou kunnen worden toegekend om alle aspecten van de kwestie van de oprichting van een huurwaarborgfonds te bestuderen en meent dat het eveneens interessant zou zijn om te bekijken hoe het Waals Gewest tewerk is gegaan, om daaruit nuttige lessen voor het Brussels Gewest te trekken.

1.11. Overdracht van het gehuurde goed

De Raad benadrukt dat er hier sprake is van een voorkeursrecht en dat een voorkeursrecht geen voorkooprecht is.

1.12. Samenhuizen

De Raad stelt vast dat artikel 24/48 §3 een kopie van de kennisgeving van de opzeggingstermijn aan de andere medehuurlers eist door een aangetekende brief te versturen, gelijktijdig met de kennisgeving van de opzeggingstermijn aan de verhuurder. **De Raad** is van oordeel dat voor personen die per definitie op éénzelfde plaats wonen (samenhuizers), de kennisgeving op een andere manier dan per aangetekende brief zou kunnen gebeuren.

***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 immers 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.*

1.13. Studentenwoning

De Raad vraagt zich af op het mechanisme van het SVK studentenwoning, het label en de regelgeving studentenwoning op elkaar zijn afgestemd.

***De Raad** vraagt dat studenten die van dit stelsel zullen 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.*

1.14. Overdracht en onderverhuuring

Bij een overdracht of een onderverhuuring vindt **de Raad** het belangrijk om te wijzen op het feit dat niet alleen het goed, maar ook de oorspronkelijke plaatsbeschrijving wordt overgedragen.

1.15. Strijd tegen discriminatie en glijdende huurovereenkomst

De Raad benadrukt op een positieve wijze de maatregelen die met betrekking tot deze beide punten in het ontwerp van ordonnantie worden opgenomen.

1.16. Oplossing van geschillen

De Raad stelt vast dat de Regering alternatieve manieren om geschillen op te lossen wil bevorderen, zonder echter een voorkeur voor één van de opties tussen arbitrage, bemiddeling en verzoening uit te drukken.

In dat opzicht betreft **de Raad** het dat de Regering de optie niet heeft gevolgd waarvoor hij (nvdr : de Raad) in zijn twee vorige adviezen³ had gekozen, meer bepaald een oplossing van geschillen via een paritaire huurcommissie. *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. 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).*

De Raad zal de tijd nemen om zijn beraadslaging over deze manier om geschillen op te lossen, in samenhang met het indicatief rooster van de huurprijzen uit te werken en zal binnenkort de Regering een initiatiefadvies ter hand stellen. Niettemin vraagt hij dat deze ordonnantie nu al de grondslag voor de instelling van een dergelijke paritaire huurcommissie zou voorzien. De concrete modaliteiten zullen later in een uitvoeringsbesluit kunnen worden geregeld.

Zo vraagt **de Raad** om aan artikel 24/17 een §1 bis toe te voegen, die bepaalt dat : *« Er een bevoegde paritaire arbitragecommissie wordt ingesteld, zonder afbreuk aan de bevoegdheid van het hof en de rechtbanken, voor alle huurgeschillen met betrekking tot woongebouwen die zich in het Brussels Gewest bevinden, in het bijzonder voor geschillen met betrekking tot de verplichting om een redelijke huurprijs voor te stellen die in verhouding staat tot de eigenschappen van de woning, en deze met betrekking tot de verhoging van de huurprijs als gevolg van werken om de energieprestatie van het goed te verbeteren. De Regering kan de omstandigheden en voorwaarden verduidelijken waarin elk van de partijen zich tot de commissie zal kunnen richten ».*

De Raad stelt voor om artikel 24/17 §2 als volgt te wijzigen : *« Elk arbitragebeding dat vóór het ontstaan van het geschil overeengekomen is, is geacht niet geschreven te zijn, behalve indien het verwijst naar de paritaire huurcommissie die door de voorgaande paragraaf (§1 bis) werd ingesteld ».*

1.17. Registratie

De Raad benadrukt op een positieve wijze het feit dat huurovereenkomsten van korte duur voortaan ook moeten worden geregistreerd. *In dat opzicht dringt hij erop aan om voldoende menselijke en*

³ Zie [A-2015-035-ESR](#) blz. 10 en 11 en en [A-2016-010-ESR](#) blz. 10

budgettaire middelen ter beschikking te stellen om deze opdracht te vervullen. Deze zou kunnen worden vereenvoudigd door een elektronisch standaardformulier in te voeren om de huurovereenkomst voor bewoning te registreren.

Hij vraagt zich echter af of het noodzakelijk is om huurovereenkomsten van korte duur, van het type verhuur voor één week (meer bepaald voor zakenreizen), te registreren.

Ter aanvulling van de informatie die momenteel beschikbaar is en om meer verfijnde statistieken te verkrijgen, vraagt **de Raad** dat de volgende elementen bij de huurovereenkomst zou kunnen worden gevoegd : de plaatsbeschrijving, de EPB, de toekomstige identiteitskaart van de woning (art. 24/3 §1) en de fundamentele eigenschappen van het goed. In dat opzicht zou men het soort fundamentele eigenschappen moeten verduidelijken die men verwacht.

Anderzijds meent **de Raad** dat de informatie die via de registratie van de huurovereenkomst beschikbaar is, het moet toelaten om de huurprijzen en inkomsten op te volgen, om zo een betere kennis van het huurwoningenbestand te ontwikkelen, en dit des te meer in het vooruitzicht van de opmaak van een indicatief rooster van de huurprijzen.

1.18. 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 aansporend 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, ...*

*
* *