

Een paritaire huurcommissie in Brussel

Nu donderdag 1 juli 2021 bespreekt de commissie huisvesting van het Brusselse Parlement twee belangrijke voorstellen van ordonnantie die de hoge huurprijzen in Brussel willen aanpakken. Er is een voorstel van de meerderheidspartijen en eentje van de PTB (in de oppositie).

Het voorstel van de meerderheid heeft heel wat voeten in de aarde heeft gehad om tot een akkoord (versta politiek compromis) te komen. Meerderheidspartijen waarvan er een aantal onder druk stonden van het Eigenaarssyndicaat dat van in het begin een forse lobbycampagne opzette tegen het voorstel en verklaarde nooit in de paritaire huurcommissie te willen zetelen.

In dit bericht geven we een kort overzicht van de teksten, hun belang en tekortkomingen en gaan we na of de voorziene maatregelen effectief kunnen leiden tot een algemene verlaging van de huurprijzen.

Tekst van de meerderheid : Verbod op buitensporige huurprijzen en adviserende paritaire huurcommissie

Het voorstel van ordonnantie van de meerderheid ([zie hier](#)), bevat als belangrijkste elementen:

- Een verhuurder mag geen buitensporige huurprijzen vragen
- De huurprijs is buitensporig wanneer hij 20% hoger ligt dan de richthuurprijs of wanneer er 'substantiële kwaliteitsgebreken' zijn.
- Er wordt een paritaire huurcommissie (PHC) opgericht die op vraag van de huurder een advies kan geven over de 'juiste' huurprijs' (op basis van het rooster van richthuurprijzen) en hierover een bemiddeling kan opzetten.
- De PHC kan de huurprijs niet herzien, maar het advies kan de huurder gebruiken om via de vrederechter een huurprijsherziening te bekomen.

Het belang van dit voorstel ligt in het feit dat voor het eerst in het Brusselse Gewest zal worden bepaald dat het voor een verhuurder verboden is om een 'buitensporige' huurprijs te vragen. Een belangrijk principe.

Toch moeten we bij deze tekst een aantal opmerkingen, bedenkingen formuleren:

- Het politieke compromis over de definitie van buitensporige huurprijzen (20% boven de mediane richthuurprijs en dus 10% boven de maximale richthuurprijs) overtuigt ons niet. Wat is de zin van een rooster met maximale richthuurprijzen, wanneer je als verhuurder hier tot 10% boven kan gaan ?
- De Brusselse regering werkt bovendien aan een herziening van het rooster van richthuurprijzen, met de bedoeling die meer 'marktconform' te maken. We hebben dat 'nieuwe' rooster nog niet gezien, maar principieel hebben we het hier zeer moeilijk mee omdat juist die marktprijzen té hoog zijn voor veel Brusselaars. Een 'marktconform' rooster van

richthuurprijzen – dat het werkinstrument van de PHC wordt - zal die scheefgetrokken, onjuiste situatie alleen maar bestendigen.

- De PHC krijgt niet de bevoegdheid om de huurprijs te herzien, maar moet zich beperken tot een bemiddelingspoging en advies over de 'juiste huurprijs'. Het voorstel van de meerderheid blijft hiermee zeer voorzichtig binnen de bevoegdheden van het Brusselse Gewest, uit 'schrik' voor eventuele beroepsprocedures bij het Grondwettelijk Hof.
- Huurders stappen momenteel zelden naar de vrederechter om hun rechten te verdedigen. Dat heeft alles te maken met hun preciaire woonsituatie, het gebrek aan alternatieven en gebrek aan vertrouwen in het vredegerecht. De tekst van de meerderheid biedt volgens ons onvoldoende bescherming opdat huurders nu opeens wel naar de PHC zullen stappen. Zelfs met een advies van de PHC over de 'juiste' huurprijs, is er geen garantie dat de vrederechter dit advies zal volgen.

Tekst van PTB : Bindend huurrooster en paritaire huurcommissie met beslissingsbevoegdheid

Het voorstel van ordonnantie van de oppositiepartij PTB ([zie hier](#)) gaat een paar stappen verder en voorziet een veel directer, bindend systeem van huurprijsomkadering :

- Het rooster van richthuurprijzen wordt bindend voor alle lopende en toekomstige huurovereenkomsten en de huurder kan eenzijdig beslissen om zijn té hoge huurprijs verlagen
- In geval van conflict, heeft de paritaire huurcommissie (PHC) de bevoegdheid om te beslissen over de herziening (verlaging) van de huurprijs.

Ook hier een aantal bedenkingen :

Positief is zeker dat dit voorstel aan de PHC een beslissingsbevoegdheid geeft om de huurprijs te herzien en hiermee de huurder niet 'verplicht' om bij twee instanties aan te kloppen.

Het idee van eenzijdige huurprijsverlaging door de huurder gaat te ver, en stelt de huurder bloot aan eventuele sancties, beroepsprocedures door de verhuurder, terugbetalingen,

In dit voorstel wordt het rooster van richthuurprijzen bindend (en dus ook de maximale referentiehuurprijs). Positief op voorwaarde dat we spreken over een rooster dat de scheefgetrokken, té hoge huurprijzen op de Brusselse huurmarkt naar beneden corrigeert en niet een rooster dat de marktprijzen reflecteert.

Standpunt van de BBRoW blijft : commissie met beslissingsbevoegdheid

De BBRoW pleit al jaren voor de oprichting van een paritaire huurcommissie die direct kan ingrijpen op de huurprijzen. Een belangrijke vraag is of het Brusselse Gewest de 'impliciete' bevoegdheid heeft om een dergelijke commissie op te richten. Een juridische studie die we in 2019 hebben laten uitvoeren, concludeerde van wel ([zie hier](#)). En ook de Raad van State (in zijn advies over de twee voorstellen) sluit de deur hiervoor niet helemaal (op voorwaarde dat het Gewest dit uitvoerig motiveert).

Wat staat er de komende weken, maanden te gebeuren ?

Donderdag in de commissie huisvesting zal de tekst van de meerderheid mits een aantal amendementen (op vraag van Raad van State) worden goedgekeurd, maar fundamenteel zal de tekst niet wijzigen en evolueren naar een paritaire huurcommissie met beslissingsbevoegdheid (omdat dit politiek zeer gevoelig ligt). De tekst van de oppositie (PTB) zal worden weggestemd omdat hij van de oppositie komt.

Het Eigenaarssyndicaat zal ongetwijfeld blijven herhalen dat ze niet in de paritaire huurcommissie willen zetelen en zal heel waarschijnlijk tegen de ordonnantie een beroepsprocedure starten bij het Grondwettelijk Hof.

De PHC zal binnen de Adviesraad Huisvesting worden opgericht, maar wanneer de eerste zaken effectief zullen worden behandeld is nu nog niet te zeggen.

De Brusselse regering zal een nieuw rooster van richthuurprijzen voorstellen.