



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Rue Jourdanstraat 45-55
1060 Bruxelles Brussel

ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING BETREFFENDE HET VOORONTWERP VAN BESLUIT BETREFFENDE HET INDICATIEF ROOSTER VAN REFERENTIEHUURPRIJZEN

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 16 december 2016 samengekomen naar aanleiding van de adviesaanvraag over de tekst:

"voorontwerp van besluit betreffende het indicatief rooster van referentiehuurprijzen".

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- het voorontwerp van uitvoeringsbesluit;
- de overzichtskaart met de wijknummers volgens de Wijkmonitoring;
- het eindverslag over het rooster van referentiehuurprijzen 2016, door mevrouw Marie-Laurence De Keersmaecker;
- de tabel met de maandelijkse mediaanhuurprijzen per groep wijken, na een eerste en tweede uitvlakking van de waarden voor de wijken;
- de lijst van de wijken en hun verdeling in de 7 groepen van wijken;
- de goedkeuring in eerste lezing door de regering.

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

De Raad is verdeeld over het belang van het rooster maar is eensgezind over het feit dat methodologie verbeterd moet worden, met name wat betreft de gegevensinzameling.

In essentie is het voorgestelde rooster ongetwijfeld niet representatief; het gebruik dat men ervan maakt zal de proef op de som zijn, maar dat gebruik is momenteel nog de grote onbekende. De Raad is unaniem van oordeel dat dit rooster voorbarig is zolang de regering niet omschreven heeft waarvoor het zal worden gebruikt.

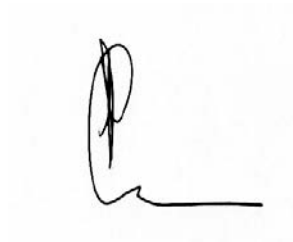
Als het rooster evenwel gepubliceerd wordt in de huidige toestand, moet het vergezeld gaan van een mededeling over de manier waarop het is opgebouwd, om de markttoestand te weerspiegelen (weergave van de uitgevlakte mediaan), teneinde te vermijden dat het rooster foutief wordt geïnterpreteerd. Ook moet de implementatie ervan worden verduidelijkt: mogelijke marges tegenover de indicatieve huurprijs, mogelijkheid tot beroep bij een alternatieve instantie voor conflictoplossing, enz.

Zo niet vrezen de leden een foutief gebruik. Het rooster zou immers kunnen leiden tot een ontradend effect op het investeren in huisvesting als het gebruikt wordt voor de berekening van een investeringsopbrengst. Bovendien zou het invoeren van minimumprijzen kunnen leiden tot een prijsverhoging van woningen van geringe kwaliteit.

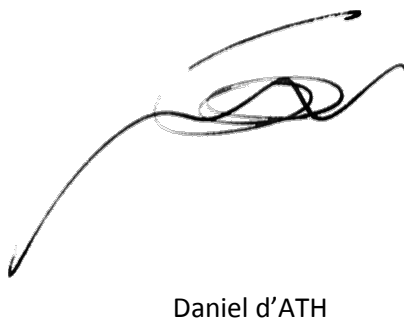
De Adviesraad voor Huisvesting heeft zijn advies uitgebracht met toepassing van artikel 97 van de Huisvestingscode.

Hij herinnert eraan dat de regering, als minstens de helft van de leden een mening delen, met toepassing van artikel 99, § 2, "de redenen [dient] te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt".

Voor de Raad, 23 december 2016,



Elsje DE OST
vicevoorzitster



Daniel d'ATH
voorzitter