



ccl-arh.brussels 

Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine
Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing

ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING BETREFFENDE HET VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE HOUDENDE WIJZIGING VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE EN HET WETBOEK DER REGISTRATIE-, HYPOTHEEK- EN GRIFFIERECHTEN MET HET OOG OP DE REGELING VAN DE GEWESTELIJKE REGISTRATIE VAN HUUROVEREENKOMSTEN.

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 22 september 2023 samengekomen naar aanleiding van de adviesaanvraag van de staatssecretaris voor Huisvesting op 19 juli 2023 betreffende de tekst *“Voorontwerp van ordonnantie houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten met het oog op de regeling van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten”*.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- Het voorontwerp van ordonnantie houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten met het oog op de regeling van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten.
- De nota aan de regering die daarop betrekking heeft

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

Sommige leden vinden de tekst te ambitieus.

Het NEMS/VE beklemtoont dat er op de Brusselse vastgoedmarkt veel privéverhuur is. De privémarkt slaagt erin gelijke tred te houden met de demografische groei, in tegenstelling tot de publieke huurmarkt. Het NEMS/VE is voorstander van transparantie en van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten maar vreest dat de overheid zal proberen de relaties verhuurder-huurder te controleren. Het risico bestaat dat het systeem onwerkbaar wordt voor kleine privéverhuurders. Het risico zou zijn dat de huurprijzen onder druk komen te staan doordat er minder woningen worden verhuurd.

De notarissen wijzen erop dat het eerste artikel van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten door dit ontwerp niet wordt gewijzigd en dat registratie op het gewestelijke en federale

niveau dus mogelijk blijft. Dat zal voor de burger niet altijd duidelijk zijn. Het BIV en het NEMS/VE delen deze bezorgdheid en wijzen op een probleem met de verdeling van de bevoegdheden. Er is een aantasting van de bevoegdheden tussen het federale en het gewestelijke niveau. Dat roept ook vragen op over de doeltreffendheid van het huidige registratiesysteem. De invoering ervan was tijdrovend en duur. Hoeveel tijd heeft de administratie nodig om iets te creëren dat goed werkt? Heeft de administratie de middelen?

Anderzijds werpt het project ook vragen op over privacy. Bovendien wordt er heel veel informatie gevraagd die niet toegankelijk is voor verhuurders. Tot slot is er een wanverhouding tussen wat aan de burgers wordt gevraagd en het nagestreefde doel. Als het resultaat van de maatregel een dubbele registratie is, is dat bijzonder problematisch. Er had overleg moeten zijn tussen het gewestelijke en het federale niveau. Bovendien voorziet het Belgische systeem in exclusieve en niet-concurrerende bevoegdheden. En daarnaast verwijzen andere teksten naar registratie, een dubbel systeem zou een probleem vormen.

Het NEMS/VE plaatst vragen bij het feit dat de verhuurder bij de registratie gevraagd wordt de aard van zijn eigendomsrechten toe te lichten.

Andere leden zijn blij met het ontwerp waardoor een Brussels kadaster zou kunnen worden opgesteld, maar dan moet men verder gaan bij het verzamelen en bewaren van gegevens.

IEB is blij met het initiatief, een performant registratiesysteem is immers echt nodig, maar stelt zich vragen bij de uitvoering ervan. De tekst zou ambitieuzer kunnen zijn en meer kunnen aansluiten bij het project van de kruispuntbank van gebouwen. Men had moeten voorzien in een gegevensmigratie vanuit de FOD Financiën. De gegevens zouden twintig jaar moeten worden bewaard in plaats van tien jaar. Tot slot geeft een terugblik van slechts vier jaar een vertekend beeld van de markt en van de gemiddelde huurprijzen.

De BFUH stelt zich ook vragen bij de middelen om de juistheid van de gegevens te controleren die ingevoerd worden bij de registratie. De BFUH vindt de doelstelling prijzenswaardig maar stelt zich vragen bij de tenuitvoerlegging.

De BBRoW vraagt zich af over welke hefbomen het gewest beschikt om ervoor te zorgen dat de registratie van huurovereenkomsten verplicht wordt. Momenteel wordt jaarlijks ongeveer 30% van de huurovereenkomsten geregistreerd. Het gewest moet nadenken over bijkomende maatregelen en sancties om meer gegevens op een doeltreffende wijze te verzamelen.

Het Netwerk Wonen vindt dat dit ontwerp een stap voorwaarts is en dat een registratie die doeltreffender is dan wat nu bestaat, waarmee gegevens kunnen worden verzameld en geanalyseerd, een prijzenswaardig doel is. Anderzijds is de Raad bezorgd over de aard van de gevraagde gegevens. Vragen naar een RN-nummer kan problemen veroorzaken. Geen enkele andere Belgische bepaling verhindert dat niet-staatsburgers contracten afsluiten. Bovendien hebben beide partijen de mogelijkheid de huurovereenkomst te registreren, maar wat is de afdwingbaarheid van de gegevens die door de verhuurder worden verstrekt? Zal de huurder de mogelijkheid krijgen de verstrekte gegevens te betwisten? Elke partij bij de huurovereenkomst moet het recht hebben de kenmerken van de eigendom en de identiteit van de partijen te corrigeren.

Sommige leden (BBRoW, BFUH, IEB, HR, brupartners - vakbondsbanken) zouden graag zien dat in de tekst de mogelijkheid wordt opgenomen voor wie een woning huurt om de bedragen van eerdere huurcontracten te controleren, zodat hij kan nagaan of de verhuurder de huur niet heeft verhoogd tussen 2 kortlopende huurcontracten. Het zou bovendien mogelijk moeten zijn na te gaan of het pand persoonlijk wordt bewoond door de verhuurder na een verbreking van de huurovereenkomst. Bovendien ontvangt de huurder na de registratie een kopie van de registratie en de meegedeelde gegevens. Dat zou het moment kunnen zijn om hem ook te informeren over de vorige huurovereenkomst.

Het NEMS/VE, het BIV, de BVS en de architecten zijn tegen dit voorstel. Het NEMS/VE, het BIV, de BVS en de architecten zouden willen dat verhuurders toegang krijgen tot een lijst van huurders die de huur niet betalen. Momenteel worden de beëindiging van huurovereenkomsten bij rechterlijke beslissing geregistreerd op federaal niveau. De verhuurders zouden daar toegang toe moeten krijgen. De BBRoW, BFUH, IEB, HR, brupartners - vakbondsbanken verzetten zich tegen dit voorstel.

De FEDSVK, de VSH, Fesocolab, de notarissen en Embuild onthouden zich bij de voorstellen in de vorige twee paragrafen.

Sommige leden vragen zich af wat de relevantie is van de registratie van huurovereenkomsten voor sociale woningen (de OVM's) en vragen die sector vrij te stellen van deze verplichting. De gemiddelde prijzen zijn gekend en dit zou een risico inhouden om de mediane huur te verlagen.

Als de regionalisering van de huurovereenkomsten tot doel heeft de referentiehurprijzen te verfijnen, vraagt de FEDSVK zich af of het niet goed zou zijn dat de SVK-sector zou worden vrijgesteld van de 'statistische' registratieplicht. Het wettelijke kader van de SVK's omvat een rooster met huurplatforms dat de SVK's niet mogen overschrijden. Deze huurplafonds zijn lager dan de huurprijzen op de privémarkt. Het bestuur indexeert die huurprijzen jaarlijks, de gewestelijke overheid is daarvan dus goed op de hoogte.

Bovendien beheren de SVK's 7.800 woningen. Voor elke woning zijn er twee huurrelaties: een met de huurder of onderhuurder (de huurovereenkomst moet worden geregistreerd op het federale niveau) en een met de eigenaar (de machtiging hoeft niet op het federale niveau te worden geregistreerd, maar de hoofdhuurovereenkomst wel). Het registratiewerk wordt in de SVK's dus verveelvoudigd.

Van hun kant vragen de SVK's de relevantie van de verplichting voor SVK's tot gewestelijke registratie voor statistische doeleinden te onderzoeken, vooral indien de regionalisering van de registratie de federale verplichting tot registratie niet vervangt. Over het woonbestand van de SVK's wordt immers jaarlijks verslag uitgebracht bij het bestuur. Een gewestelijke registratie voor statistische doeleinden kan dus overlappen met dit verslag.

Tot slot vinden de SVK's het, rekening houdend met wat hierboven is vermeld, dubbel onevenredig hen te vragen huurovereenkomsten te registreren met terugwerkende kracht:

- een keer, zoals voor een privéverhuurder, die in orde is met zijn registratie en aan wie een nieuwe verplichting tot registratie zou worden opgelegd. De SVK's bestaan uit kleine teams, en dit - onbetaalde - meerwerk kan hen in moeilijkheden brengen.

- een keer vanwege het specifieke karakter van de SVK-woningen, die al het voorwerp van een reporting uitmaken en waarvan de huurprijzen reeds gekend zijn.

Het BIV is wegens drie essentiële juridische punten tegen dit voorontwerp:

- In tegenspraak met de regels inzake verdeling van de bevoegdheden
- Onvoldoende noodzakelijkheids- en evenredigheidstoets op het gebied van bescherming van de privacy en de AVG
- Onevenredigheid tussen het statistische doel en de administratieve handelingen die moeten worden uitgevoerd voor gegevens die al verzameld zijn.

Het NEMS/VE deelt de bezorgdheid van het BIV over de drie voornoemde punten.

Het BIV voegt bij dit advies een gedetailleerde nota over deze punten. De notarissen voegen ook een nota bij dit advies over de bevoegdheidsverdeling tussen de federale overheid en de gefedereerde entiteiten.

Artikelsgewijze analyse

Art. 4: Het zou wenselijk zijn mocht het bestuur, minstens tijdens een overgangperiode, toegang blijven krijgen tot de lijst van de FOD Financiën, naast de toegang tot de nieuwe databank.

Art. 9: De formulering “Woninghuurovereenkomsten moeten worden geregistreerd” laat doorschemeren dat de andere huurovereenkomsten niet meer moeten worden geregistreerd. De tekst zou moeten worden verduidelijkt door toevoeging van: “zonder afbreuk te doen aan de registratieverplichtingen waarin andere wettelijke bepalingen voorzien”. Moeten daarnaast de overeenkomsten voor een bezetting ter bedde worden vermeld? Op dit moment adviseren sommige advocaten om ze te registreren vanwege de rechtsonzekerheid. Ook de aanhangsels worden geregistreerd. Wat is de draagwijdte van dit ontwerp?

Art. 10 : Als men een databank aanmaakt, moet de toegang niet worden beperkt tot het bestuur en het Observatorium. De toegang tot de geanonimiseerde gegevens moet kunnen worden gedeeld met onderzoekers en onderzoeksinstituten.

Tot slot moet de burger permanent toegang kunnen hebben tot zijn eigen gegevens.

Art. 11: Het NEMS/VE ziet er geen meerwaarde in te weten of de verhuurder handelt via een gemachtigde of op persoonlijke titel en of hij al dan niet eigenaar is van het pand.

De verwijzing naar het rijksregisternummer zou uit de tekst moeten worden geschrapt. Immers, niet alle huurders hebben er een.

Sommige leden (BBRoW, BFUH, IEB, HR, brupartners - vakbonden) willen dat ook de referentiehuurprijs een verplicht gegeven wordt. Het NEMS/VE, het BIV, de BVS en de architecten verzetten zich hiertegen.

Aangezien in de tekst staat dat het bouwjaar moet worden vermeld, zou het daarnaast ook relevant zijn de recentste stedenbouwkundige vergunning toe te voegen.

Anderzijds beschikken niet alle verhuurders over de kadastrale gegevens van hun woning.

Art. 14: De Raad stelt voor de gegevens voor een periode van 50 jaar bij te houden. Er is geen enkele reden om ze na 10 jaar te verwijderen.

Art. 18: Als het indicatieve rooster van de huurprijzen zich moet baseren op de toekomstige databank van de geregistreerde huurovereenkomsten vraagt IEB om rekening te houden met alle huurovereenkomsten en niet enkel met die welke van kracht zijn sinds 1 januari 2020. Dit voorstel wordt ondersteund door de BBROW, BFUHI, HR, brupartners - vakbonden.

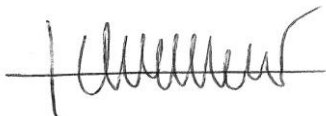
Andere leden (het NEMS/VE, het BIV, de BVS en de architecten) spreken zich uit tegen de terugwerkende kracht omdat het risico bestaat dat het indicatieve rooster van de huurprijzen de marktrealiteit niet weerspiegelt.

Bovendien zou het, ongeacht de periode met terugwerkende kracht, gezien het feit dat het nog vele jaren kan duren om het registratieplatform op te zetten, de voorkeur verdienen om een aantal jaren vóór de datum waarop de databank operationeel zal zijn te preciseren, bijvoorbeeld 4 jaar, in plaats van de datum van 1 januari 2020.

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

Hij herinnert eraan dat, als de raad in zijn advies een standpunt vermeldt dat door minstens de helft van de leden wordt gedeeld, met toepassing van artikel 99, § 2, "**de Regering de redenen [dient] te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt**".

Voor de raad, 22 september 2023,



Isabelle QUOILIN
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM
Ondervoorzitter