

ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING OVER HET ONTWERPBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT VASTSTELLING VAN DE LIJST VAN SUBSTANTIËLE INTRINSIEKE KWALITEITSGEBREKEN ZOALS BEDOELD IN ARTIKEL 107/2 VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 13 oktober 2023 samengekomen naar aanleiding van de dringende adviesaanvraag van 4 oktober 2023 van de staatssecretaris voor Huisvesting over de volgende teksten: “ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de samenstelling, de organisatie, de werking en de bezoldiging van de Paritaire Huurcommissie en het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de lijst van substantiële intrinsieke kwaliteitsgebreken zoals bedoeld in artikel 107/2 van de Brusselse Huisvestingscode”.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de samenstelling, de organisatie, de werking en de bezoldiging van de Paritaire Huurcommissie
- Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de lijst van substantiële intrinsieke kwaliteitsgebreken zoals bedoeld in artikel 107/2 van de Brusselse Huisvestingscode
- De nota aan de regering die daarop betrekking heeft
- De kennisgeving van de vergadering van de ministerraad van donderdag 28 september 2023

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

Algemene opmerkingen over de substantiële intrinsieke kwaliteitsgebreken

Sommige leden (NEMS/VE en BIV) verzetten zich tegen de opname van bepaalde elementen in de lijst van substantiële intrinsieke kwaliteitsgebreken. Embuild en de notarissen onthouden zich. De andere leden verheugen zich over dit ontwerp.

Opmerkingen van de leden over het ontwerp

Het NEMS/VE plaatst vraagtekens bij de noodzaak om twee lijsten naast elkaar te laten bestaan, één die de substantiële intrinsieke kwaliteitsgebreken bevat die zal worden toegepast, naast een andere

lijst met “elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen”. Dit kan tot verwarring leiden. Als men het ontwerp leest zou men kunnen denken dat de regering alle Brusselaars wil verplichten op één bepaalde welomlijnde manier te leven, zo en niet anders. Dat is bijvoorbeeld het geval voor het opnemen in de lijst van intrinsieke kwaliteitsgebreken van woningen boven de derde verdieping die geen lift hebben.

Brupartners - werknemersbank verheugt zich over de in het besluit geformuleerde voorstellen. Brupartners - werknemersbank stelt enkele mogelijke verbeteringen voor (afwezigheid van een technisch lokaal, mogelijkheid een fiets te plaatsen, afwezigheid van een recreatieve ruimte, natuurlijke verlichting, enz.), het ontwerp vormt een uitstekende basis die later nog verder kan worden uitgewerkt op basis van de ervaringen van de PCH. Brupartners - werknemersbank verwelkomt eveneens de poging om de afwijking te definiëren tussen de gezondheidsnormen en het “standaard” comfortniveau dat kan worden verwacht rekening houdend met de criteria en referenties van het rooster. Met betrekking tot het begrip van bewoonbare oppervlakte: Bovenop het besluit “kwaliteitsgebreken” moet er overeenstemming worden bereikt over de definitie en de berekeningswijze van de oppervlakte van een woning. Hoewel dit criterium bepalend is voor het vastleggen van de referentiehuis, biedt de afwezigheid van een duidelijke definitie (cf: website huurprijzen.brussels) marge voor de berekening ervan, die in heel wat gevallen significant hoger is dan de drempel van 20% die de ordonnantie bepaalt. Met betrekking tot de comfortelementen: Terwijl de ordonnantie niet voorziet in een besluit “comfortlijst” verduidelijkt ze dat de verhuurder hun bestaan kan laten gelden om het “weerlegbare” vermoeden van een onrechtmatige huurprijs te weerleggen. Dergelijke comfortelementen zouden moeten worden verduidelijkt, idealiter tijdens deze legislatuur, door middel van een studie (geen besluit mogelijk)

In het artikel 1, over desanitaire uitrusting in een apart lokaal, benadrukt het NEMS/VE dat de architecten badkamers integreren in slaapkamers om er een enkele ruimte van te maken en vraagt zich af waarom dit een kwaliteitsgebrek moet zijn. De in de Franse tekst gebruikte term “local” is trouwens beperkender dan de term die in de Nederlandse tekst wordt gebruikt, namelijk “ruimte”.

Bovendien moet men bepalen wat men verstaat onder “ingerichte keuken”: over welke uitrusting gaat het? BIV sluit zich bij deze opmerking aan.

NEMS/VE vindt anderzijds dat, hoewel een warmwatersysteem in een badkamer onontbeerlijk is, dit minder het geval is voor een keuken. BIV benadrukt echter dat een warmwatersysteem in een keuken een zeer gewaardeerde inrichting is omdat het vanuit energetisch oogpunt doeltreffend is.

Hetzelfde geldt voor de verwarming, NEMS/VE vraagt of er in alle kamers een radiator moet zijn. BIV vraagt of convectoren worden aanvaard. Het ontwerpbesluit verwijst naar de volledige of gedeeltelijke afwezigheid van een verwarmingssysteem of een systeem voor de productie van sanitair warm water. Réseau Habitat vraagt om het begrip “systeem” te verduidelijken om te vermijden dat de volledige afwezigheid niet ook de aansluitingen omvat (gastoevoer of een toereikende elektrische installatie voor het plaatsen van een toestel), omdat de aanwezigheid van deze aansluitingen een conformiteitscriterium is in de zin van het besluit van 4 september 2003 (tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen).

Het toekomstige besluit over de elementaire verplichtingen (onlangs besproken in de ARH) zal het onderscheid tussen aansluitingen en inrichtingen trouwens schrappen, er moet een volwaardig

systeem voor de productie van sanitair warm water en een volwaardig verwarmingssysteem zijn. Dit criterium zou dus volledig moeten verdwijnen uit de lijst van substantiële intrinsieke kwaliteitsgebreken wanneer het nieuwe besluit in werking treedt.

Met betrekking tot de verplichting te beschikken over een individueel meetsysteem, vraagt NEMS/VE een onderscheid te maken tussen het soort van huur, tenzij medehuur niet door de PHC wordt beoogd.

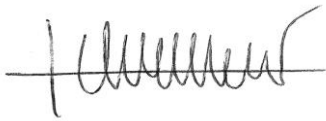
NEMS/VE heeft ook vragen bij de verplichting te beschikken over een lift voor woningen die zich hoger dan de derde verdieping bevinden, behalve wanneer de huurder een persoon met een handicap zou zijn.

NEMS/VE heeft voorts vragen bij de verplichting te beschikken over een aansluiting voor een wasmachine. BIV onderstreept ook de mogelijke technische problemen die het plaatsen van een aansluiting in sommige bestaande goederen kan opleveren.

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, 13 oktober 2023,



Isabelle QUOILIN
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM
Ondervoorzitter