

## **ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING BETREFFENDE HET ONTWERPBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING BETREFFENDE DE SAMENSTELLING, DE ORGANISATIE, DE WERKING EN DE BEZOLDIGING VAN DE PARITAIRE HUURCOMMISSIE**

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 het PHC- besluit**

De Raad juicht de wens om een Paritaire Huurcommissie (PHC) op te richten toe.

Omdat de BHC erin voorziet dat de PHC wordt opgericht in de schoot van de ARH, merkt de Raad op dat hij slechts verantwoordelijk is voor de selectie van de kandidaturen van de vertegenwoordigers die in de PHC zullen zetelen.

Het NEMS/VE onderstreept dat de ARH niet op paritaire wijze is samengesteld. Bijgevolg zou de selectie niet naar de wens kunnen zijn van een van de partijen.

De meerderheid van de Raad denkt dat de selectie met consensus zal plaatsvinden.

Om te zorgen voor een optimale werking van de PHC, vraagt de ARH dat de herziening van het indicatieve rooster van de huurprijzen zo snel mogelijk plaatsvindt.

De Raad vraagt zich af of het wenselijk is twee afzonderlijke kamers te creëren (een Nederlandstalige en een Franstalige), want dat zou problemen kunnen opleveren, met name wat de werving betreft. De Raad stelt voor een enkele tweetalige kamer te creëren zonder de tweetaligheid op te leggen aan de vertegenwoordigers die erin zetelen. Bovendien heeft de Raad vragen bij de taal van de aanhangigmaking bij de PHC. De Raad stelt voor zich te baseren op de taal van de huurovereenkomst waarover de partijen het al eens zijn geworden, in zoverre de overeenkomst werd opgesteld in een van de officiële talen van het Gewest. Als de PHC zich tot de vrederechter wendt, zou de PHC de taal van de gerechtelijke procedure moeten gebruiken.

De Raad geeft aan dat de vertegenwoordigers van de huurders en de eigenaars over beperkte middelen beschikken en vraagt een herwaardering van hun subsidies in het kader van deze opdracht. De Raad stelt immers vragen bij de budgettaire beperking die de zitpenningen inperkt tot 40 zittingen per jaar. Met een enkele tweetalige kamer zouden er echter 80 zittingen kunnen plaatsvinden. De Raad stelt zich ook vragen bij de selectie van de dossiers die aan de PHC zouden worden voorgelegd in het geval de vraag groot is, wetende dat de beperking van de zitpenningen het aantal zittingen dreigt in te perken.

Sommige leden vragen wie verantwoordelijk zal zijn voor de voorbereiding van de dossiers. Het zou wenselijk zijn een procedure op te stellen die de administratie zal moeten volgen en te zorgen dat het toekomstige secretariaat over voldoende menselijke middelen beschikt met de nodige competenties voor het behandelen van de dossiers.

Sommige leden vragen verduidelijkingen over het verschil tussen de adviezen van de PHC en de verzoeningsprocedure.

### **Artikelsgewijze analyse**

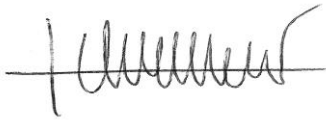
**Art. 5, §1:** *“président”* moet worden vertaald door *“voorzitter”*.

**Art. 8:** de laatste zin van de Franstalige versie van dit artikel werd niet vertaald. Deze vergetelheid moet worden rechtgezet.

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