



## ADVIES VAN DE PARITAIRE HUURCOMMISSIE 004-24 BETREFFENDE HET GOED GELEGEN TE 1000 BRUSSEL

Overeenkomstig de ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een Paritaire Huurcommissie ("PHC") en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen is de commissie bijeengekomen op 14 januari 2025, naar aanleiding van het verzoek om advies ingediend op 6 december 2024 betreffende de woning gelegen te 1000 Brussel.

### Samenvatting van de beslissing

- De Commissie is van mening dat de huidige huurprijs onredelijk is
- Een bedrag van 1100 euro per maand zou redelijk zijn
- De Commissie stelt een bemiddeling tussen de partijen voor op 11 februari 2025

### PROCEDURE

Op 6 december heeft aanvrager, als belanghebbende partij voor de huurster, een adviesaanvraag voor de Paritaire huurcommissie ingediend voor het onroerend goed gelegen te 1000 Brussel.

Aanvrager argumenteert in de adviesaanvraag dat de woning een aantal gebreken heeft die maken dat de huurprijs onredelijk is:

- er is een vochtprobleem in de badkamer, waardoor schimmelvorming is ontstaan (ondanks goede ventilatie en verwarming)
- de minimale hoogte van de plafonds werd niet gerespecteerd, waardoor de leefbare ruimte in de woning beperkt wordt
- vervelende stofdeeltjes van de burens komen ongewild in de woning terecht
- het elektriciteitssysteem voor de gemeenschappelijke delen is (illegaal) geconnecteerd met de meetsystemen van de bewoners
- de rookmelders zijn slecht geplaatst
- verwijzing naar rapport Samenleven VZW over de woning

De aanvrager, de persoon aangeduid om de huurder bij te staan en de verhuurder werden uitgenodigd op de zitting van 14 januari 2025.

## ZITTING

De partijen van de huurovereenkomst en in voorkomend geval de personen gekozen om hen te bij te staan, werden uitgenodigd op de zitting van de PHC om hun argumenten uiteen te zetten.

De volgende personen waren tijdens de zitting van 14 januari 2025 aanwezig:

- Voor de aanvrager:
  - Aanvrager
  - De partner van de huurster
- Voor de andere partij:
  - De verhuurder

## MOTIVATIE

De commissie heeft unaniem beslist dat de adviesaanvraag ontvankelijk is.

De leden van de Paritaire huurcommissie hebben bij consensus besloten dat de gevraagde huurprijs onredelijk is.

Het besluit van de leden is gebaseerd op het ontbreken van een individuele brievenbus, de ligging van het pand, verstoringen van het woongenot, het ontbreken van een geïndividualiseerd meetsysteem voor elektriciteitsverbruik en de beperkte bruikbaarheid van de eerste verdieping door onvoldoende plafondhoogte, die allemaal intrinsieke kwaliteitsgebreken van het pand of de omgeving vormen.

Bovendien zijn de leden van oordeel dat het verschil tussen de werkelijk aangerekende huurprijs en de huurprijs die werd verkregen uit de huurreferentierooster, niet gerechtvaardigd kan worden door substantiële elementen van comfort die intrinsiek zijn aan de woning of de omgeving ervan.

- Redelijkheid huurprijs

De leden van de Commissie hebben op basis van de aan hen verstrekte informatie besloten dat de huurprijs voor het pand gelegen te 1000 Brussel onredelijk is en dat deze zou moet worden herzien.

- Voorstel tot bemiddeling

Bijgevolg stellen de leden van de Commissie voor **te bemiddelen** tussen de partijen, **teneinde een billijk evenwicht te bereiken** tussen de belangen van de verhuurder/verhuurster die een behoorlijk pand te huur aanbiedt en die van de huurder/huurster die een billijke en redelijke huurprijs betaalt. De leden en de voorzitter van de Paritaire huurcommissie stellen voor deze bemiddeling te houden op 11 februari 2025.

De Paritaire Huurcommissie heeft haar advies uitgebracht met toepassing van artikel 107/1 van de Brusselse Huisvestingscode. Ze herinnert eraan dat, krachtens artikel 107/1, vierde lid, de adviezen van de Paritaire Huurcommissie **niet bindend zijn**.

Voor de Commissie, 20 januari 2025