

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, is het verboden een buitensporige huurprijs te vragen. Bij een buitensporige huurprijs kunnen huurders om een herziening van de huurprijs vragen.

WANNEER WORDT EEN HUURPRIJS ALS BUITENSPORIG BESCHOUWD?

Een huurprijs wordt in 2 gevallen als buitensporig beschouwd:

1. **De huurprijs ligt meer dan 20% hoger dan de referentiehuurprijs.**
Dit verschil kan worden gerechtvaardigd door specifieke elementen van comfort of de ligging van de woning.
2. **De huurprijs ligt niet meer dan 20% hoger dan de referentiehuurprijs, maar de woning of de omgeving ervan vertoont specifieke kwaliteitsgebreken.**
Voorbeelden van gebreken vindt u op de achterkant van deze folder.

WAT IS DE REFERENTIEHUURPRIJS?

Dit is de mediane huurprijs die wordt vermeld in het indicatieve rooster van de huurprijzen voor de woning in kwestie. Het rooster houdt rekening met de ligging en de belangrijkste kenmerken van de woning. U kan de referentiehuurprijs berekenen op de website huurprijzen.brussels.

HOE EEN AANVRAAG INDIENEN?

➔ Online:

Op de website van Brussel Huisvesting, via IRISbox, het elektronische loket van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



- #### ➔ Per aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs (op basis van het formulier te vinden op de website) aan:

GOB – Brussel Huisvesting (Iris Tower)
Ter attentie van de Paritaire Huurcommissie
Sint-Lazarusplein 2 - 1035 Brussel

Voeg aan uw aanvraag een kopie toe van volgende documenten:

- ✓ De huurovereenkomst
- ✓ Alle nuttige documenten die toelaten om de redelijkheid van de huurprijs te bepalen (plaatsbeschrijving, foto's van de woning, referentiehurprijs, ...)

Enkele voorbeelden van kwaliteitsgebreken* die kunnen helpen beoordelen of een huurprijs buitensporig is:



- ▶ Geen aparte bad-of douchekamer in de huurwoning, of die kamer is enkel toegankelijk via de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
- ▶ Geen ingerichte keuken;
- ▶ Geen (complete) verwarmings- en warmwaterinstallatie;
- ▶ Geen individuele meters voor gas, elektriciteit en water, en voor de verwarming van de ruimtes;
- ▶ Geen parlofoon of lift voor woningen op de vierde verdieping of hoger;
- ▶ Geen persoonlijke brievenbus;
- ▶ Geen aansluiting voor een wasmachine.

* Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 januari 2024 tot vaststelling van de lijst van substantiële en aanzienlijke kwaliteitsgebreken zoals bedoeld in artikel 107/2 van de Brusselse Huisvestingscode

VRAGEN

@ phcsecretariaat@gob.brussels

CONTACT BRUSSEL HUISVESTING

Brussel Huisvesting staat in voor het secretariaat van de Paritaire Huurcommissie.

 www.bit.ly/PHC-NL

 **0800 40 400** (en druk op 4)
Het WoonInformatieCentrum beantwoordt uw vragen op maandag, woensdag en vrijdag van 9u tot 12u.



BRUSSEL HUISVESTING
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Sint-Lazarusplein 2 • 1035 Brussel
T +32 (0)800 40 400

DE PARITAIRE HUURCOMMISSIE

De Paritaire Huurcommissie (PHC) is een onafhankelijke en onpartijdige commissie die een advies kan uitbrengen over de redelijkheid van de huurprijs van elke woninghuurovereenkomst in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



phc.brussels
paritaire huurcommissie

WERKING EN OPDRACHT VAN DE HUURCOMMISSIE

Samenstelling

De Paritaire Huurcommissie (PHC) is paritair samengesteld, dit wil zeggen uit 2 vertegenwoordigers van de huurders en 2 vertegenwoordigers van de verhuurders;

De debatten worden geleid door een voorzitter die niet deelneemt aan de beraadslaging.

Brussel Huisvesting staat in voor het Secretariaat van de Paritaire Huurcommissie.

Missie van de Paritaire Huurcommissie:

De Paritaire Huurcommissie **brengt een advies** uit over de billijkheid van een huurprijs op basis van onder andere:

- ▶ het rooster van de referentiehuurprijzen ;
 - ▶ documenten die de partijen bezorgen;
 - ▶ de (eventuele) substantiële en inherente kwaliteitsgebreken van de woning.
- (Voorbeelden van kwaliteitsgebreken vindt u achterin deze folder)

Het advies is :

- **gratis** ;
- **niet bindend** (de betrokken partijen zijn niet verplicht om het advies na te leven).

➔ Wat als de PHC van mening is dat de huurprijs buitensporig is?

De PHC stelt een bemiddeling voor tussen de huurder(s) en de verhuurder(s). Deze bemiddeling kan alleen betrekking hebben op de huurprijs.

➔ Wat als er geen akkoord wordt bereikt tijdens de bemiddeling?

De aanvrager kan bij de vrederechter om een herziening van de huurprijs vragen, die deze bindend kan maken.

Een huurder met klachten kan ook rechtstreeks aankloppen bij de vrederechter. De rechter kan de PHC zelf om advies vragen over de redelijkheid van de huurprijs.

Een aanvrager kan andere personen mandateren om zich te laten vertegenwoordigen voor de Paritaire Huurcommissie en kan verzoeken dat andere personen hem bijstaan tijdens de zitting.

VOORWAARDEN

Voor het aanvragen van een advies bij de PHC:

- ✓ De woning in kwestie moet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest liggen.
- ✓ De huurovereenkomst mag niet gesloten zijn door een openbare vastgoedbeheerder (OVb) of een sociaal verhuurkantoor (SVK).
- ✓ De huurprijs mag niet geregeld zijn door een ordonnantie of een besluit.

WANNEER KAN ER EEN AANVRAAG WORDEN INGEDIEND BIJ DE PHC?

Voor de partij die de woning huurt (wanneer de huurprijs buitensporig lijkt):

- ➔ Bij een huurovereenkomst van **korte duur** (tussen 1 en 3 jaar):
 - ▶ **Minstens 2 maanden*** na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.
- ➔ Bij een huurovereenkomst van **lange duur** (meer dan 3 jaar):
 - ▶ **Minstens 3 maanden*** na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

* Uitzondering: als de rechter de verhuurder al heeft verplicht een buitensporige huurprijs voor hetzelfde pand te herzien, kan de huurder op elk moment om een herziening vragen.

Voor de partij die de woning verhuurt:

- ➔ **Als de huurprijs 30% lager ligt dan de referentiehuurprijs**, zonder dat dit verschil gerechtvaardigd kan worden:
 - ▶ **Na de eerste 3 jaar van de huurovereenkomst.**
- ➔ **Als er werkzaamheden gepland zijn** (om de energieprestaties van de huurwoning te verbeteren **of** om de woning aan te passen aan de handicap of het verlies van autonomie van de huurder):
 - ▶ **Vóór de uitvoering van deze werken.**
(De partijen kunnen uiterlijk een maand voordat de werken worden uitgevoerd een verhoging van de huurprijs overeenkomen. Zie artikel 221 van de Brusselse Huisvestingscode).
- ➔ **Als de verhuurder gebruik wil maken van zijn recht om de huurprijs te herzien** (aan het einde van een periode van drie jaar, indien zich nieuwe omstandigheden voordoen **of** in het geval van opeenvolgende huurovereenkomsten):
 - ▶ **Alvorens de herziening aan te vragen.**

BEHANDELING VAN DE AANVRAAG: TERMIJN EN PROCEDURE

