

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2014-2015

18 SEPTEMBER 2015

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**tot wijziging van sommige bepalingen inzake  
huurovereenkomsten teneinde de huurmarkt  
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
te reguleren**

(ingediend door de heren Alain MARON (F),  
Arnaud VERSTRAETE (N) en  
Christos DOULKERIDIS (F))

**Toelichting**

De huurprijzen stijgen al meer dan twee decennia voortdurend, veel meer dan de index en in zulke mate dat ze voor vele Brusselaars onbetaalbaar worden. Volgens verschillende waarnemers heeft die huisvestingscrisis rampzalige gevolgen voor de bevolking met lage en gemiddelde inkomens. Het Brussels Gewest, dat thans bevoegd is inzake huurovereenkomsten, kan niet passief blijven toekijken. Ter zake moeten twee doelstellingen worden nagestreefd: de huurprijzen reguleren en aldus de sociale gevolgen van stijgingen die hoger zijn dan de indexering voorkomen, en de verhoging van de huurprijzen koppelen aan verbeteringen in de kwaliteit – met name op het vlak van energie – van de verhuurde woningen.

**1. Het recht op huisvesting in het gedrang**

De Grondwet bestendigt in artikel 23 het recht om een menswaardig leven te leiden. Dat houdt inzonderheid het recht op behoorlijke huisvesting in. De grondwetgever heeft aldus in 1994 huisvesting als een basisbehoefte erkend, wat de federale en de gewestelijke wetgevers verplicht de effectieve bescherming van dat recht te waarborgen. Sedert dat recht concreet werd opgenomen in onze grondwet, moet men echter vaststellen dat de bescherming verminderd is, met name in het Brussels Gewest, ondanks de vele beleidsmaatregelen die genomen zijn om de toegang tot huisvesting te vergemakkelijken, bijvoorbeeld de maatregelen ter verlaging van de belasting op de gezinswoning die op federaal niveau werden aangenomen (van 1993 tot 2004 en nog voordeliger vanaf 2005), een bevoegdheid die op 1 juli 2014 gewestelijk werd. Men denke eveneens aan de verschillende gewestelijke beleidsmaatregelen : steun en waarborgen die

**PARLEMENT DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2014-2015

18 SEPTEMBRE 2015

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**modifiant certaines dispositions relatives aux  
baux à loyer afin de réguler le marché locatif  
en Région de Bruxelles-Capitale**

(déposée par MM. Alain MARON (F),  
Arnaud VERSTRAETE (N) et  
Christos DOULKERIDIS (F))

**Développements**

Les loyers augmentent sans discontinuer, bien au-delà de l'indexation, depuis plus de deux décennies, au point de devenir largement inabordables pour nombre de Bruxellois. Selon les différents observateurs, cette crise du logement a, pour les populations à faibles et moyens revenus, des effets catastrophiques face auxquels la Région bruxelloise, aujourd'hui compétente pour les baux à loyer, ne peut rester inactive. La ligne à suivre doit poursuivre deux objectifs: réguler l'évolution des loyers pour éviter les conséquences sociales de hausses supérieures à l'indexation, et lier les hausses de loyer à des améliorations de qualité – notamment énergétiques - du logement loué.

**1. Le droit au logement largement battu en brèche**

L'article 23 de la Constitution consacre le droit de chacun à mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend, notamment, le droit à un logement décent. Le constituant de 1994 a ainsi reconnu que le logement constituait un bien de première nécessité, les législateurs fédéral et régionaux étant tenus de garantir la protection effective de ce droit. Pourtant depuis la concrétisation de ce droit dans notre charte fondamentale, force est de constater que son champ de protection a régressé, notamment en Région bruxelloise et ce malgré les nombreuses politiques publiques mises en œuvre pour faciliter l'accès au logement. Citons les mesures de réduction d'impôt pour habitation unique adoptées au niveau fédéral (celles de 1993 à 2004 et celle - plus avantageuse encore - à partir de 2005), compétence devenue régionale au premier juillet 2014. On pense également aux différentes politiques régionales : soutiens et garanties octroyés par le gouvernement bruxellois

de Brusselse regering toekende aan Citydev (vroegere BGHM) en aan het Woningfonds (zowel voor huur als voor aankoop), de korting op de registratierechten, de huisvesting in het stadsvernieuwingsbeleid, steun aan de sociale vastgoedkantoren, start van innoverende projecten zoals de community land trust, maar uiteraard ook het tot stand brengen en het renoveren van sociale woningen.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden aanzienlijke middelen besteed aan huisvesting. In 2012 hebben bijvoorbeeld 51.200 Brusselaars gebruikgemaakt van de woonbonus, voor een totaalbedrag van 69 miljoen euro<sup>1</sup>. Voor de verlaging van de registratierechten, ook een manier om de toegang tot eigendom te steunen, geeft het Gewest jaarlijks ongeveer 50 miljoen euro uit. De investeringssubsidies voor de bouw- en renovatieprojecten van de socialehuisvestingsmaatschappijen bedroegen 77 miljoen euro in 2014. De subsidies die werden toegekend voor het huisvestingsbeleid ten gunste van de minst bedeelden (verenigingen, sociale vastgoedkantoren, huurtoelagen,...) bedroegen 26 miljoen euro in 2014<sup>2</sup>.

Niettemin blijkt uit verschillende indicatoren dat de toegang tot huisvesting een almaar grotere kiezels wordt in de schoen van de Brusselse gezinnen, die een almaar groter deel van hun inkomsten daaraan moeten besteden, aangezien de huurprijzen vlugger stijgen dan de inflatie, wat de deur kan openzetten voor overmatige schuldenlast, armoede en het feit dat men de woning moet verlaten<sup>3</sup>.

De situatie blijkt steeds problematischer, vooral in ons Gewest, waar de druk op de markt nog het hoogst is, voornamelijk voor de kleine « goedkope » woningen, d.w.z. die voor het potentieel armste publiek.

Tal van Brusselaars moeten een woning betrekken die niet voldoet (te klein, slecht gelegen voor hun professionele en familiale verplichtingen of hun wens) of die niet beantwoordt aan de gezondheidscriteria.

1 Aangezien de woonbonus van toepassing blijft voor de hele duur van de hypothecaire lening en elk jaar wordt toegekend aan nieuwe gezinnen, wordt de kostprijs van de woonbonus voor het Brussels Gewest geraamd op minimum 200 miljoen euro tegen 2024 (20 jaar na de invoering ervan, overwegende dat 20 jaar de gemiddelde duur van een hypothecaire lening is).

2 BBRoW, art. 23, nummer 56, april-juni 2014, blz. 6.

3 De laatste jaren zijn de huurprijzen in het Brussels Gewest sneller gestegen dan de gezondheidsindex. Het aandeel van het gezinsbudget dat besteed wordt aan de huur is dus sterk gestegen, en daardoor is ook de toegankelijkheid van het huurwoningspark aanzienlijk afgenomen, vooral voor gezinnen met lage inkomsten (Welzijnsbarometer 2014, p. 48). Het aandeel van de huur in het budget benadert 60 % voor alle huurdersgezinnen met inkomsten onder 1.500 euro. Niettemin vertegenwoordigen die laatste 47 % van alle huurdersgezinnen in het Brussels Gewest. Een beschikbaar inkomen van 2.000 euro per maand is nodig opdat het aandeel van de huur in het budget lager wordt dan 30 % (Observatiecentrum van de Huurprijzen 2013, p. 112).

à Citydev (ex-SDRB) et au Fonds du logement (pour les politiques d'aides locatives comme à l'acquisition), abattement sur les droits d'enregistrement, axes logement des politiques de rénovation urbaine, soutien aux agences immobilières sociales, lancement de projets innovants comme les community land trust, mais aussi, bien entendu, création et rénovation de logements sociaux.

Les budgets dévolus au logement en Région de Bruxelles-Capitale sont considérables. Ainsi, en 2012, 51.200 Bruxellois ont pu bénéficier du bonus logement pour un montant total de 69 millions d'euros<sup>1</sup>. Pour la réduction des droits d'enregistrement, qui est également une façon de soutenir l'accès à la propriété, la Région dépense chaque année quelque 50 millions d'euros. Les subsides d'investissement pour les projets de construction et de rénovation des sociétés de logements sociaux sont de 77 millions d'euros en 2014. Les subsides octroyés pour la politique du logement en faveur des personnes défavorisées (associations, agences immobilières sociales, allocations loyer,...) s'élèvent quant à eux à 26 millions d'euros pour 2014<sup>2</sup>.

Pourtant, de manière récurrente, différents indicateurs démontrent que l'accès au logement est de plus en plus malaisé pour les ménages bruxellois, qui doivent y consacrer une part de plus en plus importante de leurs revenus, les loyers évoluant plus rapidement que l'inflation, ce qui peut ouvrir la voie au surendettement, à la précarité et à la perte du logement<sup>3</sup>.

La situation s'avère de plus en plus problématique, singulièrement dans notre Région où la tension sur le marché est la plus forte, essentiellement pour les petits logements « bons marchés », soit ceux à destination du public potentiellement le plus précarisé.

Nombre de Bruxelloises et Bruxellois doivent soit résider dans un logement inadéquat (trop petit, mal positionné géographiquement par rapport à leurs impératifs professionnels et familiaux ou même leur simple désir) ou dans un logement qui ne satisfait pas à des critères de salubrité.

1 Étant donné que le bonus logement reste d'application pendant toute la durée de l'emprunt hypothécaire et que, chaque année, de nouvelles familles en bénéficient, le coût du bonus logement pour la Région bruxelloise est estimé à minimum 200 millions d'euros d'ici 2024 (20 ans après son instauration, en considérant que 20 ans constitue la durée moyenne d'un emprunt hypothécaire).

2 RBDH art. 23, numéro 56, avril – juin 2014, p. 6.

3 Ces dernières années, les loyers ont augmenté plus rapidement que l'indice santé en Région bruxelloise. La part du budget des ménages consacrée aux loyers a donc fortement augmenté, et en conséquence, l'accessibilité du parc locatif s'est considérablement réduite, en particulier pour les ménages à faibles revenus (Baromètre social 2014 p.48). La part du loyer dans le budget avoisine les 60 % pour tous les ménages de locataires dont les revenus sont inférieurs à 1.500 euros. Or ces ménages-locataires représentent 47 % de l'ensemble des ménages-locataires d'un logement en Région bruxelloise. Il faut disposer de revenus disponibles de 2.000 euros par mois pour que la part du loyer dans le budget soit inférieure à 30 % (Observatoire des loyers 2013, p. 112).

Hoe kan in die context verantwoord worden dat, behoudens aanzienlijke verbeteringswerken aan de woning (comfort, energieprestatie...), de prijs van een te huur gestelde woning in de loop der jaren meer kan stijgen dan de inflatie, terwijl de cash investering en de rendabiliteitsberekening in het begin werden gedaan (en op grond van het aanvankelijk rendement) of de investering geschiedt met een lening waarvan de terugbetalingsbedragen meestal niet mee evolueren met de inflatie (in ieder geval voor een lening tegen een vaste rentevoet)?

Inzake residentieel vastgoed moedigen de gewestelijke fiscaliteit (onroerende voorheffing) en de federale fiscaliteit (personenbelasting) er trouwens niet toe aan om de huurprijzen te matigen, aangezien de belastinggrondslag (kadastraal inkomen) geheel los staat van het werkelijke bedrag van de huurprijs en helemaal niet samen met die laatste evolueert. In vele gevallen leidt een verhoging van de werkelijke huurprijs voor een gegeven woning, naast de inflatie-aanpassing, tot een relatieve daling van de belasting. Daarentegen moet worden opgemerkt dat, voor de handelshuur-overeenkomsten en de landpacht, de werkelijk door de verhuurder ontvangen huurprijs dient als belastinggrondslag. In het buitenland, o.a. in Frankrijk, wordt vaak gebruikgemaakt van een werkelijke belastinggrondslag eerder dan een forfaitaire.

Bovendien krijgt het Brussels Gewest te maken met een aanzienlijke bevolkingstoename, en met aanzienlijke uitdagingen op het vlak van het leefmilieu die inzonderheid grote investeringen vergen om de energieprestaties van de gebouwen te verbeteren. Dat is een fundamentele parameter die niet uit het oog mag verloren worden want, indien wetswijzigingen de investeringen voor de bouw van nieuwe woningen en de renovatie van oudere woningen zouden afremmen, zou dat op de markt leiden tot extra druk tussen aanbod van en vraag naar woningen, maar ook tot een algemene stijging van de huurkosten, gelet op de structurele trend tot stijging van de energieprijzen.

## **2. Een dubbele doelstelling : alles reguleren en tevens investering aanmoedigen**

Deze tekst beoogt dus tegemoet te komen aan een dubbele uitdaging : enerzijds, de evolutie van de huurprijzen reguleren zodat het feit dat ze meer stijgen dan de index de huurders niet (nog meer) moeilijkheden oplevert en, anderzijds, de prijsstijgingen koppelen aan een effectieve verbetering van de kwaliteit van de verhuurde woning. Daartoe zijn verscheidene maatregelen nodig, die met name een wijziging van de wet op de huurovereenkomsten vergen, waarvoor het Brussels Gewest op 1 juli 2014 nieuwe bevoegdheden heeft verworven ingevolge de zesde staatshervorming.

Dans ce contexte, comment justifier que, hors travaux d'amélioration significative du logement (confort, efficacité énergétique...), le prix d'un logement mis en location puisse augmenter au-delà de l'inflation au fil des ans, alors que, soit l'investissement en cash et le calcul de rentabilité ont été réalisés au départ (et sur base du rendement initial), soit l'investissement résulte d'un emprunt dont les montants de remboursement, la plupart du temps, n'évoluent pas au rythme de l'inflation (en tout cas si l'emprunt est à taux fixe)?

Concernant l'immobilier résidentiel, la fiscalité régionale (le précompte immobilier) comme fédérale (la taxation à l'impôt sur les personnes physiques) n'encourage par ailleurs pas à modérer les loyers, puisque la base imposable (le revenu cadastral) est tout à fait déconnectée du montant réel du loyer et n'évolue nullement en fonction de l'évolution de celui-ci. En fait, dans bien des cas, pour un logement donné, une augmentation réelle du prix du loyer, en plus de l'inflation, entraîne une baisse relative du niveau d'imposition. Il est à noter, a contrario, que pour les baux commerciaux et les baux à ferme, la base imposable est le loyer réellement perçu par le bailleur. A l'étranger, nombre de pays utilisent une base imposable réelle et non forfaitaire, dont la France.

Par ailleurs, la Région bruxelloise doit faire face à une augmentation importante de sa population, ainsi qu'à des enjeux environnementaux considérables qui nécessitent notamment des investissements conséquents afin d'améliorer les performances énergétiques du bâti. C'est un paramètre fondamental à ne pas perdre de vue, car si des modifications législatives devaient freiner les investissements en construction de nouveaux logements et rénovation des logements anciens, cela induirait une pression supplémentaire sur le marché du fait de la tension accrue entre offre et demande de logement, mais aussi une augmentation globale des coûts de location vu la tendance structurelle à la hausse du prix de l'énergie.

## **2. Un double objectif : réguler tout en encourageant l'investissement**

Le présent texte vise donc à rencontrer un double objectif : réguler l'évolution des loyers pour éviter que des hausses supérieures à l'indexation ne précarisent (davantage encore) des locataires et lier les hausses de loyer à une amélioration effective de la qualité du logement loué. Il convient de prendre plusieurs mesures afin de le concrétiser. Ces mesures impliquent notamment la modification de la loi sur les baux, pour laquelle la Région bruxelloise a acquis, au 1<sup>er</sup> juillet 2014, de nouvelles compétences suite à la 6<sup>ème</sup> réforme de l'État.

## 2.A. De huurmarkt reguleren

Dit voorstel beoogt dus te voorkomen dat de huurprijzen sneller stijgen dan de arbeids- en vervangingsinkomens. Daartoe wijzigt het licht de wet op de huurovereenkomsten, zoals gezegd voortaan een gewestelijke bevoegdheid, door een verruiming van de bepalingen die de mogelijkheid bieden om de stijgingen van de huurprijzen boven de stijging van de levensduurte te beperken bij het sluiten van opeenvolgende huurovereenkomsten. De regering beoogt wat al bepaald is in de wet betreffende de huurovereenkomsten van korte duur te verruimen tot de andere huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder.

## 2.B. Alles reguleren en tevens investeringen aanmoedigen

Het voorgesteld systeem mag echter geen rem vormen voor investeringen in de vastgoedsector, zij het voor bouw of renovatie. Het is bekend dat de toename van de Brusselse bevolking, die in ieder geval voorzien wordt tot in 2020, een aanzienlijk aantal nieuwe woningen op de markt vergt. Het ontwerp van Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), dat uitgaat van de demografische projecties van het Federaal Planbureau uit 2013<sup>4</sup>, preciseert dat het nodig is om, in elk geval tot 2020, jaarlijks ten minste 6.000 privé- en overheidswoningen tot stand te brengen (tegenover ongeveer 4.000 woningen jaarlijks bij het opstellen van het GPDO). Het is immers de bedoeling tussen 70.000 en 100.000 extra inwoners onderdak te bieden tegen 2020.

De regulering van de huurmarkt moet dus tegemoetkomen aan de doelstellingen inzake de toegankelijkheid van de woningen, zonder het privéaanbod van woningen te ontmoedigen (ondanks de noodzakelijke toename van het aanbod van woningen in openbaar beheer en voor een sociaal doeleinde).

Daarnaast zijn investeringen in de bestaande huisvesting onmisbaar en daarom te bevorderen. Hoewel de kwaliteit van de woningen regelmatig toeneemt in Brussel<sup>2</sup>, blijft hun energiestaat zorgwekkend ondanks slagkrachtige

4 Federaal Planbureau, « Bevolkingsvooruitzichten 2012-2060 », 24 mei 2013.

5 Inzake de kwaliteit van de woningen moet benadrukt worden dat het beleid inzake de verbetering van de energiestaat van de woningen resultaten oplevert : 66 % van de woningen beschikken over dubbel glas voor alle ramen, i.v.m. Slechts 54 % in 2008. Overigens wordt vastgesteld dat steeds meer Brusselse woningen uitgerust zijn met centrale verwarming: naar schatting 68 % in 2004 en thans 94 %. Tevens zijn 48 % van de woningen uitgerust met een thermostaat, i.v.m. slechts 40 % in 2008. Bovendien dagen enkele passiefwoningen of woningen met laag energieverbruik op in het Brussels huurwoningenpark (Observatorium van de Huurprijzen 2013, p. 1).

## 2. A. Réguler le marché locatif

La présente proposition vise donc à empêcher que les montants des loyers ne progressent plus rapidement que la hausse des revenus du travail et de remplacement. Elle modifie légèrement pour ce faire la loi sur les baux, dorénavant de compétence régionale comme déjà indiqué, en étendant les dispositions permettant de limiter les révisions à la hausse des loyers, au-delà de l'augmentation du coût de la vie, lors de la conclusion de baux successifs. Le dispositif vise à étendre ce qui est déjà prévu dans la loi concernant les baux de courte durée aux autres types de baux concernant la résidence principale du preneur.

## 2. B. Réguler tout en encourageant l'investissement

Le système proposé ne doit cependant constituer un frein à l'investissement dans le secteur immobilier, qu'il s'agisse de construction ou de rénovation. On sait que l'accroissement de la population bruxelloise, prévu en tout cas jusqu'en 2020, nécessite la mise sur le marché d'un nombre considérable de logements neufs. Le projet de Plan régional de développement durable (PRDD), se basant sur les chiffres de projection démographique du Bureau fédéral du Plan de 2013<sup>4</sup>, précise qu'il convient, pour observer la croissance démographique prévue en tout cas jusqu'en 2020, de produire au moins 6.000 logements privés et publics sur base annuelle jusqu'à cette date (contre environ 4.000 logements produits annuellement au moment de la rédaction du PRDD). Il s'agit en effet d'accueillir entre 70.000 et 100.000 habitants supplémentaires d'ici à 2020.

La régulation du marché locatif doit donc être pensée de manière à rencontrer les objectifs d'accessibilité des logements, tout en ne dissuadant pas la production privée de logements (nonobstant l'impératif d'augmentation de la production de logements à gestion publique et finalité sociale).

Par ailleurs, l'investissement dans le logement existant est indispensable et doit être promu. Car si la qualité des logements augmente régulièrement à Bruxelles<sup>5</sup>, leur performance énergétique demeure préoccupante malgré les

4 Bureau fédéral du Plan, « Perspectives de population 2012-2060 », 24 mai 2013.

5 En termes de qualité des logements, il convient de souligner que les politiques d'amélioration des performances énergétiques des logements portent leurs fruits : 66 % des logements disposent de double vitrage à toutes les fenêtres alors ils n'étaient que 54 % en 2008. On constate par ailleurs un accroissement significatif de la proportion de logements bruxellois qui sont équipés d'une installation de chauffage central : on évaluait cette proportion à 68 % en 2004, elle est aujourd'hui de 94 %. De même, 48 % des logements sont équipés d'un thermostat ; ils n'étaient que 40 % en 2008. En outre, on voit apparaître quelques logements passifs ou basse-énergie dans le parc locatif bruxellois (Observatoire des Loyers 2013, p. 1).

maatregelen tijdens het jongste decennium<sup>6</sup>. De verwarming van de gebouwen vormt immers een van de essentiële bronnen van de uitstoot van CO<sub>2</sub> in Brussel, maar ook van andere luchtvervuilende stoffen.

Deze ordonnantie bevat een systeem dat een hoge voorspelbaarheid waarborgt voor de bestaande woningen, en tevens soepelheid biedt bij het bepalen van de huurprijs voor woningen die een aanzienlijke renovatie ondergaan of voor nieuwe woningen, door in te zetten op de collectieve intelligentie en overleg tussen eigenaars en huurders, via de oprichting en de opstart van paritaire huurcommissies voor het bepalen van de huurprijzen.

### **3. Inzetten op de collectieve intelligentie en overleg tussen eigenaars en huurders**

De wet op de huurovereenkomst kan enkel op doeltreffende wijze gewijzigd worden als dat op evenwichtige wijze gebeurt. Wel moet vastgesteld worden dat een aantal wijzigingen die in 2007 plaatsvonden niet in de praktijk werden omgezet, hoewel de toenmalige federale wetgever lof ervoor verdient. Zo bijvoorbeeld de mogelijkheid van een huurwaarborg door een voorschot van de bank dat de huurder op drie jaar terugbetaalt, die evenwel heel weinig gebruikt wordt omdat de bankinstellingen een strategie hanteren om dat te vermijden (door bijvoorbeeld aanzienlijke administratieve kosten op te leggen). Men denke eveneens aan de regels in verband met de verplichting om de huurprijzen en de lasten bekend te maken, waarbij de repressieve aspecten afhankelijk zijn van wijzigingen van de politiereglementen, waartoe weinig gemeenten zijn overgegaan.

Op het eerste zicht dreigen wijzigingen van de wet op de huurovereenkomst met een grondig onevenwicht tussen de belangen van de eigenaars en de huurders sterk onwerkzaam te blijken, tenzij er misschien massale overheidsmiddelen komen voor controle en dwang, wat niet wenselijk lijkt, aangezien de overheidsmiddelen beperkt zijn en de prioriteiten voor overheidsinvestering in het huisvestingsbeleid elders liggen : in openbare woningen, actieve bestrijding van leegstaande en onbewoonde woningen, bestrijding van ongezonde woningen, verbetering van het comfort en de energieprestaties van de overheids- en privéparken, enz.

6 De residentiële en tertiaire gebouwen alleen vertegenwoordigen meer dan 70 % van het energiegebruik te Brussel. Binnen het Gewest zijn zij verantwoordelijk voor 63 % van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, bijna 40 % van de Nox-uitstoot en bijna 25 % van de uitstoot van stofdeeltjes (cf. Brochure Brussel, van ecogebouw tot duurzame stad). Volgens het memorandum 2014 van Leefmilieu Brussel, wordt het energiegebruik in het Brussels Gewest vooral bepaald door de huisvesting (39 %) en de tertiaire sector (33 %), gevolgd door het vervoer (26 %). In 2011 bedroeg de totale Brusselse energieproductie, onder invloed van de klimaatverandering, de energieconsumptie en -prijs, 2,3 miljard euro, waarvan 786,5 miljoen euro voor huisvesting.

politiques volontaristes menées au cours de la dernière décennie<sup>6</sup>. Le chauffage du bâti constitue en effet une des sources essentielles de production de CO<sub>2</sub> à Bruxelles, mais aussi d'autres polluants atmosphériques.

Le dispositif contenu dans la présente ordonnance garantit une haute prévisibilité pour les logements existants, tout en offrant également de la souplesse au niveau de la fixation du loyer pour les logements qui font l'objet d'une rénovation importante ou encore les logements neufs, en misant alors sur l'intelligence collective et la concertation entre propriétaires et locataires, via la mise en place et l'activation de commissions paritaires locatives pour la détermination des loyers.

### **3. Miser sur l'intelligence collective et la concertation entre propriétaires et locataires**

La loi sur le bail ne peut être modifiée de manière efficiente que si elle l'est de manière équilibrée. Force est de constater qu'un certain nombre de modifications intervenues en 2007, pourtant louables dans le chef du législateur à l'époque fédéral, n'ont pas été mises en pratique. Citons la possibilité de garantie locative par avance bancaire et remboursement sur trois ans par le locataire, très peu utilisée du fait de stratégies d'évitement de la part des établissements bancaires (qui imposent par exemple des frais administratifs importants). On pense également aux règles liées à l'obligation d'affichage des loyers et charges, dont les aspects répressifs dépendent de modifications des règlements de police, auxquelles peu de communes ont procédé.

De prime abord, des modifications de la loi sur le bail qui seraient profondément déséquilibrées entre les intérêts des propriétaires et des locataires risquent fort de se retrouver inopérantes, sauf peut-être à investir massivement dans des outils publics de contrôle et de coercition, ce qui n'apparaît pas souhaitable tant les moyens publics sont limités et que les priorités au niveau de l'investissement public concernant la politique du logement sont ailleurs : investissements dans le logement public, lutte active contre les logements vides et inoccupés, lutte contre l'insalubrité, amélioration du confort et des performances énergétiques des parcs publics et privés, etc.

6 Les bâtiments résidentiels et tertiaires représentent à eux seuls plus de 70 % de la consommation d'énergie à Bruxelles. Au sein de la Région, ils sont responsables de 63 % des émissions de CO<sub>2</sub>, de près de 40 % des émissions de NOx et de près de 25 % des émissions de particules (Cf. Brochure Bruxelles, de l'éco-bâtiment à la ville durable). D'après le mémorandum 2014 de Bruxelles Environnement, la consommation d'énergie en Région bruxelloise est dominée par le logement (39 %) et le secteur tertiaire (33 %), suivie du transport (26 %). La facture énergétique totale bruxelloise, influencée par l'évolution du climat, de la consommation et du prix de l'énergie s'élevait en 2011 à 2,3 milliards d'euros dont 786,5 millions d'euros pour le logement.

Om die reden, steunt deze wijziging op de oprichting van een gewestelijke paritaire huurcommissie.

Ter herinnering: tussen 2005 en 2007, heeft de federale regering in drie Belgische steden (Brussel-Stad, Gent en Charleroi) een proefproject opgezet inzake paritaire huurcommissies. Zij bestonden uit een gelijk aantal vertegenwoordigers van de huurders en de eigenaars en kregen drie opdrachten: huurbemiddeling organiseren, objectieve roosters van huurprijzen en een standaard huurovereenkomst opstellen. Ondanks de positieve evaluaties, een kennelijk positieve werksfeer tussen de partijen en concrete resultaten (zoals het opstellen van een « halve » standaardhuurovereenkomst) werd het project niet bestendig bij de hervorming van 2007<sup>7</sup>.

In het kader van deze ordonnantie, stellen wij voor om de rol van de paritaire huurcommissie te beperken tot huurbemiddeling.

De objectieve roosters inzake huurprijzen bestaan al in het Brussels Gewest. De werkzaamheden van de paritaire huurcommissies van 2005 tot 2007 vormden trouwens een niet onbelangrijke bron van inspiratie voor de verwezenlijking ervan.

Die richtinggevende roosters inzake huurprijzen werden door de gewestregering goedgekeurd op 19 juli 2012 en houden rekening met de ligging, de grootte, het aantal kamers en verschillende comfortelementen<sup>8</sup>. Die roosters zijn vastgesteld op basis van de cijfers voor 2008, 2009 en 2010 van het Observatiecentrum van de Huurprijzen, alsook via een enquête in 9.000 woningen.

Er wordt naar die roosters verwezen in de Huisvestingscode, zoals gewijzigd in juli 2013, te weten in artikel 2, § 2 (commentaar bij de artikelen voor de definitie van de middelgrote woning). Die richtinggevende roosters moeten in elk geval een leidraad vormen voor de paritaire huurcommissie van het Gewest.

In deze tekst, gaat het niet over het opstellen van een standaardhuurovereenkomst, want daartoe is overleg vereist tussen de vertegenwoordigers van de eigenaars en de huurders, maar dat heeft nog niet plaatsgevonden (met uitzondering van de « halve » standaardhuurovereenkomst waarover overleg gepleegd is tijdens het proefproject met de paritaire huurcommissies).

7 Zie evaluatie van deze paritaire commissies: N. BERNARD en Th. DAWANCE en L. GOOSSENS. « Les commissions paritaires locatives: chronique et enseignement d'une expérience pilote fondatrice », Bruylant, Bruxelles, 2010.

8 Om het comfortniveau van de woningen te bepalen, worden vier indicatoren onderzocht: een indicator over de kenmerken van de keuken, een indicator met de kenmerken van de badkamer, een indicator over de vloerbedekking in de living en een geheel van statistieken over de aanwezigheid van comfortelementen zoals een open haard, parlofoon/videfoon en lift.

C'est pourquoi la présente modification s'appuie sur la mise en œuvre d'une commission paritaire locative régionale.

Pour rappel, entre 2005 et 2007, le gouvernement fédéral a mis en œuvre dans trois villes du pays (Bruxelles-Ville, Gand et Charleroi) une expérience-pilote de commissions paritaires locatives. Celles-ci, composées à parts égales entre représentants de propriétaires et de locataires, s'étaient vues confier trois missions : organiser une médiation locative, mettre en place des grilles objectives de loyer et rédiger un bail type. Malgré les évaluations positives, un climat de travail apparemment fructueux entre les parties et des résultats concrets (comme la rédaction d'un « demi » bail-type), l'opération n'a pas été pérennisée à travers la réforme de 2007<sup>7</sup>.

Dans le cadre de la présente ordonnance, nous proposons de circonscrire le rôle de la commission paritaire locative à la médiation locative.

Les grilles objectives de loyers existent d'ores et déjà en Région bruxelloise. Les travaux des commissions paritaires locatives de 2005 à 2007 ont d'ailleurs constitué une source d'inspiration non négligeable pour leur réalisation.

Adoptées par le Gouvernement régional le 19 juillet 2012, ces grilles indicatives de loyer tiennent compte de la localisation, de la taille, du nombre de chambres et de divers éléments de confort<sup>8</sup>. Ces grilles ont été conçues sur base des chiffres 2008, 2009 et 2010 de l'Observatoire des loyers, ainsi que via une enquête touchant 9.000 logements.

Il est fait référence à ces grilles dans le Code du logement, tel que modifié en juillet 2013, en son article 2, § 2, (commentaire des articles pour la définition du logement moyen). Ces grilles indicatives doivent en tout cas servir de guide à la commission paritaire locative régionale.

La rédaction d'un bail-type n'est pas visée par le présent texte, car cela nécessite un travail de concertation entre représentants des propriétaires et des locataires, qui n'a pas encore eu lieu (hors le demi bail-type concerté à l'occasion de l'expérience-pilote de commissions paritaires locatives).

7 Voir l'évaluation de ces commissions paritaires : N. BERNARD et Th. DAWANCE et L. GOOSSENS. « Les commissions paritaires locatives : chronique et enseignement d'une expérience pilote fondatrice », Bruylant, Bruxelles, 2010.

8 Afin de caractériser le niveau de confort des logements, quatre indicateurs sont considérés : un indicateur reprenant les caractéristiques de la cuisine, un indicateur reprenant les caractéristiques de la salle de bain, un indicateur relatif au revêtement du sol de la salle de séjour et un ensemble de statistiques relatives à la présence d'éléments de confort tels que le feu ouvert, le parlophone/vidéophone et l'ascenseur.

Deze tekst bepaalt tot slot dat de gewestelijke paritaire huurcommissie paritair samengesteld wordt uit vertegenwoordigers van de eigenaars enerzijds en vertegenwoordigers van de huurders en verenigingen die ijveren voor het recht op huisvesting anderzijds.

### Commentaar bij de artikelen

#### *Artikel 1*

Dit artikel vereist geen commentaar.

#### *Artikel 2*

Dit artikel vereist dat de verhuurder aan de huurder het bedrag meedeelt van de jongste huurprijs die de vorige huurder moest betalen, om ervoor te zorgen dat artikel 3 effectief toegepast wordt en er controle mogelijk is.

#### *Artikel 3*

Dit artikel heeft als doel de stijging van de huurprijzen te beperken bij het sluiten van opeenvolgende huurovereenkomsten. Indien er geen nieuwe omstandigheden zijn of werkzaamheden uitgevoerd zijn die de stijging verantwoorden, mag de huurprijs enkel verhoogd worden in verhouding tot de stijging van de kosten van levensonderhoud.

#### *Artikel 4*

Deze wijziging strekt ertoe de huurder beter te beschermen in geval van vervreemding van het gehuurde goed door de eigenaar, door het tot op vandaag bestaande onderscheid te schrappen tussen een huurovereenkomst met vaste dagtekening en zonder vaste dagtekening naargelang de duur van het gebruik.

#### *Artikel 5*

Dit artikel heeft betrekking op de oprichting van een gewestelijke paritaire huurcommissie samengesteld uit vertegenwoordigers van de eigenaars enerzijds en vertegenwoordigers van de huurders en verenigingen die ijveren voor het recht op huisvesting anderzijds. Onder verenigingen die ijveren voor het recht op huisvesting worden verstaan: de verenigingen die door de regering erkend zijn als bedoeld in de artikelen 7, § 2, 2° en 20, § 2 van de Huisvestingscode.

Het komt de regering toe de exacte samenstelling van de commissie te bepalen, met naleving van het reeds aangehaalde principe van de pariteit, en de werkingsmiddelen ervan te preciseren en te garanderen.

Enfin, le présent texte prévoit que la commission paritaire locative régionale soit composée paritairement de représentants des propriétaires d'une part et de représentants des locataires et d'associations ayant pour objet la défense du droit au logement d'autre part.

### Commentaire des articles

#### *Article 1<sup>er</sup>*

Cet article n'appelle pas de commentaire.

#### *Article 2*

Cet article impose la communication par le bailleur au locataire du montant du dernier loyer à charge du précédent preneur et ce afin d'assurer l'effectivité et le contrôle de l'article 3.

#### *Article 3*

Cet article a pour but de limiter les révisions à la hausse des loyers lors de la conclusion de baux successifs. A défaut de circonstances nouvelles ou de travaux justifiant la hausse, le loyer ne pourra être augmenté que proportionnellement à l'augmentation du coût de la vie.

#### *Article 4*

Cette modification vise à améliorer la protection du locataire en cas d'aliénation par le propriétaire du bien loué, en supprimant les distinctions faites jusqu'ici entre bail à date certaine ou non en fonction de la durée d'occupation.

#### *Article 5*

Cet article porte sur la mise en place d'une commission paritaire locative régionale composée paritairement de représentants des propriétaires d'une part et de représentants des locataires et d'associations ayant pour objet la défense du droit au logement d'autre part. Par associations ayant pour objet la défense du droit au logement, il faut entendre les associations reconnues par le gouvernement telles que visées aux articles 7, § 2, 2° et 20, § 2 du Code du Logement.

Il revient au gouvernement de déterminer la composition exacte de la commission dans le respect du principe de parité déjà évoqué ainsi que de préciser et garantir les moyens de fonctionnement dont elle dispose.

De commissie wordt belast met de huurbemiddeling, met naleving van de wet van 21 februari 2015 inzake bemiddeling.

Zonder afbreuk te doen aan de bevoegdheden van de vrederechter, bepaalt de paritaire huurcommissie het bedrag van de huurprijs :

- op verzoek van een eigenaar of een huurder, binnen zes maanden na de datum van de ondertekening van de huurovereenkomst ;
- na een negatief verslag van de Directie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGH), ingeval de woning niet in orde is met de vereisten op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrustingen zoals bedoeld in artikel 4 van de Huisvestingscode ;
- ingeval van een nieuwe verhuring van een woning die door de DGH ongezonder verklaard werd ;
- op verzoek van het gewestelijk bestuur voor huisvesting, een gemeente of een OCMW. De OCMW-diensten zijn immers vaak de bevoorrechte getuige van woningen van bedroevende kwaliteit die tegen buitensporige prijzen verhuurd worden ;
- op verzoek van een erkende vereniging die ijvert voor het recht op huisvesting.

Wat dat laatste geval betreft, spreekt het vanzelf dat een vereniging die lid is, niet naar de commissie kan stappen. Het gaat hier dus over erkende verenigingen die geen zitting hebben in de commissie.

La commission est chargée de la médiation locative et ce dans le respect de la loi du 21 février 2015 relative à la médiation.

Sans préjudice des compétences du juge de paix, la commission paritaire locative détermine le montant du loyer :

- à la demande d'un propriétaire ou d'un locataire dans les six mois suivants la date de la signature du contrat de bail ;
- suite à un rapport négatif de la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) dans l'hypothèse où le logement ne respecte pas les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code du logement ;
- dans l'hypothèse d'une remise en location d'un logement déclaré insalubre par la DIRL ;
- à la demande de l'administration régionale du logement, d'une commune ou d'un CPAS. Les services des CPAS sont en effet malheureusement souvent les témoins privilégiés de logements de piètre qualité mis en location à des prix excessifs ;
- à la demande d'une association reconnue ayant pour objet la défense du droit au logement.

Concernant ce dernier cas, il tombe sous le sens que la commission ne peut être sollicitée par une association qui en est par ailleurs membre. Sont dès lors ici visées les associations reconnues qui ne siègent pas au sein de la commission.

Alain MARON (F)  
Arnaud VERSTRAETE (N)  
Christos DOULKERIDIS (F)



## VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

### **tot wijziging van sommige bepalingen inzake huurovereenkomsten teneinde de huurmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te reguleren**

#### *Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

#### *Artikel 2*

In het Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, ingevoegd door de wet van 20 februari 1991 met betrekking tot de huurovereenkomsten, wordt een artikel *1ter* ingevoegd, luidend :

« Art. *1ter*. – Voor elk onroerend goed dat voorheen verhuurd werd, moet de huurovereenkomst het bedrag vermelden van de jongste huurprijs voor rekening van de vorige huurder. ».

#### *Artikel 3*

In dezelfde afdeling, wordt artikel 7, § *1bis*, eerste lid, vervangen door het volgende lid :

« Voor elk onroerend goed dat voorheen gehuurd werd, mag de basishuurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van het levensonderhoud, niet hoger zijn dan de basishuurprijs voor rekening van de vorige huurder, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen met ten minste twintig percent is gestegen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, of met ten minste tien procent ten gevolge van werken in het gehuurde goed. ».

#### *Artikel 4*

In dezelfde afdeling, wordt artikel 9 door de volgende bepaling vervangen :

« Art. 9. – In geval van vervreemding van het gehuurde goed, kan de huurovereenkomst van rechtswege om niet of onder bezwarende titel aan de verkrijger worden tegengeworpen, die in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, zelfs indien in de huurovereenkomst de mogelijkheid van uitzetting in geval van vervreemding is vervat. ».

## PROPOSITION D'ORDONNANCE

### **modifiant certaines dispositions relatives aux baux à loyer afin de réguler le marché locatif en Région de Bruxelles-Capitale**

#### *Article 1<sup>er</sup>*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

#### *Article 2*

Dans le Code civil, livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, inséré par la loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer, il est inséré un article *1ter* rédigé comme suit :

« Art. *1ter*. – Pour tout bien immeuble précédemment loué, le contrat de bail doit mentionner le montant du dernier loyer à charge du précédent preneur. ».

#### *Article 3*

Dans la même section, l'article 7, § *1<sup>erbis</sup>*, alinéa 1<sup>er</sup>, est remplacé par l'alinéa suivant :

« Pour tout bien immeuble précédemment loué, le loyer de base ne peut être supérieur au loyer de base à charge du précédent preneur, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué. ».

#### *Article 4*

Dans la même section, l'article 9 est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 9. – En cas d'aliénation du bien loué, le bail est opposable de plein droit à l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux, lequel est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail réserve la faculté d'expulsion dans l'hypothèse d'une aliénation. ».

*Artikel 5*

In dezelfde afdeling, wordt een artikel 11ter ingevoegd luidend:

« Art. 11ter. – § 1. – Er wordt een Gewestelijke Paritaire Huur-commissie opgericht, die belast wordt met de huurbemiddeling. De Gewestelijke Paritaire Huurcommissie wordt paritair samengesteld uit vertegenwoordigers van de eigenaars en vertegenwoordigers van de huurders en verenigingen die ijveren voor het recht op huisvesting zoals bedoeld in artikel 7, § 2, 2° van de Huisvestingscode. De regering bepaalt de organisatie en de werkingsregels van de Gewestelijke Paritaire Huurcommissie, de bezoldiging van de leden ervan en de regels inzake onverenigbaarheid.

§ 2. – Zonder afbreuk te doen aan de bevoegdheden van de vrederechter, bepaalt de Paritaire Huurcommissie het bedrag van de huurprijs :

- op verzoek van een eigenaar of een huurder, binnen zes maanden na de datum van de ondertekening van de huurovereenkomst ;
- na een negatief verslag van de Directie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie ingeval de woning niet in orde is met de vereisten op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrustingen zoals bedoeld in artikel 4 van de Huisvestingscode ;
- ingeval van een nieuwe verhuring van een woning die door de Directie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie ongezond verklaard werd ;
- op verzoek van het gewestelijk bestuur voor huisvesting, een gemeente of een OCMW ;
- op verzoek van een erkende vereniging die ijvert voor het recht op huisvesting zoals bedoeld in artikel 7, § 2, 2° van de Huisvestingscode.

*Article 5*

Dans la même section, il est inséré un article 11ter rédigé comme suit :

« Art. 11ter. – § 1<sup>er</sup>. – Il est institué une Commission paritaire locative régionale chargée de la médiation locative. La Commission paritaire locative régionale est composée paritairement de représentants des propriétaires et de représentants des locataires ainsi que d'associations reconnues ayant pour objet la défense du droit au logement telles que visées à l'article 7, § 2, 2° du Code du Logement. Le gouvernement arrête l'organisation et les règles de fonctionnement de la Commission paritaire locative régionale, la rémunération de ses membres ainsi que les règles d'incompatibilité.

§ 2. – Sans préjudice des compétences du juge de paix, la Commission paritaire locative détermine le montant du loyer :

- à la demande d'un propriétaire ou d'un locataire, dans les six mois suivant la date de la signature du contrat de bail ;
- suite à un rapport négatif de la Direction de l'Inspection régionale du logement, dans l'hypothèse où le logement ne respecte pas les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement telles que visées à l'article 4 du Code du logement ;
- dans l'hypothèse d'une remise en location d'un logement déclaré insalubre par la Direction de l'Inspection régionale du logement ;
- à la demande de l'administration régionale du logement, d'une commune ou d'un CPAS ;
- à la demande d'une association reconnue ayant pour objet la défense du droit au logement telle que visée à l'article 7, § 2, 2° du Code du logement.

Alain MARON (F)  
Arnaud VERSTRAETE (N)  
Christos DOULKERIDIS (F)