

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

SESSION ORDINAIRE 2022-2023

7 OCTOBRE 2022

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**portant modification du
Code bruxellois du Logement
en vue de modifier l'indexation des loyers**

AMENDEMENTS

après rapport

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2022-2023

7 OKTOBER 2022

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**houdende wijziging
van de Brusselse Huisvestingscode met het oog
op de wijziging van de huurprijsindexering**

AMENDEMENTEN

na verslag

Voir :

Documents du Parlement :

A-601/1 – 2022/2023 : Proposition d'ordonnance

A-601/2 – 2022/2023 : Rapport.

Zie :

Stukken van het Parlement :

A-601/1 – 2022/2023 : Voorstel van ordonnantie

A-601/2 – 2022/2023 : Verslag.

N° 1 (de Mme Alexia BERTRAND (F) et M. Vincent DE WOLF (F))

Article 4

À l'article 224/2 du Code bruxellois du logement, remplacer le dernier alinéa du paragraphe 1^{er}/1 comme suit :

« La limitation de l'adaptation du loyer au coût de la vie telle que prévue aux alinéas 1 et 2 est valable, à dater du 1^{er} janvier 2023, pour une durée de 12 mois. ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à mettre le texte du dispositif en conformité avec les développements de la proposition. Le délai du 1^{er} janvier 2023 doit également permettre de solliciter un avis du Conseil consultatif du logement.

Nr. 1 (van mevrouw Alexia BERTRAND (F) en de heer Vincent DE WOLF (F))

Artikel 4

In artikel 224/2 van de Brusselse Huisvestingscode, het laatste lid van paragraaf 1/1 te vervangen door wat volgt :

« De in lid 1 en 2 bedoelde beperking van de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud geldt voor twaalf maanden vanaf 1 januari 2023. ».

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe de tekst van het bepalend gedeelte in overeenstemming te brengen met de toelichting van het voorstel. Dat de termijn vanaf 1 januari 2023 ingaat, moet het eveneens mogelijk maken om de Adviesraad voor Huisvesting om advies te vragen.

N° 2 (de Mme Alexia BERTRAND (F) et M. Vincent DE WOLF (F))

Article 4

À l'article 224/2 du Code bruxellois du logement, insérer un paragraphe 1^{er}/2 rédigé comme suit :

« Le § 1^{er}/1 est applicable aux logements appartenant ou étant pris en gestion par les opérateurs immobiliers publics, tels que visés à l'article 2, § 1^{er}, 4^o du présent Code. ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à rappeler l'exemplarité nécessaire des acteurs publics du logement en termes d'amélioration de la performance énergétique de leurs logements.

Il vise donc à confirmer et à clarifier, par souci de sécurité juridique, que les principes et modalités de limitation de l'indexation s'appliquent aux bailleurs privés et aux bailleurs publics.

Au regard des budgets publics consacrés à la rénovation du logement public, en ce compris du point de vue énergétique, il apparaît particulièrement justifié que les bailleurs publics se voient imposer les mêmes obligations que les bailleurs privés.

Nr. 2 (van mevrouw Alexia BERTRAND (F) en de heer Vincent DE WOLF (F))

Artikel 4

In artikel 224/2 van de Brusselse Huisvestingscode, een paragraaf 1/2 invoegen, luidend als volgt :

« § 1/1 is van toepassing op de woningen die eigendom zijn van of beheerd worden door de openbare vastgoedoperatoren zoals bedoeld bij artikel 2, § 1, 4^o, van deze Code. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe te herinneren aan de noodzakelijke voorbeeldfunctie van de openbare vastgoedoperatoren op het gebied van de verbetering van de energieprestaties van hun woningen.

Het strekt er dan ook, ter wille van de rechtszekerheid, toe te bevestigen en te verduidelijken dat het principe en de regels van de beperking van de indexering van toepassing zijn op de particuliere en openbare verhuurders.

Gelet op de overheidsbegrotingen die uitgetrokken worden voor de renovatie van de openbare woningen, inclusief de energierenovatie, lijkt het ten zeerste verantwoord dat de openbare verhuurders dezelfde verplichtingen in acht moeten nakomen als de particuliere verhuurders.

N° 3 (de Mme Alexia BERTRAND (F) et M. Vincent DE WOLF (F))

Article 4

À l'article 224/2 du Code bruxellois du logement, insérer un paragraphe 1^{er}/3 rédigé comme suit :

« Par dérogation au § 1^{er}/1, tout bailleur ayant obtenu, après le 1^{er} septembre 2021, le bénéfice d'une prime énergie et qui n'a pas encore procédé à la mise à jour du certificat de performance énergétique du logement concerné dispose d'un délai de 6 mois pour ce faire. En ce cas, il sera tenu compte du nouveau certificat avec effet rétroactif à la date de la publication au *Moniteur belge* de la présente disposition, sans préjudice du délai de trois mois visé au § 1^{er}. ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à respecter la performance énergétique réelle du logement lorsque, dans un délai raisonnable, celle-ci a évolué en raison de travaux ayant bénéficié d'une prime énergie.

Il n'est pas porté préjudice au délai de rétroactivité de maximum trois mois tel que déjà prévu par le Code bruxellois du Logement.

Nr. 3 (van mevrouw Alexia BERTRAND (F) en de heer Vincent DE WOLF (F))

Artikel 4

In artikel 224/2 van de Brusselse Huisvestingscode, een paragraaf 1/3 invoegen, luidend als volgt :

« In afwijking van § 1/1, beschikt elke verhuurder die na 1 september 2021 een energiepremie heeft ontvangen maar het energieprestatiecertificaat van de woning in kwestie nog niet heeft bijgewerkt, daartoe over een termijn van 6 maanden. In dat geval wordt rekening gehouden met het nieuwe certificaat met terugwerkende kracht tot de datum van bekendmaking van deze bepaling in het *Belgisch Staatsblad*, onverminderd de in § 1 bedoelde termijn van drie maanden. ».

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe rekening te houden met de reële energieprestaties van de woning, wanneer die binnen een redelijke termijn werden verbeterd na werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven.

Dit doet geen afbreuk aan de retroactieve termijn van maximaal drie maanden waarin de Brusselse Huisvestingscode reeds voorziet.

N° 4 (de Mme Alexia BERTRAND (F) et M. Vincent DE WOLF (F))

Article 4

À l'article 224/2 du Code bruxellois du logement, ajouter in fine un paragraphe 1^{er}/4 rédigé comme suit :

« Par dérogation au § 1^{er}/1, tout bailleur ayant obtenu, après le 1er septembre 2021, un permis d'urbanisme et ayant procédé à son exécution mais qui n'a pas encore procédé à la mise à jour du certificat de performance énergétique du logement concerné dispose d'un délai de 6 mois pour ce faire. En ce cas, il sera tenu compte du nouveau certificat avec effet rétroactif à la date de la publication au *Moniteur belge* de la présente disposition, sans préjudice du délai de trois mois visé au § 1^{er}. ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à respecter la performance énergétique réelle du logement lorsque, dans un délai raisonnable, celle-ci a évolué en raison de travaux ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme.

Il n'est pas porté préjudice au délai de rétroactivité de maximum trois mois tel que déjà prévu par le Code bruxellois du Logement.

Alexia BERTRAND (F)
Vincent DE WOLF (F)

Nr. 4 (van mevrouw Alexia BERTRAND (F) en de heer Vincent DE WOLF (F))

Artikel 4

In artikel 224/2 van de Brusselse Huisvestingscode, aan het slot een paragraaf 1/4 toevoegen, luidend als volgt :

« In afwijking van § 1/1, beschikt elke verhuurder die na 1 september 2021 een stedenbouwkundige vergunning heeft gekregen en die heeft uitgevoerd, maar het energieprestatiécertificaat van de woning in kwestie nog niet heeft bijgewerkt, daartoe over een termijn van 6 maanden. In dat geval wordt rekening gehouden met het nieuwe certificaat met terugwerkende kracht tot de datum van bekendmaking van deze bepaling in het *Belgisch Staatsblad*, onverminderd de in § 1 bedoelde termijn van drie maanden. ». ».

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe rekening te houden met de reële energieprestaties van de woning, wanneer die binnen een redelijke termijn werden verbeterd na werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven.

Dit doet geen afbreuk aan de retroactieve termijn van maximaal drie maanden waarin de Brusselse Huisvestingscode reeds voorziet.

N° 5 (de Mme Françoise DE SMEDT (F) et M. Youssef HANDICHI (F))

Article 4

À l'article 224/2 du Code bruxellois du logement, insérer un nouveau paragraphe 1^{er}/1 rédigé comme suit :

« «§1er/1 - Par dérogation au §1er, pour les baux en cours relatifs à un logement pour lequel un certificat PEB D a été délivré et dont la date anniversaire échoit à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, l'adaptation du loyer au coût de la vie sera calculée dans les conditions prévues à l'article 1728bis à hauteur de 50 % maximum de l'indexation autorisée.

Par dérogation au §1^{er}, pour les baux en cours relatifs à un logement pour lequel un certificat PEB E, F ou G a été délivré et dont la date anniversaire échoit à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, il ne peut y avoir d'adaptation du loyer au coût de la vie.

La limitation de l'adaptation du loyer au coût de la vie telle que prévue aux alinéas 1 et 2 est valable 12 mois. ».

JUSTIFICATION

La crise du logement touche l'ensemble des travailleurs, hormis les plus riches qui peuvent s'en sortir. Nous sommes face à un problème global d'accès au logement. Il faut dès lors élargir le plus possible la protection pour l'ensemble des travailleurs.

Françoise DE SMEDT (F)
Youssef HANDICHI (F)

Nr. 5 (van mevrouw Françoise DE SMEDT (F) en de heer Youssef HANDICHI (F))

Artikel 4

In artikel 224/2 van de Brusselse Huisvestingscode, een nieuwe paragraaf 1/1 in te voegen, luidend als volgt:

« § 1/1 - In afwijking van § 1 wordt voor lopende huurovereenkomsten voor woningen waarvoor een EPB-certificaat E is afgegeven, waarvan de verjaringsdatum op of na de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie valt, de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud berekend overeenkomstig de voorwaarden van artikel 1728bis met maximaal 50 % van de toegestane indexering.

In afwijking van § 1 mag voor lopende huurovereenkomsten voor woningen waarvoor een EPB-certificaat E, F of G is afgegeven, waarvan de verjaringsdatum op of na de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie valt, de huurprijs niet aangepast worden aan de kosten van het levensonderhoud.

De beperking van de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud, zoals bepaald in lid 1 en 2, geldt voor 12 maanden. ».

VERANTWOORDING

De wooncrisis treft alle werknemers, behalve de rijkste, die er weinig last van hebben. We worden geconfronteerd met een algemeen probleem inzake toegang tot huisvesting. De bescherming van alle werknemers dient dan ook zoveel mogelijk te worden uitgebreid.