



SESSION ORDINAIRE 2022-2023

7 OCTOBRE 2022

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

PROPOSITION D'ORDONNANCE

modifiant le Code bruxellois du logement et visant à limiter l'indexation des loyers à Bruxelles afin de rendre les loyers plus abordables en temps de crise

(Doc. n° A-570/1 – 2021/2022)

PROPOSITION D'ORDONNANCE

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

(Doc. n° A-601/1 – 2022/2023)

RAPPORT
fait au nom de la commission
du Logement.

par M. Mohamed OURIAGHЛИ (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : M. Martin Casier, Mme Nadia El Yousfi, M. Mohamed Ouriaghли, Mme Zoé Genot, M. Pierre-Yves Lux, Mme Isabelle Pauthier, MM. Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, Mmes Ariane de Lobkowicz, Joëlle Maison, Françoise De Smedt, MM. Petya Obolensky, Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, Mme Carla De Jonghe,

Membres suppléants : MM. Ridouane Chahid, Jean-Pierre Kerckhofs,

Autres membres : M. Fouad Ahidar, Mmes Alexia Bertrand, Bianca Debaets. Céline Fremault, Gladys Kazadi, Leila Lahssaini, Marie Nagy,

Voir : Documents du Parlement :

A-570/1 – 2021/2022 : Projet d'ordonnance

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

GEWONE ZITTING 2022-2023

7 OKTOBER 2022

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en ertoe strekkende de indexering van de huurprijzen in Brussel te beperken, teneinde de huurprijzen in tijden van crisis betaalbaarder te maken

(Doc. nr. A-570/1 - 2021/2022)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

houdende wijziging van de Brusselse huisvestingcode met het oog op de wijziging van de huurprijsindexering

(Doc. nr. A-601/1 - 2022/2023)

VERSLAG
uitgebracht namens de commissie voor de Huisvesting.

door de heer Mohamed OURIAGHЛИ (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heer Martin Casier, mevr. Nadia El Yousfi, de heer Mohamed Ouriaghли, mevr. Zoé Genot, de heer Pierre-Yves Lux, mevr. Isabelle Pauthier, de heren Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, mevr. Ariane de Lobkowicz, mevr. Joëlle Maison, mevr. Françoise De Smedt, de heren Petya Obolensky, Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, mevr. Carla De Jonghe,

Plaatsvervangers : de heren Ridouane Chahid Jean-Pierre Kerckhofs.

Andere leden : de heer Fouad Ahidar, mevr. Alexia Bertrand, mevr. Bianca Debaets, mevr. Céline Fremault, mevr. Gladys Kazadi, mevr. Leila Lahssaini, mevr. Marie Nagy,

Zie : Stukken van het Parlement :

A-570/1 – 2021/2022 : Ontwerp van ordonnantie

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

**I. Exposé introductif de Mme
Françoise De Smedt, première co-auteure de la
proposition d'ordonnance
n° A-570/1 – 2021/2022**

La commission traite aujourd'hui d'une situation dramatique pour l'ensemble des locataires dans notre Région. Depuis janvier 2022, en raison de l'inflation galopante, les loyers, déjà plus élevés que dans les autres régions, ont augmenté jusqu'à 11 %. Les loyers représentent une part importante du budget des ménages. En 16 ans, les loyers médians ont augmenté de 30 % hors indexation. Le loyer moyen a quant à lui augmenté de 25 % en plus de l'indexation. Par conséquent, les loyers ont beaucoup plus vite augmenté que les salaires dans notre Région, ce qui implique de plus en plus un non-accès au logement criant.

L'inflation galopante, combinée à la crise énergétique et à l'augmentation des prix des aliments, représente une charge énorme quand on paie déjà un loyer de 1.000 €.

Depuis des mois, le PTB demande une action urgente avec une mesure générale pour un problème général. Il demande un blocage de l'indexation des loyers pour tout le monde à 2 %. Aujourd'hui, la majorité s'accorde sur un autre type de mesures pour une non-indexation des loyers en fonction du PEB du logement. Il n'y aurait pas d'indexation pour les PEB F et G et seulement 50 % pour les PEB E.

Après des mois de discussion, quelque chose bouge enfin. Même la Flandre a été plus rapide, ce qui est incroyable pour un gouvernement censé être plus progressiste. De son côté, la société civile se bat pour qu'il y ait ce blocage de l'indexation des loyers. La mesure proposée constitue un premier pas mais insuffisant car le texte n'aidera pas l'ensemble des travailleurs touchés par l'indexation massive des loyers. Des ménages dans des logements avec PEB D ou E sans gros revenus n'auront que la moitié de l'indexation ou une indexation totale.

Toutefois, cette mesure liée au PEB crée une catégorie parmi les locataires mais aussi parmi les propriétaires. Beaucoup plus de locataires sont concernés par ces PEB ; D'autre part, cette mesure crée aussi des inégalités parmi les propriétaires puisque au vu des primes à la rénovation. En effet, ce sont surtout les personnes avec des revenus déjà élevés qui profitent de ces primes. Les prêts qui seront octroyés aux ménages seront conditionnés aux revenus de ces ménages. Des ménages rencontreront des problèmes pour rénover leur habitation.

Dès lors que l'indexation des loyers est liée à la performance énergétique, on crée des catégories, problématiques parmi les locataires et parmi les petits propriétaires.

Les ménages dans des logements avec un PEB E subiront tout de même une indexation de moitié mais cela pèsera quand même lourdement dans leur budget.

**I. Inleidende uiteenzetting van mevr.
Françoise De Smedt, eerste mede-indiener van
het voorstel van ordonnantie
nr. A-570/1 – 2021/2022**

De commissie behandelt vandaag een situatie die dramatisch is voor alle huurders in ons Gewest. Sinds januari 2022 zijn de huurprijzen, die toch al hoger waren dan in andere gewesten, als gevolg van de inflatie met maar liefst 11% gestegen. De huur vormt een belangrijk deel van het gezinsbudget. In 16 jaar tijd zijn de mediane huurprijzen met 30% gestegen, exclusief indexering. De gemiddelde huurprijs is gestegen met 25% bovenop de indexering. Als gevolg daarvan zijn de huurprijzen in ons Gewest veel sneller gestegen dan de lonen, wat steeds meer leidt tot een schijnend gebrek aan toegankelijke huisvesting.

De torenhoge inflatie, in combinatie met de energiecrisis en de stijgende voedselprijzen, is een enorme last wanneer je al 1000 euro huur betaalt.

De PTB roept al maanden op tot dringende actie, met een algemene maatregel voor een algemeen probleem. Zij vraagt een bevriezing van de huurprijsindexering voor iedereen op 2%. Vandaag is de meerderheid het eens over een ander soort maatregel voor het niet indexeren van de huurprijzen op grond van het EPC-label van de woning. Er zou geen indexering komen voor een EPC-label F en G en slechts een halve bij een EPC-label E.

Na maanden discussie komt er eindelijk iets in beweging. Zelfs Vlaanderen was sneller, ongelooflijk voor een regering die geacht wordt progressiever te zijn. Het maatschappelijk middenveld vecht voor deze bevriezing van de huurprijsindexering. De voorgestelde maatregel is een eerste stap, maar volstaat niet omdat hij niet alle werknemers zal helpen die door de hoge huurprijsindexering worden getroffen. Gezinnen zonder hoge inkomens in woningen met EPC-label D of E krijgen slechts een halve indexering of een volledige indexering.

Deze aan de EPC gekoppelde maatregel creëert echter een categorie onder huurders, maar ook onder eigenaars. Anderzijds leidt deze maatregel ook tot ongelijkheid tussen de huiseigenaars wegens de renovatiepremies. Het zijn immers vooral de mensen met een hoog inkomen die renovatiepremies ontvangen. De leningen die aan de gezinnen worden verstrekt, zijn afhankelijk van het inkomen van deze gezinnen. Gezinnen zullen problemen hebben om hun huizen te renoveren.

Als de huurprijsindexering wordt gekoppeld aan de energieprestatie, ontstaan er categorieën, wat problematisch is voor de huurders en voor de kleine eigenaars.

De gezinnen in woningen met een EPC-label E krijgen weliswaar een halve indexering, maar die weegt toch zwaar in hun budget.

Les propriétaires avec un PEB A ou B pourront indexer les loyers alors que ces logements sont assez neufs, de haut standing créés par de riches promoteurs et propriétaires qui pourront facilement indexer. On ne voit pas pourquoi ils pourraient bénéficier de ces augmentations, sachant qu'on reste sur un marché privé avec une offre et une demande et que ces loyers resteront élevés.

Le PTB continue à plaider pour une mesure générale et la protection la plus grande possible pour l'ensemble des travailleurs, tout en prêtant attention aux aides à la rénovation à mettre sur pied pour les petits propriétaires. Le PTB plaide pour l'intervention d'un tiers payant comme en Allemagne, c'est-à-dire ne pas attendre d'avoir les primes pour faire les travaux. Cela facilite la rénovation des biens pour les petits propriétaires.

Tous les travailleurs ne sont pas protégés par le texte de la majorité. C'est pourquoi le PTB dépose des amendements. Le PTB estime que la majorité a vraiment tardé à mettre en place des mesures, avec pour résultat que les locataires se sont retrouvés avec une indexation énorme. A cet égard, il manque un effet rétroactif dans le texte pour les locataires ayant connu une augmentation d'une dizaine de pourcents. C'est ce que le PTB demandait à travers son texte : un effet rétroactif depuis janvier 2022, en plus du blocage de l'indexation pour 2023.

Il est urgent d'adopter des mesures pour agir sur cette flambée des loyers. Pendant que les locataires sont confrontés à une explosion des loyers, les propriétaires se frottent les mains. Malgré tout, on continue avec ce système qui dérègle complètement le marché. C'est un pas qui montre qu'on peut agir même sur le marché privé. Cela nous montre surtout qu'à l'avenir il va falloir avancer sur la manière d'encadrer les loyers.

Avec la mise en place de la commission paritaire locative, qui n'est pas là et qui ne sera pas contraignante, on ne voit pas comment cette mesure fera baisser les loyers. Au contraire, des mesures contraignantes s'imposent pour faire baisser les loyers.

Au moins les choses bougent, il faut stopper l'hémorragie actuelle. Plafonner les loyers ne coûte pas un euro aux pouvoirs publics. Le PTB encourage la mise en place de ce type de mesures le plus rapidement possible.

II. Exposé introductif de Mme Nadia El Yousfi et de M. Martin Casier, co-auteurs de la proposition d'ordonnance n° A-601/1 – 2022/2023

Mme Nadia El Yousfi souligne l'urgence sociale : dans un contexte de précarisation croissante des Bruxellois, les loyers pèsent toujours plus lourdement sur le budget des ménages. Les effets combinés de la crise socioéconomique, de la situation géopolitique et d'une crise énergétique sans précédent donnent lieu à une inflation anormale. La flambée des prix fait que les citoyens se sont appauvris malgré l'indexation des salaires.

De eigenaars met een EPC-label A of B zullen de huurprijzen kunnen indexeren, terwijl deze woningen vrij nieuwe, hoogwaardige woningen zijn die door rijke ontwikkelaars en eigenaars werden gebouwd. Waarom zij voordeel moeten hebben van deze verhogingen is niet duidelijk, wetend dat een privémarkt met vraag en aanbod blijft bestaan, en dat deze huurprijzen hoog zullen blijven.

De PTB blijft pleiten voor een algemene maatregel en de hoogst mogelijke bescherming van alle werknemers, met aandacht voor de op te zetten renovatiesteun voor kleine eigenaars. De PTB pleit voor de tussenkomst van een derde betaler zoals in Duitsland, d.w.z. niet wachten tot de premies gestort zijn alvorens de werken uit te voeren. Dit zou de renovatie van woningen voor kleine eigenaars vergemakkelijken.

Niet alle werknemers worden beschermd door de tekst van de meerderheid. Daarom dient de PTB amendementen in. De PTB vindt dat de meerderheid erg getreuzeld heeft bij de invoering van de maatregelen, met als gevolg dat huurders opgescheept zitten met een enorme indexering. In dit opzicht mist de tekst terugwerkende kracht voor de huurders die een verhoging van ongeveer tien procent hebben gehad. Dat vroeg de PTB via zijn tekst: terugwerkende kracht vanaf januari 2022, bovenop de bevriezing van de indexering voor 2023.

Er moeten dringend maatregelen worden genomen om deze enorme stijging van de huurprijzen tegen te gaan. Terwijl de huurders daaraan het hoofd moeten bieden, wrijven de eigenaars zich in de handen. Toch blijft men bij dit systeem, dat de markt volledig dereguleert. Dit is een stap die aantoont dat het mogelijk is om zelfs op de privémarkt op te treden en vooral dat we in de toekomst vooruitgang moeten boeken bij het reguleren van de huurprijzen.

Het is moeilijk te zien hoe deze maatregel de huurprijzen zal doen dalen, met de oprichting van de paritaire huurcommissie die er nog niet is en geen bindend karakter zal hebben. Integendeel, bindende maatregelen zijn nodig om de huurprijzen te doen dalen.

Maar tenminste beweegt er iets, de huidige aderlating moet gestopt worden. Het aftappen van de huurprijzen kost de regering geen enkele euro. De PTB moedigt de invoering van dergelijke maatregelen aan, en zo snel mogelijk.

II. Inleidende uiteenzetting van mevr. Nadia El Yousfi, en de heer Martin Casier, mede-indieners van het voorstel van ordonnantie nr. A-601/1 – 2022/2023

Mevrouw Nadia El Yousfi benadrukt de sociale urgente in een context van toenemende bestaanszekerheid van de Brusselaars wegens de huurprijzen steeds zwaarder op het gezinsbudget. De combinatie van de gevolgen van de sociaal-economische crisis, de geopolitieke situatie en een onbekende energiecrisis leidt tot een abnormale inflatie. De plotselinge prijsstijging heeft de burgers armer gemaakt, ondanks de loonindexering.

La hausse des loyers, due au mécanisme d'indexation, et la hausse des prix de l'énergie sont une double peine pour les locataires de logements mal isolés et créent une situation intenable pour un grand nombre de ménages bruxellois. Cette situation menace la concrétisation du droit au logement consacré par l'article 23 de la Constitution. Résoudre cet enjeu urbain essentiel implique de dépasser les oppositions entre propriétaires et locataires ou entre opérateurs publics et privés pour fédérer les forces vives de la Région. Il relève de la responsabilité du Parlement et du Gouvernement d'adopter les mesures adéquates pour garantir l'effectivité du droit au logement, par exemple le plan d'urgence logement.

Les dispositions en vigueur permettent d'indexer les loyers en fonction des évolutions de l'indice santé. Or, cet indice connaît une évolution anormale depuis le mois de décembre 2021 (+ 11,20 %, niveau record depuis 1975). Les projections du Bureau fédéral du plan ne permettent pas l'optimisme.

Le taux actuel d'indexation des loyers est six fois plus élevé qu'en période normale, de sorte que l'indexation revient à payer un treizième mois de loyer.

La présente proposition traduit le compromis atteint au sein du gouvernement pour lever la rupture d'équilibre dans les relations contractuelles entre propriétaires et locataires qu'entraîne cette indexation anormale. La mesure proposée, en liant l'indexation au certificat PEB, soutient les propriétaires vertueux qui rénovent leurs biens et sanctionne ceux qui mettent en location des passoires énergétiques.

M. Martin Casier déclare que la situation est exceptionnelle et appelle dès lors une mesure exceptionnelle.

La mesure proposée, qui s'inspire d'exemples européens (notamment en France), interdit l'indexation des loyers pour les logements avec un certificat PEB E, F ou G, ce qui représente 60 % des logements bruxellois.

La proposition est proportionnée, justifiée et nécessaire. Proportionnée car elle protège les locataires, dans une finalité sociale, et s'inscrit dans le cadre des objectifs climatiques et environnementaux de la Région (avec des encouragements à la rénovation du bâti sous la forme de primes et de prêts à taux zéro). Pour rappel, la Région s'est donnée les échéances suivantes : 2025 (obligation d'établir un certificat PEB et une estimation des coûts de rénovation), 2033 (obligation d'atteindre un niveau de certification E) et 2045 (obligation d'atteindre un niveau de certification C). Des dispositifs d'aides permettront d'atteindre ces objectifs. Le texte proposé est en cohérence avec le projet de rénovation du bâti porté par le gouvernement, raison pour laquelle il ne vise que les niveaux E, F et G.

La mesure proposée encadre l'indexation de tous les loyers, indépendamment du type de bail, et lie cet encadrement à une double incitation à destination des

De stijging van de huurprijzen als gevolg van het indexeringsmechanisme en de stijging van de energieprijsen zijn een dubbele straf voor huurders van slecht geïsoleerde woningen en creëren een onhoudbare situatie voor een groot aantal Brusselse gezinnen. Deze situatie bedreigt de verwezenlijking van het in artikel 23 van de Grondwet vastgelegde recht op huisvesting. Om deze essentiële stedelijke kwestie op te lossen moet men verder gaan dan de tegenstelling tussen eigenaars en huurders of tussen openbare en particuliere spelers en de dynamische krachten van het Gewest bundelen. Het is de verantwoordelijkheid van het parlement en de regering om passende maatregelen te nemen om het recht op huisvesting werkelijk te waarborgen, bijvoorbeeld het noodplan huisvesting.

Volgens de geldende bepalingen kunnen de huurprijzen worden geïndexeerd op basis van de ontwikkeling van de gezondheidsindex. Deze index kent echter een abnormale ontwikkeling sinds december 2021 (+11,20%, een recordniveau sinds 1975). De prognoses van het Federaal Planbureau laten geen ruimte voor optimisme.

De huidige huurprijssindexering is zes keer hoger dan in normale tijden, zodat die indexering neerkomt op het betalen van een dertiende maand huur.

Dit voorstel weerspiegelt het compromis dat binnen de regering is bereikt om de verstoring van de contractuele relatie tussen verhuurders en huurders als gevolg van deze abnormale indexering op te heffen. De voorgestelde maatregel, die de indexering koppelt aan het EPC, steunt deugdzame verhuurders die hun eigendommen renoveren en straft degenen die energieverlindende woningen verhuren.

De heer Martin Casier zegt dat de situatie uitzonderlijk is en dus een uitzonderlijke maatregel vereist.

De voorgestelde maatregel, die geïnspireerd is op Europese voorbeelden (met name in Frankrijk), verbiedt de indexering van de huurprijzen voor woningen met een EPC-label E, F of G, wat overeenkomt met 60% van de woningen in Brussel.

Het voorstel is evenredig, gerechtvaardigd en noodzakelijk. Evenredig omdat het de huurders beschermt, met een sociale doelstelling, en in overeenstemming is met de klimaat- en milieudoelstellingen van het Gewest (met stimulansen voor de renovatie van gebouwen in de vorm van premies en renteloze leningen). Ter herinnering: het Gewest heeft zich de volgende termijnen opgelegd: 2025 (verplichting om een EPC en een raming van de renovatiekosten op te stellen), 2033 (verplichting om een E-label te halen) en 2045 (verplichting om een C-label te halen). Steunmaatregelen zullen de verwezenlijking van deze doelstellingen mogelijk maken. De voorgestelde tekst is in overeenstemming met het project van de regering voor de renovatie van gebouwen en is daarom alleen gericht op de labels E, F en G.

De voorgestelde maatregel biedt een kader voor de indexering van alle huurprijzen, ongeacht het type huurovereenkomst, en koppelt dit aan een dubbele stimulans

propriétaires : enregistrer le bail (obligation trop souvent ignorée à l'heure actuelle) et fournir un certificat PEB.

Les modifications apportées à l'article 224/2 du Code du logement sur la question de l'indexation touchent aussi les éléments évoqués à l'article 241 où l'indexation est redéfinie pour les baux de courte durée. La modification concerne bien tous les types de baux.

Cette mesure, qui constitue un grand pas en avant dans la protection des locataires, répond à la mobilisation des associations de défense du droit au logement, et sauvegarde le pouvoir d'achat des Bruxellois.

Il s'agit donc d'un texte nécessaire et urgent.

III. Discussion générale conjointe

M. Vincent De Wolf déclare qu'en ce qui concerne le texte du PTB, le pourcentage mentionné ne choque par le MR. Néanmoins, il ne soutient pas une mesure générale non mesurée de non indexation automatique. Il serait dommage de ne pas lier cette mesure à un objectif environnemental. Par conséquent, le MR votera contre le texte du PTB.

Le MR dépose une série d'amendements : tout d'abord, il convient d'indiquer dans le texte qu'il n'est pas distingué entre opérateurs privés et opérateurs publics. Ensuite, il existe une antinomie dans le texte entre l'exposé des motifs qui annonce une application pour l'année 2023, alors que le dispositif prévoit une entrée en vigueur dès la publication au Moniteur belge.

Le gouvernement actuel ne s'est pas montré très diligent en matière de primes à l'isolation. Le MR souhaite établir une forme de justice en octroyant un délai raisonnable pour les personnes qui demanderont un permis, effectueront des travaux mais ne sont pas encore en mesure de présenter aujourd'hui le PEB mais le produiront dans un temps proche. Le MR déplore l'extrême urgence demandée qui n'a pas permis une lecture fouillée du texte, ni la consultation d'une série d'acteurs. Par ailleurs, la procédure relative au PEB et la formation des certificateurs ne sont pas au point.

Mme Alexia Bertrand ajoute que le MR aurait souhaité l'avis de la commission consultative du logement. Par ses amendements, le MR tente de corriger certaines injustices de ce texte. Quelques situations sont profondément choquantes, et la célérité de l'examen du texte ne permet pas de toutes les corriger. Imaginons une assemblée de copropriétaires dans laquelle un propriétaire s'oppose à la réalisation des travaux, les autres sont pénalisés à cause de ce refus. Le PEB est un problème ancien dans la mesure où il est lié à la source d'énergie. Celui qui se chauffe à l'électricité est pénalisé par rapport à celui qui se chauffe au gaz. Le texte manque d'une vision globale, pour englober un problème beaucoup plus large, qui implique une rénovation du bâti.

voor verhuurders: de huurovereenkomst registreren (een verplichting die momenteel te vaak wordt genegeerd) en een EPC-label voorleggen.

De wijzigingen in artikel 224/2 van de Huisvestingscode inzake indexering hebben ook betrekking op de in artikel 241 genoemde elementen, waar de indexering voor kortlopende huurcontracten opnieuw wordt vastgesteld. De wijziging betreft alle soorten huurovereenkomsten.

Deze maatregel, die een belangrijke stap voorwaarts betekent in de bescherming van huurders, beantwoordt aan de mobilisatie van verenigingen die het recht op huisvesting verdedigen, en beschermt de koopkracht van de Brusselaars.

Het is dus een noodzakelijke en dringende tekst.

III. Samengevoegde algemene besprekking

De heer Vincent De Wolf verklaart dat het in de PTB-teks genoemde percentage de MR niet choqueert. Toch steunt hij geen algemene ongemeten maatregel van automatische niet-indexering. Het zou jammer zijn deze maatregel niet te koppelen aan een milieudoelstelling. Daarom zal de MR tegen de tekst van de PTB stemmen.

De MR dient een reeks amendementen in: ten eerste moet in de tekst worden vermeld dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen particuliere en openbare operatoren. Ten tweede is er een tegenstrijdigheid in de tekst tussen de memorie van toelichting, waarin een toepassing voor het jaar 2023 wordt aangekondigd, en het bepalend gedeelte, dat voorziet in een inwerkingtreding vanaf de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

De huidige regering is niet erg ijverig geweest op het vlak van isolatiepremies. De MR wil een vorm van rechtvaardigheid tot stand brengen door een redelijke termijn toe te kennen aan degenen die een vergunning aanvragen, werkzaamheden uitvoeren maar het EPC vandaag nog niet kunnen voorleggen, maar dit in de nabije toekomst wel zullen doen. De MR betreurt de gevraagde extreme spoed, waardoor een grondige lezing van de tekst en overleg met een reeks belanghebbenden niet mogelijk waren. Voorts staan de EPC-procedure en de opleiding van de certificeerders niet op punt.

Mevrouw Alexia Bertrand voegt daaraan toe dat de MR graag het advies van de adviescommissie voor huisvesting had ingewonnen. Met haar amendementen probeert de MR bepaalde onrechtvaardigheden in deze tekst te corrigeren. Sommige situaties zijn diep choquerend, en de snelheid waarmee de tekst wordt behandeld laat niet toe ze allemaal te corrigeren. Laten we ons een vergadering van mede-eigenaars voorstellen waarin één eigenaar zich verzet tegen de uitvoering van de werkzaamheden en de anderen worden gestraft vanwege deze weigering. Het EPC is een oud probleem, want het houdt verband met de energiebron. Wie verwarmt met elektriciteit wordt benadeeld ten opzichte van wie verwarmt met gas. De tekst mist een globale visie, om een veel breder probleem, namelijk de renovatie van gebouwen, te omvatten.

M. Mathias Vanden Borre formule plusieurs remarques sur la procédure et le modus operandi, qui font une fois de plus preuve d'un manque de respect pour le Parlement et, selon lui, M. Casier ferait mieux de se montrer moins servile envers le gouvernement. Ce dernier prend une décision et le lendemain, le Parlement doit voter le texte et l'ordre du jour est modifié à cette fin.

S'il faut aller si vite, c'est parce que pendant des mois, le gouvernement n'a pas pu se mettre d'accord sur le dossier, et parce que la Flandre a montré l'exemple. En Flandre, la mesure a été annoncée puis approuvée par l'ensemble du parlement en moins d'un mois. La mesure est entrée en vigueur le 1^{er} octobre, il y a donc déjà une semaine. Entre-temps, de nombreux responsables politiques bruxellois ont reçu des questions de locataires bruxellois. Doit-on attendre ici ou regarder la situation se détériorer ?

Bien que le texte comporte de bons éléments, il présente aussi des défauts fondamentaux. On a largement claironné dans la presse, mais sans embrayer. La différence avec la Flandre est grande : en Flandre, l'opposition a insisté pour qu'on agisse et un accord a été dégagé. Il est important de prévoir une politique d'accompagnement. Comment tout cela sera-t-il mis en pratique ?

Quelle est la portée, en Région de Bruxelles-Capitale ? Combien de logements ne peuvent-ils plus être indexés et combien ne peuvent-ils l'être que partiellement ?

En Flandre, le parti Vooruit copie la proposition du PTB, et ce n'est pas une bonne idée. La muraille de Chine qui sépare le PS et les communistes semble être faite de papier.

La proposition du PTB n'évite pas à un locataire de faire face à une double augmentation, au terme de la période d'un an. Ce serait une vraie catastrophe. En d'autres termes, on aurait de 15 à 20 % d'augmentation l'année prochaine.

Deuxièmement, la proposition du PTB n'encourage pas la rénovation. Tout le monde est traité sur un pied d'égalité. Ceux qui ont fait de leur mieux sont également sanctionnés.

Troisièmement, la proposition du PTB pénalise expressément les propriétaires, leur rentabilité est ainsi remise en question et mise sous pression, et cela pourrait les inciter à retirer un logement du marché. Ce n'est pas judicieux, car le marché vit des investisseurs. La qualité des logements continuera de se détériorer et on cherchera un rendement ailleurs. Le Netwerk tegen Armoede met également en garde contre ce phénomène.

Quatrièmement, la proposition du PTB va inciter les propriétaires à résilier leurs baux, de sorte que les locataires vulnérables risqueront désormais de se retrouver plus vite à la rue. Le Netwerk tegen Armoede met également en garde contre ce phénomène.

La proposition du PS repose sur un bon principe qui a d'ailleurs été adopté en Flandre.

La mesure en tant que telle peut certainement être

De heer Mathias Vanden Borre heeft een aantal procedurele opmerkingen over de manier van werken. Deze toont wederom weinig respect voor parlement en naar zijn aanvoelen zou de heer Casier zich beter minder slaafs opstellen tegenover de regering. Deze beslist en de volgende dag moet het parlement de tekst stemmen en wordt de agenda hiervoor omgegooid.

De reden waarom het zo snel moet gaan is dat regering maandenlang geen overeenstemming over het dossier kon bereiken en dat Vlaanderen het voorbeeld heeft gegeven. De maatregel is daar op minder dan een maand aangekondigd en ondertussen goedgekeurd door het voltallig parlement. De maatregel is in werking getreden op 1 oktober, dus reeds een week geleden. Intussen hebben veel Brussels politici vragen gekregen van huurders in Brussel. Moet men hier wachten of toeziend hoe alles achteruit gaat ?

Hoewel de tekst goede elementen bevat, vertoont ze een aantal fundamentele gebreken. Er werd veel in de pers getoeterd zonder effectief te schakelen. Het verschil met Vlaanderen is groot: in Vlaanderen drong de oppositie aan op handelen er werd een akkoord bereikt. Een flankerend beleid is belangrijk. Hoe gaat men dit alles in de praktijk omzetten?

Wat is de scope in Brussels Hoofdstedelijk Gewest ? Voor hoeveel woningen kan een indexatie niet langer, en voor hoeveel woningen slechts gedeeltelijk ?

De partij Vooruit, kopieert het voorstel van de PTB in Vlaanderen en dit is geen goed idee. De Chinese muur tussen de PS en de communisten lijkt van papier te zijn.

Het PTB-voorstel vermeidt niet dat een huurder na de periode van een jaar geconfronteerd wordt met een dubbel zo hoge stijging. Dat zou toch een ramp zijn. Dat betekent dat men volgend jaar tussen de 15 en de 20 procent stijging zou hebben.

Ten tweede zet het voorstel van de PTB niet aan tot renovatie. Iedereen wordt gelijk behandeld. Diegenen die hun best gedaan hebben, worden evengoed gestraft.

Ten derde, straft het PTB-voorstel verhuurders uitdrukkelijk, wat hun rendabiliteit in vraag stelt en onder druk zet en hen ertoe zou kunnen aanzetten om een woning van de markt te halen. Dat is niet verstandig want de markt leeft van investeerders. De kwaliteit van woningen gaat blijven achteruit gaan en men zoekt het rendement elders. Ook het Netwerk tegen Armoede waarschuwt hiervoor.

Ten vierde, gaat het PTB-voorstel ervoor zorgen dat verhuurders geneigd gaan zijn om hun contracten op te zeggen, waardoor kwetsbare huurders nu sneller op straat gezet gaan worden. Ook het Netwerk tegen Armoede waarschuwt daarvoor.

Het PS-voorstel gaat uit van een goed principe dat trouwens in Vlaanderen werd aangenomen.

De maatregel as such kan zeker ondersteund worden.

soutenue. En effet, les locataires sont doublement désavantagés dans cette crise : par la hausse des loyers due à l'indexation et par la hausse de leur facture énergétique, en particulier dans les habitations mal isolées. Il est donc acceptable d'accélérer l'adoption de cette mesure afin d'éviter qu'on répercute encore vite fait l'indexation.

M. Mathias Vanden Borre exprime toutefois la réserve suivante : les annonces de la secrétaire d'État Ben Hamou concernant cette mesure n'ont-elles pas permis à de nombreux propriétaires (qui sentaient venir l'orage) d'indexer encore vite fait ?

La proposition est très similaire à la limitation flamande de l'indexation, qui a été approuvée par le Parlement flamand par un décret d'urgence. Le gel de l'indexation des loyers de logements mal isolés y est entré en vigueur le 1er octobre.

En Flandre, il y a un gel complet de l'indexation pour les certificats PEB E et F, et une indexation de 50 % maximum pour le certificat PEB D. De même, aucune indexation ne peut être répercutée sur les logements sans certificat PEB.

La portée est la suivante en Flandre : un total d'environ 100.000 logements locatifs avec un certificat PEB E ou F et quelque 75.000 logements avec un certificat D.

En outre, quelque 100.000 logements n'ont toujours pas de certificat PEB, pourtant obligatoire depuis 2009. La mesure flamande profitera donc à quelque 275.000 locataires.

En Région de Bruxelles-Capitale, la proposition a une portée très large : pas moins de 41 % des appartements et 72 % des maisons sont interdits d'indexation pendant un an (certificats F et G), et 20 % des appartements et 15 % des maisons pourraient être indexés à hauteur de 50 % maximum (certificat E).

Quelle est la portée de la mesure en Région de Bruxelles-Capitale ? Combien de logements ne peuvent-ils plus être indexés et combien ne peuvent-ils l'être que partiellement ?

On n'évite pas à un locataire de faire face à une double augmentation, au terme de la période d'un an. Ce serait une vraie catastrophe. Cela veut dire que l'année prochaine, on aura 12 % d'augmentation, par exemple. Un facteur de correction basé sur le chiffre de l'indice de santé a été prévu. La Flandre évite ainsi un bain de sang social sur le marché locatif l'année prochaine. À Bruxelles, on ne voit pas plus loin que demain.

Conformément à l'article 217 du Code du logement, le certificat de performance énergétique doit être communiqué au locataire à titre d'information précontractuelle. Cette obligation ne s'applique que depuis 2018, alors qu'en Flandre, c'est une obligation depuis 2009 ! L'intervenant suppose qu'en Région de Bruxelles-Capitale, de nombreux logements locatifs n'ont pas encore de certificat PEB. Le secteur est-il en mesure de faire face à un tel nombre de demandes de certificat PEB ?

Comment les locataires peuvent-ils savoir quel est le

Huurders worden in deze crisis immers twee keer benadeeld: door de stijgende huurprijzen via de indexatie en door de stijgende energiefactuur, zeker in slecht geïsoleerde huizen. Het is dan ook aanvaardbaar dat deze maatregel versneld wordt ingevoerd om te vermijden dat men nog snel de index zou doorrekenen.

De heer Mathias Vanden Borre formuleert evenwel volgende bedenking: hebben de aankondigingen van staatssecretaris Ben Hamou over deze maatregel het niet mogelijk gemaakt dat vele verhuurders (die de bui al zagen hangen) toch nog snel geïndexeerd hebben?

Het voorstel is zeer gelijkend op Vlaamse beperking van de indexering, die in het Vlaams Parlement via nooddecreet werd goedgekeurd. De bevriezing van de huurprijsindexering voor onvoldoende geïsoleerde woningen is daar in werking getreden op 1 oktober.

Daar geldt voor de EPC-labels E en F een volledige bevriezing van de indexering, voor EPC-label D gaat het om maximum 50 procent. Ook voor woningen zonder EPC-label mag geen indexverhoging worden doorgerekend.

De scope in Vlaanderen is als volgt: in totaal om zo'n 100.000 huurwoningen met een EPC-label E en F en een 75.000-tal woningen met een D-label.

Daarnaast hebben ongeveer 100.000 woningen nog geen EPC-label, nochtans verplicht sinds 2009. Zowat 275.000 huurders zullen dus van de Vlaamse maatregel genieten.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, heeft het voorstel een zeer grote reikwijdte aangezien indexering verboden is voor maar liefst 41% van de appartementen en 72% van de huizen gedurende een jaar (F-G), en voor 20% van de appartementen en 15% van de huizen maximaal de helft (E).

Wat is de scope in Brussels Hoofdstedelijk Gewest ? Hoeveel woningen kunnen niet langer indexeren en hoeveel woningen kunnen slechts gedeeltelijk indexeren ?

Er wordt niet vermeden dat een huurder na de periode van een jaar geconfronteerd wordt met een dubbel zo hoge stijging. Dat zou een ramp zijn. Dat betekent dat men volgend jaar tussen van bijvoorbeeld 12 procent stijging heeft. Er is een correctiefactor ingevoerd op basis van het gezondheidsindexcijfer. Daardoor vermijdt Vlaanderen volgend jaar een sociaal bloedbad op de huurmarkt. Hier in Brussel kijkt men precies niet verder dan morgen.

Conform artikel 217 van de Huisvestingscode moet het energieprestatiecertificaat als precontractuele informatie worden overgemaakt aan de huurder. Deze verplichting is maar van toepassing sedert 2018, terwijl dit in Vlaanderen al een verplichting is sedert 2009 ! De spreker veronderstelt dat er in Brussels Hoofdstedelijk Gewest heel wat huurwoningen nog niet over een EPB-certificaat beschikken. Is de sector in staat om te reageren op zoveel aanvragen tot opmaak van een EPB-certificaat ?

Hoe moeten huurders te weten komen over welk EPB-

certificat PEB de leur logement ?

Quelles mesures d'accompagnement sont-elles prévues pour soutenir les propriétaires dans les rénovations qui s'imposent ?

À quels logements exactement cette mesure s'applique-t-elle ? Qu'en est-il des logements étudiants, des logements sociaux, etc. ?

En ce qui concerne la mise en place de mesures définitives, l'orateur déclare ce qui suit. On s'aligne sur la Wallonie, où le propriétaire ne peut pas indexer le loyer si le bail n'a pas été enregistré. En revanche, le locataire peut demander une indexation si l'indice a baissé par rapport à l'année précédente. Pourquoi cette mesure, qui n'est pas temporaire, est-elle introduite dans le cadre de la présente proposition ?

La présente proposition prévoit de manière définitive une double condition pour toute indexation par le bailleur :

- le bailleur doit avoir enregistré le bail conformément à l'article 227 du Code du logement ;
- le bailleur doit avoir communiqué le certificat PEB du bien donné en location, conformément à l'article 217 du Code du logement.

Depuis le 1er janvier 2018, en vertu de l'article 227 du Code du logement, les bailleurs ont l'obligation d'enregistrer le bail. Depuis le 1er janvier 2018, en vertu de l'article 217 du Code du logement, les bailleurs ont l'obligation de communiquer le certificat de performance énergétique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail. Il découle de cette double obligation que le locataire peut refuser toute nouvelle indexation du loyer si le bail n'a pas été enregistré et/ou si le certificat PEB ne lui a pas été communiqué.

La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge. Comme l'orateur l'a mentionné, la mesure flamande est déjà entrée en vigueur le 1er octobre.

Quand son pendant bruxellois sera-t-il publié au Moniteur (et quand entrera-t-il donc en vigueur) ? Cela ne permet-il pas aux bailleurs d'indexer encore vite fait ?

M. Martin Casier convient que la référence à l'année 2023 dans l'exposé des motifs est erronée. Le texte s'appliquera bien « au jour de sa publication au Moniteur belge ».

M. Arnaud Verstraete comprend que le bouleversement de l'ordre du jour parlementaire dû à la présente proposition d'ordonnance puisse inquiéter. Toutefois, les prix élevés actuels de l'énergie et l'approche de l'hiver justifient le traitement en urgence de cette proposition. Tergiverser sur les mesures de protection prévues dans la présente proposition revient à livrer de nombreux locataires à leur sort.

Sur l'ensemble des locataires de la Région de Bruxelles-Capitale, 20 % occupent un logement avec un certificat PEB

certificat hun huurwoning beschikt?

Welke flankerende maatregelen zijn voorzien om verhuurders te ondersteunen bij noodzakelijk renovaties?

Voor welke woningen geldt deze maatregel precies? Quid met de studentenhuisvesting, sociale woningen, enz.?

Wat betreft het invoeren van niet-tijdelijke maatregelen stelt de spreker het volgende. Men sluit aan bij Wallonië waar de verhuurder de huur niet kan verhogen via indexering als de huurovereenkomst niet werd geregistreerd. De huurder kan anderzijds wel een indexering vragen als de index zou zijn gedaald tegenover het vorige jaar. Waarom wordt deze regeling, die niet tijdelijk is, via dit voorstel ingevoerd?

Dit voorstel voorziet op definitieve wijze in een dubbele voorwaarde voor elke indexering door de verhuurder:

- de verhuurder moet de huurovereenkomst hebben geregistreerd overeenkomstig artikel 227 van de Huisvestingscode;
- de verhuurder moet het EPB-certificaat van het verhuurde goed hebben meegeleid, overeenkomstig artikel 217 van de Huisvestingscode.

Sinds 1 januari 2018 zijn verhuurders krachtens artikel 227 van de Huisvestingscode verplicht om de huurovereenkomst te registreren. Sinds 1 januari 2018 zijn verhuurders krachtens artikel 217 van de Huisvestingscode verplicht om, voorafgaand aan en uiterlijk bij het sluiten van de huurovereenkomst, het energieprestatiecertificaat aan de huurder mee te delen. Uit deze dubbele verplichting vloeit voort dat de huurder elke nieuwe indexering van de huurprijs kan weigeren indien de huurovereenkomst niet is geregistreerd en/of het EPB-certificaat niet is voorgelegd.

Deze ordonnantie treedt in werking de dag waarop zij in het Belgisch Staatsblad wordt bekendgemaakt. De Vlaamse maatregel is zoals gezegd al in werking getreden op 1 oktober.

Wanneer zal deze Brusselse tegenhanger gepubliceerd worden in Staatsblad (en dus in werking treden)? Laat dit verhuurders niet toe om nog snel te indexeren?

De heer Martin Casier is het ermee eens dat de verwijzing naar het jaar 2023 in de memorie van toelichting onjuist is. De tekst is van toepassing “vanaf de dag van zijn bekendmaking in het Belgisch Staatsblad”.

De heer Arnaud Verstraete begrijpt de bezorgdheden inzake de doorkruising van de parlementaire agenda met dit voorstel van ordonnantie. De spoedbehandeling van dit voorstel wordt evenwel gerechtvaardigd door de huidige hoge energieprijzen en de nakende winter. Getalm met de behandeling van de in dit voorstel opgenomen beschermingsmaatregelen, dreigt veel huurders in de winterkou te laten.

Van alle huurders in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betrekt 20% van de huurders een woning met EPB-certificaat

E, 30 % un logement avec un certificat PEB G, et 15 % un logement avec un certificat PEB F. La proposition d'ordonnance prévoit donc de protéger 65 % des locataires bruxellois. La non-indexation ou l'indexation partielle des loyers prévue dans la présente proposition d'ordonnance concerne environ 195.000 ménages.

Bien que l'orateur ne soit pas opposé à l'idée de limiter le taux d'indexation à 2 % jusqu'au 31 décembre 2023, il est convaincu que la proposition d'ordonnance n° A-601-1 soumise par la majorité incite plus clairement et plus fortement les bailleurs à investir dans des logements peu énergivores que la proposition d'ordonnance n° A-570-1.

Le député rappelle que la Région de Bruxelles-Capitale propose des primes à la rénovation dans le cadre de la politique Rénolusion, du crédit Ecoreno, et que la législation sur les loyers a été modifiée afin d'encourager les propriétaires à investir dans la performance énergétique.

Enfin, l'orateur souligne l'intention de faire entrer en vigueur la proposition d'ordonnance le plus rapidement possible, afin de protéger les locataires dès cet hiver.

Mme Zoé Genot partage la déception du retard pris en matière de limitation de l'indexation des loyers. Les discussions en gouvernement au mois de janvier n'ont pas débouché sur un accord. Pourquoi se précipiter maintenant ? On n'avait que trop tardé. Il ne faut pas attendre que les propriétaires indexent. L'entrée en vigueur au jour de la publication est une bonne chose.

La première vertu de ce texte est d'interdire l'indexation en cas de non-enregistrement du bail. Ensuite, tous les candidats locataires recevront le PEB du bien qu'ils souhaitent louer. L'interdiction de l'indexation des passoires énergétiques constitue le point important de texte. Le nombre de personnes louant des biens de piètre qualité est énorme. Ce texte fait coup double : pour pouvoir indexer, il faut réaliser les travaux nécessaires, pour lesquels des aides sont disponibles.

En ce qui concerne les blocages au sein de copropriétés, voilà un incitant supplémentaire en attendant les obligations supplémentaires. Il existe un facilitateur pour les travaux à Bruxelles Environnement.

L'inflation n'était pas un problème en janvier 2021, aujourd'hui, la situation est bien différente. La baisse de l'inflation est prévue mais sera assez lente. Il faudra réévaluer la situation à terme pour éventuellement prolonger la mesure sur les passoires énergétiques. Le texte proposé, sans être excessif, constitue un premier pas dans la bonne direction sans être punitif comme certains le prétendent. Certes, le texte est partiel mais chaque mesure proposée est pertinente. Invoquer les lacunes du texte implique de priver les locataires des mesures qu'il contient.

E, 30% van de huurders een woning met EPB-certificaat G, en 15% van de huurders een woning met EPB-certificaat F. Het voorstel van ordonnantie voorziet dan ook in de bescherming van 65% van de Brusselse huurders. Het niet of gedeeltelijk indexeren der huurprijzen in dit voorstel van ordonnantie heeft betrekking op ongeveer 195.000 gezinnen.

Hoewel de spreker het idee om het indexering te beperken tot 2 % tot 31 december 2023 niet ongenegen is, is hij ervan overtuigd dat voorstel van ordonnantie nr. A-601-1, ingediend door de meerderheid, een duidelijker en sterker incentive biedt aan de verhuurders om te investeren in energiezuinige woningen, dan voorstel van ordonnantie nr. A-570-1.

De volksvertegenwoordiger wijst erop dat er renovatiepremies worden aangeboden door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het kader van het Renolusionbeleid, het Ecoreno-krediet, en dat de huurwetgeving werd gewijzigd om verhuurders aan te zetten tot investeringen in de energieprestatie.

Ten slotte benadrukt de spreker de intentie om het voorstel van ordonnantie zo snel mogelijk in werking te laten treden, om also de huurders te beschermen tijdens de nakende winter.

Mevrouw Zoé Genot deelt de teleurstelling over de vertraging bij de beperking van de huurindexering. De besprekingen in de regering in januari hebben niet geleid tot een akkoord. Waarom nu zo overhaast? Dit heeft veel te lang op zich laten wachten. We moeten niet wachten tot de eigenaars geïndexeerd hebben. De inwerkingtreding op de dag van bekendmaking is een goede zaak.

De eerste verdienste van deze tekst is het verbod op indexering in geval van niet-registratie van het huurcontract. Voorts ontvangen alle kandidaat-huurders het EPC van de woning die zij willen huren. Het verbod op indexering voor energieverslindende woningen is het belangrijkst punt van de tekst. Het aantal personen dat woningen van erbarmelijke kwaliteit huurt is enorm. Deze tekst slaat twee vliegen in één klap: om te kunnen indexeren moeten de nodige werken worden verricht, waarvoor steun beschikbaar is.

Wat de belemmeringen in mede-eigendommen betreft, is dit een extra stimulans in afwachting van aanvullende verplichtingen. Er bestaat een facilitator voor de werkzaamheden bij Leefmilieu Brussel.

Inflatie was geen probleem in januari 2021, nu is de situatie heel anders. Verwacht wordt dat de inflatie zal dalen, maar vrij langzaam. De situatie zal op lange termijn opnieuw moeten worden beoordeeld om de maatregel inzake energieverslindende woningen eventueel te verlengen. De voorgestelde tekst is, zonder te overdrijven, een eerste stap in de goede richting zonder bestraffend te zijn zoals sommigen beweren. De tekst is weliswaar partieel, maar elke voorgestelde maatregel is relevant. Door de tekortkomingen in de tekst aan te halen, worden de huurders de maatregelen die de tekst bevat ontzegd.

Mme Carla Dejonghe veut lever immédiatement tout doute : le groupe Open Vld soutient le texte à l'examen, qui est nécessaire et raisonnable.

Toutes les propositions qui touchent à la liberté contractuelle entre locataire et propriétaire sont sensibles. Elles ont une incidence considérable sur les locataires et sur le droit au logement. Mais elles affectent également les propriétaires, leur bien, leur investissement, leur plan d'épargne, leur complément de pension. Ce dernier point est vrai pour de nombreux bailleurs.

Dans ce contexte, le texte à l'examen est raisonnable et équilibré. La limitation de l'indexation qui est proposée est temporaire : 12 mois. Si le Parlement la vote aujourd'hui, elle prendra effet demain.

L'indexation est clairement limitée aux logements dont la performance énergétique est très mauvaise. Elle répond en outre à l'inquiétude accrue des personnes qui vivent dans des logements mal isolés et qui voient donc leur facture énergétique s'envoler. Elle est aussi dans le droit fil de la politique Rénovation de la Région, qui vise à accélérer l'isolation de ces logements.

L'indexation tient compte de la différence d'estimation de la performance énergétique entre les Régions et de l'application de la classification dans les catégories PEB, qui n'est pas encore parfaite. Le texte applique la limitation en deux temps : pour les certificats E, l'indexation est limitée à 50 %. Pour les certificats F et G, aucune indexation n'est possible.

Le texte anticipe l'éventuelle contestation de son application. Les logements qui ont un certificat A, B, C ou D ne sont pas concernés. Mme Khadija Zamouri a déposé une question en commission de l'énergie sur la fiabilité des certificats PEB. Comme il sera de plus en plus souvent pris comme référence pour mener des politiques, sa fiabilité devient toujours plus importante.

Les nuances nécessaires ont été apportées. L'oratrice répète que la présente proposition est raisonnable et qu'elle constituera effectivement un élément, parmi de nombreux autres, qui aidera un peu plus les locataires vulnérables de logements les moins bien isolés.

L'intervenante rappelle que tous les propriétaires n'indexent pas immédiatement leurs loyers au coût de la vie. En ces temps difficiles aussi, la plupart des propriétaires ne veulent surtout pas perdre des locataires fiables, qui paient le loyer à temps, qui entretiennent correctement le logement et leur investissement (leur plan d'épargne, leur pension sous forme de logement locatif). La commission du Logement se penchera également bientôt sur les expulsions, à la faveur de nouvelles auditions. L'intervenante espère que la commission se montrera aussi raisonnable dans l'examen de cette question et qu'elle se rendra compte qu'à cet égard aussi, on peut être nettement plus équilibré et tenir compte de l'investissement, du plan d'épargne, de la pension, etc. du propriétaire qui investit dans du logement pour les Bruxellois.

Le propriétaire bailleur n'est pas un grand méchant loup, c'est quelqu'un qui investit dans le logement. Il est important

Mevrouw Carla Dejonghe wil meteen alle spanning wegnemen: haar fractie steunt voorliggende tekst die nodig en redelijk is.

Alle voorstellen die raken aan de contractuele vrijheid tussen huurder en verhuurder liggen gevoelig. Ze hebben een enorme impact op de huurders, en op het recht op wonen. Maar ze hebben ook een impact op de verhuurders, hun eigendom, hun investering, hun spaarplan, hun aanvulling op een pensioen. Dit laatste geldt voor vele verhuurders.

In deze context is voorliggende tekst redelijk en evenwichtig. De voorgestelde beperking van de indexering is tijdelijk: 12 maanden. Indien het Parlement vandaag goedkeurt, gaat ze morgen in.

De indexering is duidelijk beperkt tot die woningen met een zeer lage energieprestatie en sluit aan bij de extra bezorgdheid van diegenen die in slecht geïsoleerde woningen wonen en dus hun energiefactuur boven het gemiddelde zien stijgen. Het sluit ook aan bij het gewestelijke Renovationbeleid dat de versnelde isolatie van deze woningen bevordert.

De indexering houdt rekening met het verschil in schatting van energieprestatie tussen Gewesten en de nog niet waterdichte toepassing van de classificering in EPB-categorieën. De tekst past de beperking toe in twee stappen: bij E-labels is de indexering beperkt tot de helft. Bij F- en G-labels is geen indexering mogelijk.

De tekst anticipeert op de mogelijke betwisting van de toepassing ervan. Aan woningen met een A, B, C en D-label certificaat wordt niet geraakt. Mevrouw Khadija Zamouri heeft een vraag ingediend in de commissie Energie over de betrouwbaarheid van de EPB-labels. Nu men dit meer en meer als referentie voor het beleid gaat gebruiken, wordt de betrouwbaarheid ervan alsmaar belangrijker.

De nodige nuances werden aangebracht. De spreekster herhaalt dat dit voorstel redelijk is en werkelijk een element zal zijn, naast vele anderen, om kwetsbare huurders in de slechts geïsoleerde woningen een beetje extra te helpen.

De spreekster herhaalt dat niet alle eigenaars hun huurprijs onmiddellijk indexeren met de stijging van de kosten van het levensonderhoud. De meeste eigenaars willen, ook in deze moeilijke tijden, vooral betrouwbare huurders, die op tijd de huur betalen, die de woning en hun investering (hun spaarplan, hun pensioen in de vorm van een verhuurde woning) goed onderhouden, niet kwijt. De commissie Huisvesting zal zich binnenkort tijdens nieuwe hoorzittingen ook buigen over de uithuiszettingen. De spreekster hoopt dat de commissie zich met evenveel redelijkheid hierover zal buigen en beseffen dat ook dit veel evenwichtiger kan en dat er rekening wordt gehouden met de investering, spaarplan, pensioen, enz. van de eigenaar die in huisvesting voor de Brusselaars investeert.

De eigenaar-verhuurder is geen boze wolf, maar iemand die investeert in huisvesting. Het is belangrijk dit te blijven

de continuer à le répéter. Pour l'Open Vld, la proposition est équilibrée et dépasse l'objectif social immédiat. Elle incite d'autant plus les propriétaires à investir dans l'indispensable performance énergétique de leur bien, non seulement à cause des prix de l'énergie, mais aussi et surtout pour le climat.

Mme Joëlle Maison justifie tout d'abord la tardiveté du texte en raison du compromis qu'il a fallu trouver parmi les partenaires de la majorité. L'équilibre a été rompu en raison de l'augmentation du prix de l'énergie et par l'incapacité du gouvernement fédéral d'offrir de réelles solutions aux ménages frappés de plein fouet par l'inflation. L'état du texte en février 2022 était inacceptable pour DéFI (un plafonnement linéaire de tous les baux, indépendant ment de leur certificat PEB, ainsi qu'un effet rétroactif).

Ensuite, le principe de l'indexation trouve un équilibre entre, d'une part, l'augmentation du coût de la vie et, d'autre part, l'indexation automatique des salaires et des allocations sociales. Hors la période de crise que nous vivons aujourd'hui, ce système ne doit pas être remis en question sur le principe.

Cet équilibre s'est rompu du fait de l'explosion du coût de l'énergie, générant de grandes difficultés pour de nombreux locataires. Comme le gouvernement fédéral n'offre pas de réelles solutions pour les citoyens, les Régions sont forcées d'intervenir et il faut en appeler à la solidarité des propriétaires bailleurs.. Le texte propose une mesure sociale en faveur des locataires pour leur éviter une double peine ainsi qu'un encouragement au renouvellement du bâti bruxellois.

Enfin, les effets du texte sont limités à un an. Cette mesure, perfectible, doit rester limitée au contexte. DéFI aurait souhaité davantage de nuances, par exemple que les mesures de progressivité pour les logements s'appliquent aussi aux F et G, que les propriétaires pratiquant des loyers raisonnables ne soient pas assimilés à ceux pratiquant des loyers abusifs. Certains propriétaires ont effectué des travaux qui n'ont pas modifié leur certificat PEB. D'autres n'ont pas encore eu l'occasion d'effectuer de tels travaux. La référence à la France doit être nuancée en ce que les autorités françaises avaient laissé un délai de 10 ans aux propriétaires pour réaliser des travaux.

Aujourd'hui, il y a urgence. Ce texte qui cible les passoires énergétiques doit donner une bouffée d'oxygène et améliorer le bâti bruxellois.

M. Fouad Ahidar souligne que beaucoup de choses ont déjà été dites et que de nombreux chiffres ont été cités. Il se réfère notamment à l'intervention de M. Verstraete. Il souhaite également remercier Mme Carla Dejonghe pour son intervention. En effet, il y a de nombreux propriétaires corrects qui veulent garder leur locataire et n'envisagent pas systématiquement d'indexer le loyer pour ne pas mettre leur locataire en difficulté.

herhalen. Volgens de Open Vld is het voorstel evenwichtig, en overschrijdt het de onmiddellijke sociale doelstelling die het bevat. Het is een extra aanmoediging om de eigenaars aan te zetten te investeren in de broodnodige energieprestatie omwille van de energieprijzen, maar ook, en vooral, omwille van het klimaat.

Mevrouw Joëlle Maison wijt eerst en vooral de laattijdigheid van de tekst aan het compromis dat gevonden diende te worden tussen de partners van de meerderheid. Het evenwicht werd verstoord door de stijging van de energieprijzen en door het onvermogen van de federale regering om echte oplossingen te bieden aan de door de inflatie zwaar getroffen gezinnen. De staat van de tekst in februari was voor DéFI onaanvaardbaar (lineaire begrenzing voor alle huurovereenkomsten, ongeachte hun EPB-label, alsook terugwerkende kracht).

Voorts vindt het indexeringsbeginsel een evenwicht tussen de stijging van de kosten van levensonderhoud aan de ene kant en de automatische indexering van de lonen en de sociale uitkeringen aan de andere kant. Zelfs buiten de huidige crisisperiode mag het beginsel van dit systeem niet in vraag gesteld worden.

Dit evenwicht werd verstoord door de explosieve stijging van de energiekosten, waardoor vele huurders in moeilijkheden zijn gekomen. Aangezien de federale regering de burgers geen echte oplossingen biedt, zijn de gewesten gedwongen om in te grijpen en moet er een beroep gedaan worden op de solidariteit van de verhuurders. In de tekst wordt een sociale maatregel voorgesteld ten gunste van de huurders om een dubbele benadeling te voorkomen, als ook een stimulans om het Brusselse gebouwenbestand te vernieuwen.

Tot slot zijn de gevolgen van de tekst beperkt tot één jaar. Deze maatregel, die voor verbetering vatbaar is, dient beperkt te blijven tot de context. DéFI had graag meer nuances gezien, zoals het feit dat de progressieve maatregelen voor de woningen ook van toepassing zouden zijn op F en G en dat eigenaars die redelijke huurprijzen hanteren niet worden gelijkgesteld met eigenaars die buitensporige huurprijzen hanteren. Sommige eigenaars hebben werken uitgevoerd die hun EPB-label niet gewijzigd hebben. Anderen hebben nog niet de gelegenheid gehad om dergelijke werken uit te voeren. De verwijzing naar Frankrijk dient genuanceerd te worden in die zin dat de Franse autoriteiten de eigenaars 10 jaar de tijd hebben gegeven om de werken uit te voeren.

De tijd dringt. Deze tekst spitst zich toe op energieverlindende woningen en dient te zorgen voor een hap frisse lucht en het Brussels gebouwenbestand te verbeteren.

De heer Fouad Ahidar onderstreept dat reeds veel gezegd werd en dat er veel cijfers werden verstrekt. Hij verwijst hierbij onder meer naar de tussenkomst van de heer Verstraete. Ook wil hij mevrouw Carla Dejonghe bedanken voor haar tussenkomst. Inderdaad, er zijn veel correcte eigenaars die hun huurder willen behouden en die niet systematisch erover denken hoe zij de huur kunnen indexeren en zo de huurder in moeilijk parket zetten.

Mais il faut protéger les gens. Le texte à l'examen protège 75 % des Bruxellois. C'est sans conteste le fruit d'un consensus, mais il ne faut pas oublier que six partis siègent au gouvernement. C'est un bon consensus, qui permet d'éviter un bain de sang. En effet, d'autres partis font d'autres propositions. On peut prétendre qu'il s'agit d'un copier-coller de la mesure flamande. Mais en fait, ces remarques sont sans importance tant que l'on peut soutenir nos concitoyens.

Il faut avant tout voir l'intérêt de nos concitoyens. L'orateur et son parti souhaitent poursuivre ce débat. C'est un pas dans la bonne direction. La mesure va-t-elle assez loin ? Non, mais on a maintenant un an pour tout évaluer et apporter des corrections.

Le certificat de conformité est une autre idée qui tient à cœur à M. Ahidar. Il existe en Flandre, où il a permis d'aider de nombreuses familles. En Flandre, on ne peut pas mettre n'importe quoi en location. Le certificat de conformité est d'une aide précieuse. En effet, tout propriétaire doit mettre l'habitation en règle pour la mettre en location. À Bruxelles, la secrétaire d'État Ben Hamou l'a d'ailleurs promis pour l'avenir.

L'orateur conclut en disant espérer que le texte sera approuvé.

Mme Céline Fremault regrette le faible temps laissé aux députés pour examiner ce texte. Les prismes varient selon les groupes politiques : mesure tantôt sociale, tantôt environnementale. Les Engagés sont d'accord avec le principe de non-indexation pour les passoires énergétiques, pertinente face à la crise et pour l'atteinte des objectifs climatiques.

Toutefois, prise seule, la mesure ne semble pas suffisante pour permettre aux locataires subissant de plein fouet la crise énergétique de sortir la tête hors de l'eau. Quand le pouvoir fédéral se décidera-t-il, à l'instar du gouvernement français, à plafonner le prix du gaz ? A-t-on conscience de la situation indigne dans laquelle se trouvent certains foyers, contraints de choisir entre manger et se chauffer ?

L'oratrice s'étonne de l'absence de prise en considération des baux commerciaux et l'indexation de leurs loyers, alors que les artisans sont en difficultés. Un soutien rapide aux indépendants et PME s'impose. N'a-t-on donc pas tiré les leçons de la crise sanitaire pour éviter une nouvelle fois de soumettre les indépendants et PME aux mêmes effets que ceux qu'elle avait déjà produits ?

Enfin, l'oratrice s'interroge sur l'échéance d'un an prévue dans le dispositif, ne pouvant souscrire aux arguments développés par la majorité pour la justifier. En l'absence d'autres mesures telles que l'accélération des procédures de demande de primes et dans un contexte marqué par la pénurie des matériaux, il n'est absolument pas certain que les bailleurs puissent ou veuillent rénover leur bien dans l'année.

Toch moet men de mensen beschermen. Voorliggende tekst is er een die 75% van de Brusselaars beschermt. Het is ongetwijfeld een consensustekst maar men dient te bedenken dat zes partijen in de regering zetelen. Het is een goede consensus en hierdoor kan een bloedbad worden vermeden. Er bestaan inderdaad andere voorstellen van andere partijen. Men kan beweren dat het een copy paste is van Vlaanderen. Eigenlijk zijn deze opmerkingen van geen tel als men maar de medeburgers kan steunen.

Met moet bovenal het belang van de medeburgers zien. De spreker en zijn partij willen graag verdergaan met dit debat. Het is een stap in de goede richting. Gaat het ver genoeg? Neen, maar nu heeft men een jaar tijd om alles te evalueren en correcties aan te brengen.

Het conformiteitsattest is een ander idee dat de heer Ahidar nauw aan het hart ligt. Het bestaat in Vlaanderen en men heeft daar veel families mee kunnen helpen. In Vlaanderen kan men niet zomaar iets verhuren. Het conformiteitsattest is een grote hulp. Men moet als eigenaar immers het huis in orde brengen om het te verhuren. In Brussel heeft staatsecretaris Ben Hamou dit trouwens voor de toekomst beloofd.

De spreker besluit met de hoop dat de tekst wordt goedgekeurd.

Mevrouw Céline Fremault betreurt dat de volksvertegenwoordigers zo weinig tijd gekregen hebben om deze tekst te onderzoeken. De prisma's verschillen per fractie: de ene keer zijn het sociale maatregelen, de andere keer milieumaatregelen. "Les Engagés" gaan akkoord met het beginsel van het niet indexeren de niet-indexering voor de energieverlindende woningen aangezien het relevant is in het licht van de crisis en van het bereiken van de klimaatdoelstellingen.

Op zich lijkt de maatregel echter niet voldoende om huurders die de energiecrisis in al haar kracht voelen het hoofd boven water te houden. Wanneer zal de federale regering beslissen, zoals de Franse regering, om de gasprijs te begrenzen ? Zijn wij ons bewust van de onwaardige situatie waarin sommige gezinnen zich bevinden, omdat zij moeten kiezen tussen eten een verwarming ?

Het verbaast de spreekster dat er geen rekening is gehouden met handelshuurcontracten en de indexering van hun huurprijzen, terwijl de middenstand in moeilijkheden verkeert. Er moet snel steun komen voor zelfstandigen en kmo's. Werden geen lessen getrokken uit de gezondheidscrisis om te voorkomen dat zelfstandigen en kmo's opnieuw de zelfde gevolgen ondervinden als toen ?

Ten slotte heeft zij vragen bij de in de maatregel voorziene termijn van een jaar, omdat zij de argumenten die de meerderheid ter rechtvaardiging daarvan heeft ontwikkeld, niet kan onderschrijven. Bij gebrek aan andere maatregelen zoals de versnelling van de procedures voor het aanvragen van premies en in een context die gekenmerkt wordt door een tekort aan grondstoffen, is het geenszins zeker dat de

L'amendement déposé par les Engagés vise à rencontrer les objectifs climatiques en supprimant la limitation des effets à une année. En effet, les délais de réalisation des travaux en matière d'énergie sont considérables. Il convient de pérenniser la mesure en la liant à l'attribution de primes en observant ce qui se passe au niveau des entreprises. Tel est l'objectif de l'amendement déposé.

Mme Bianca Debaets souligne que les bailleurs sont de bonne foi et entretiennent leur bien locatif en bon père de famille. L'oratrice a quelques remarques au sujet de la proposition d'ordonnance.

Tout d'abord, un mécanisme de correction a été introduit en ce qui concerne la période ultérieure à l'expiration des mesures d'indexation temporaires prévues dans la réglementation similaire déjà adoptée par la Région flamande. La proposition d'ordonnance ne contient aucun mécanisme de ce type. Que se passera-t-il à l'expiration de la mesure temporaire bruxelloise de non-indexation ou d'indexation partielle prévue dans la présente proposition d'ordonnance ? Pourquoi n'a-t-on prévu qu'une mesure temporaire, sans solution structurelle à plus long terme ? L'amendement de Mme Fremault apporte une réponse à cette question.

L'intervenante s'interroge sur le traitement en urgence de cette proposition, alors que son entrée en vigueur effective s'avère relativement vague. En outre, une autre réglementation bruxelloise oblige déjà à communiquer un certificat PEB. La présente proposition ne fait pas non plus mention des biens locatifs commerciaux.

Ensuite, il reste la question de l'encadrement. Comment les bailleurs seront-ils encouragés à isoler correctement leurs biens locatifs ?

Enfin, l'oratrice indique qu'en Région de Bruxelles-Capitale, il n'est pas facile de savoir à quelles primes à la rénovation énergétique un Bruxellois peut prétendre. En revanche, la Région flamande dispose pour toutes les mesures de soutien d'un site web facile à consulter.

Mme Françoise De Smedt répète que le loyer moyen à Bruxelles a augmenté de 25 % en 16 ans hors indexation, ce qui excède les capacités des familles. Le véritable problème n'est pas tant le PEB mais le loyer. Par son amendement, le PTB souhaite interdire l'indexation des loyers des logements certifiés E et à limiter à 50 % celle des loyers des logements certifiés D.

La France applique un encadrement des loyers dont la Région devrait s'inspirer. La ville de Vienne démontre avec ses 60 % de locataires dans des immeubles publics avec encadrement des loyers qu'une intervention sur le marché conduit à des logements de bonne qualité. Enfin, à propos des

verhuurders in staat of bereid zullen zijn hun eigendom binnen een jaar te renoveren.

Het door "Les Engagés" ingediende amendement strekt ertoe aan de klimaatdoelstellingen te voldoen door de beperking van de effecten tot één jaar te schrappen. De energiewerkzaamheden nemen echter veel tijd in beslag. De maatregel dient duurzaam gemaakt te worden door deze te koppelen aan de toekenning van premies en door te observeren wat er op bedrijfsniveau gebeurt. Dat is het doel van het ingediende amendement.

Mevr. Bianca Debaets benadrukt dat de verhuurders te goeder trouw zijn en hun verhuurwoning onderhouden als goede huisvader. De spreekster heeft enkele opmerkingen bij het voorstel van ordonnantie.

Ten eerste werd een correctiemechanisme ingevoerd met betrekking tot de periode na de verstrijking van de tijdelijke indexatiemaatregelen in de gelijkaardige regelgeving die reeds is aangenomen door het Vlaams Gewest. Het voorstel van ordonnantie bevat geen dergelijk mechanisme. De vraag rijst naar wat er zal gebeuren bij het verstrijken van de tijdelijke Brusselse maatregel inzake het niet of gedeeltelijk in huidig voorstel van ordonnantie. Waarom wordt slechts voorzien in een tijdelijke maatregel zonder structurele oplossing op langere termijn? Het amendement van mevrouw Fremault biedt een antwoord op die vraag.

De spreekster heeft vragen bij de spoedbehandeling van dit voorstel, terwijl de effectieve inwerkingtreding van dit voorstel relatief vaag blijkt. Voorts legt andere Brusselse regelgeving reeds de verplichting op tot overlegging van een EPB-certificaat. Dit voorstel maakt evenmin melding van handelshuurwoningen.

En dan is er nog de vraag naar de omkadering. Hoe zullen verhuurders worden aangemoedigd om hun verhuurwoning goed te isoleren ?

Ten slotte geeft de spreekster aan dat het niet eenvoudig is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om te achterhalen op welke premies inzake energierenovatie een Brusselaar aanspraak kan maken. Het Vlaams gewest, daarentegen, heeft een makkelijk te raadplegen website voor alle steunmaatregelen.

Mevrouw Françoise De Smedt herhaalt dat de gemiddelde huurprijs in Brussel buiten de indexering om met 25% gestegen is op 16 jaar tijd, en dat dit voor gezinnen niet haalbaar is. Het echte probleem is niet zozeer de EPB, maar de huurprijs. Met zijn amendement wil de PTB een verbod op indexering bij het EPC-label E en een indexering van 50 % bij een EPC-label D.

Frankrijk past een huurprijsomkadering toe die het Gewest ook zou kunnen volgen. De stad Wenen bewijst met haar 60% huurders in openbare gebouwen met huurprijsomkadering dat ingrijpen op de markt tot kwalitatief goede woningen leidt. Tot slot betreurt de spreekster dat de

aides accordées aux petits propriétaires, l'intervenante déplore la complexité des démarches.

Mme Nadia El Yousfi rappelle qu'il ne s'agit que d'une mesure parmi d'autres dont la conjugaison permettra d'améliorer les logements bruxellois. La diversité des partis composant la majorité explique le temps nécessaire pour élaborer ce texte, résultat d'un compromis.

Quoique le texte soit discuté dans l'urgence, des débats préalables au dépôt de la proposition ont eu cours pendant des mois pour aboutir au compromis soumis au vote aujourd'hui. En outre, le Parlement flamand a dû lui-même se réunir en urgence pour adopter une dispositif similaire.

La volonté est bien que ce texte soit publié la semaine prochaine au Moniteur belge.

M. Martin Casier souligne que la procédure a été respectée puisque la consultation des acteurs n'était pas obligatoire et risquait de faire encore traîner les choses, alors que la plupart ont fait connaître leur opinion dans la presse.

L'intervenant reconnaît que l'établissement des certificats PEB souffre de quelques dysfonctionnements et suppose qu'il n'en aurait pas été ainsi si la mission avait été confiée à des opérateurs publics. La majorité restera attentive pour améliorer le cadre du PEB qui est plus contraignant à Bruxelles qu'en Flandre, où d'ailleurs la possibilité d'indexer n'est pas liée à l'obligation d'enregistrer les baux, même si cela ne ressort pas des lettres des certificats.

Conscient par ailleurs que les montants des loyers augmentent plus vite que les salaires, l'intervenant admet qu'il aurait souhaité aller plus loin. Un bâtiment certifié D est toutefois généralement doté de doubles vitrages et donc en meilleur état que bien d'autres.

En ce qui concerne la suite de cette mesure, le propriétaire ne pourra pas rattraper l'indexation qu'il n'aura pas pu faire. Les douze mois constituent un régime dérogatoire contraignant pour le propriétaire. Rien n'interdit de reconduire la mesure dans douze mois.

Enfin, Bruxelles Environnement estime que 48 % des logements sont certifiés, soit quelque 250.000 unités, dont 45 % sont F ou G. en ajoutant les bâtiments certifiés E, on arrive à une proportion de quelque 65 % des 250.000 unités, soit plus de 160.000 ménages. En tenant compte des quelque autres 250.000 maisons et appartements non certifiés, l'ordonnance protégera ainsi des dizaines de milliers de familles.

La commission décide d'inverser l'ordre des propositions et d'examiner en priorité les articles de la proposition n° A-601/1 – 2022-2023.

stappen voor steun aan kleine eigenaars zo complex zijn

Mevrouw Nadia El Yousfi herinnert eraan dat dit slechts een van de vele maatregelen is zal bijdragen aan de verbetering van de Brusselse woningen. De tijd die nodig was om deze uit een compromis voortvloeiende tekst op te stellen wordt verklaard door de diversiteit van de partijen die de meerderheid vormen.

Hoewel de tekst met spoed wordt besproken, hebben de debatten voorafgaand aan de indiening van het voorstel maandenlang geduurde om te komen tot het compromis waarover vandaag wordt gestemd. Bovendien moest het Vlaams Parlement zelf een spoedvergadering houden om een soortgelijke maatregel aan te nemen.

Het is beslist de bedoeling dat deze tekst volgende week in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd wordt.

De heer Martin Casier wijst erop dat de procedure in acht werd genomen, aangezien het raadplegen van de spelers niet verplicht was en dat men het risico liep de zaken nog langer te rekken, de meesten van hen hadden immers hun mening al via de pers bekend gemaakt.

De spreker geeft toe dat enkele problemen zich voordoen bij het opstellen van de EPB-certificaten en veronderstelt dat dit niet het geval zou zijn als deze opdracht toevertrouwd geworden was aan privéspekers. De meerderheid zal zich blijven inzetten voor de verbetering van het EPB-kader, dat in Brussel bindender is dan in Vlaanderen, waar de mogelijkheid tot indexering trouwens niet gebonden is aan de verplicht registratie van de huurovereenkomsten, hoewel dit niet afhangt van de letter van het certificaat.

Hij beseft ook dat de huurprijzen sneller stijgen dan de lonen en geeft toe dat hij verder had willen gaan. Een gebouw met een D-certificaat is echter meestal voorzien van dubbele beglazing en daardoor in betere staat dan vele andere.

Op het vlak van de opvolging van deze maatregel zal de eigenaar de indexering die hij niet heeft kunnen doorvoeren, niet kunnen terughalen. De afwijkende regeling van twaalf maanden is bindend voor de eigenaar. Niets belet dat de maatregel over twaalf maanden wordt verlengd.

Ten slotte schat Leefmilieu dat 48 % van de woningen gecertificeerd is, d.w.z. ongeveer 250.000 eenheden, waarvan 45 % een label F of G heeft. Met de gebouwen met een E-label erbij komen we op een aandeel van ongeveer 65 % van de 250.000 eenheden, d.w.z. meer dan 160.000 gezinnen. Als de overige ongeveer 250.000 huizen en appartementen zonder label worden meegerekend, zal de ordonnantie tienduizenden gezinnen beschermen.

De commissie beslist de volgorde van de voorstellen om te draaien en voorrang te geven aan de artikelen van voorstel nr. A-601/1 - 2022-2023.

IV. Discussion des articles et votes

Articles 1 à 3

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 1^{er} à 3 sont adoptés à l'unanimité des 15 membres présents.

Article 4

Mme Françoise De Smedt présente et justifie l'amendement n° 1. Il vise à augmenter le nombre de PEB qui n'auraient pas d'indexation.

Mme Céline Fremault présente et justifie l'amendement n° 3.

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 2. C'est faire violence à la démocratie que de refuser de saisir le Conseil consultatif du logement sous prétexte que sa saisine serait facultative et que sa position serait pressentie.

Il présente et justifie les amendements n°s 4, 5 et 6.

M. Mohamed Ouriaghli répond, quant aux amendements n°s 2 et 4, que les logements publics sont visés par la proposition et que, s'agissant des logements sociaux, leurs occupants sont déjà protégés par le système en vigueur, qui lie le montant du loyer à celui des revenus. Par ailleurs, une entrée en vigueur immédiate est souhaitable pour éviter tout effet d'aubaine, ce qui ne serait pas le cas en la reportant au 1^{er} janvier 2023.

M. Vincent De Wolf estime que l'orateur précédent se trompe et rappelle que le loyer des logements sociaux est fixé selon une série de critères prévus par le Code du logement et que, parmi ceux-ci se retrouvent d'une part la valeur locative du bien, et d'autre part, une adaptation liée aux revenus. Mais il ne ressort pas du texte que l'opérateur public soit soumis à la limitation de l'augmentation de loyer, alors que ce que le texte néglige c'est que comme les prestations sociales, les allocations CPAS seront bientôt augmenté de 14 %, les revenus faibles sont aussi augmentés par l'indexation, ce qui entraîne donc un effet d'augmentation automatique du loyer. Cela signifie qu'un opérateur public qui n'a pas fait ce qu'il fallait en termes énergétiques, alors qu'il a reçu des millions d'euros dans le quadriennal pour changer les châssis, pour rénover les façades, n'a pas le droit d'augmenter ses locataires sociaux.

M. Mohamed Ouriaghli précise que les logements publics ne sont pas que des logements sociaux.

IV. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikelen 1 tot 3

Deze artikelen lokken geen commentaar uit.

Stemmingen

De artikelen 1 tot 3 worden aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Artikel 4

Mevrouw Françoise De Smedt stelt amendement nr. 1 voor en verantwoordt het.

Mevrouw Céline Fremault stelt amendement nr. 3 voor en verantwoordt het.

De heer Vincent De Wolf stelt amendement nr. 2 voor en verantwoordt het: het is een schending van de democratie om de voorlegging aan de Adviesraad voor huisvesting te weigeren onder het voorwendsel dat de voorlegging facultatief zou zijn en dat men zijn standpunt zou kunnen vermoeden.

Hij stelt amendementen nrs. 4, 5 en 6 voor en verantwoordt ze.

De heer Mohamed Ouriaghli antwoordt inzake amendementen 2 en 4 dat dit voorstel betrekking heeft op de sociale woningen en dat de bewoners van sociale woningen reeds beschermd worden door het geldende systeem, dat het bedrag van de huurprijs koppelt aan het inkomen. Een onmiddellijke inwerkingtreding is ook wenselijk om opportunisme te voorkomen, wat niet het geval zou zijn bij uitstel tot 1 januari 2023.

De heer Vincent De Wolf vindt dat de vorig spreker zich vergist en herinnert eraan dat de huurprijs van de sociale woningen bepaald wordt volgens een aantal criteria waarin de Huisvestingscode voorziet sociale uitkeringen en inkomens, zelfs de lage inkomens, dienovereenkomstig geïndexeerd worden. Deze omvatten enerzijds de huurwaarde van de woning en anderzijds een aanpassing op basis van het inkomen. Uit de tekst blijkt echter niet dat de overheidsoperator onderworpen is aan de beperking van de huurprijsverhoging, terwijl de tekst over het hoofd ziet dat aangezien de sociale uitkeringen, de OCMW-uitkeringen binnenkort met 14% worden verhoogd, de lage inkomens ook worden verhoogd door indexering, wat dus leidt tot een automatisch huurverhogingseffect. Dit betekent dat een overheidsoperator die niet correct heeft gehandeld op het gebied van energie, ook al heeft hij in vier jaar tijd miljoenen euro's ontvangen om de raampartijen te vervangen en de gevels te renoveren, niet het recht heeft zijn sociale huurders meer te laten betalen.

De heer Mohamed Ouriaghli verduidelijkt dat overheidswooningen niet alleen bestaan uit sociale woningen.

M. Vincent de Wolf maintient qu'aujourd'hui les plus faibles qui sont dans les logements sociaux vont voir leur adaptation limitée, y compris pour ceux qui n'ont pas fait le boulot fans les SISP.

M. Martin Casier rétorque qu'on ne peut pas modifier dans une ordonnance (le Code du logement) une disposition reprise dans un arrêté.

M. Vincent De Wolf renvoie à la hiérarchie des normes : une ordonnance peut défaire ce qu'a fait un arrêté. Il demande qu'on indique expressément dans le texte que cette législation ne concerne pas seulement les logements privés, mais également les logements publics.

Mme Alexia Bertrand estime que, suite aux propos de M. Ouriaghli, il y a plus que matière à douter puisqu'il a déclaré qu'ils étaient déjà protégés par un mécanisme, l'indexation en fonction des revenus. Cela crée à tout le moins une très grosse ambiguïté sur les intentions de ce texte. Aujourd'hui, si ce n'est pas écrit noir sur blanc comme le MR le demande, nous n'avons absolument pas la certitude que les logements publics soient couverts par cette ordonnance. Si c'est le cas, il faut le préciser.

M. Martin Casier confirme que tel est bien le cas et que les travaux parlementaires l'établissent à suffisance : les logements publics font l'objet de contrats d'habitation comme les autres, sont couverts par les mesures prises dans cette ordonnance.

M. Vincent De Wolf demande ce qu'il en est des nombreux logements de la région de la ville de Bruxelles.

M. Martin Casier répond qu'ils sont couverts.

M. Mohamed Ouriaghli estime le texte suffisamment clair lorsqu'il parle de « baux d'habitation », ce qui couvre toutes les hypothèses.

Mme Nadia El Yousfi, en réponse à l'amendement n° 6, estime inopportun de revenir sur la rétroactivité prévue dans le Code du logement (c'est-à-dire trois mois avant la demande d'indexation).

Votes

L'amendement n° 1 est rejeté par 13 voix contre 2.

L'amendement n° 3 est rejeté par 10 voix contre 3 et 2 abstentions.

L'amendement n° 4 est rejeté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

L'amendement n° 2 est rejeté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

L'amendement n° 5 est rejeté par 13 voix contre 2.

De heer Vincent de Wolf stelt dat de aanpassing thans beperkt zal zijn voor de zwaksten in de sociale woningen, ook voor degenen die het werk niet hebben gedaan in de OVM's.

De heer Martin Casier antwoordt dat men in een ordonnantie (de Huisvestingscode) een bepaling opgenomen in een besluit niet kan wijzigen.

De heer Vincent de Wolf verwijst naar de hiérarchie van de normen: een ordonnantie kan ongedaan maken wat een besluit heeft gedaan. Hij vraagt in de tekst uitdrukkelijk te vermelden dat deze wetgeving niet enkel de privéwoningen maar ook de overheidswoningen betreft.

Mevrouw Alexia Bertrand vindt dat er na de opmerkingen van de heer Ouriaghli, meer dan genoeg reden is voor twijfel, aangezien hij verklaard heeft dat zij al beschermd worden door een mechanisme, de indexering op grond van de inkomsten. Dit scherpt op zijn minst grote verwarring over de bedoelingen van deze tekst. Als het nu niet zwart op wit staat, zoals de MR vraagt, hebben we absoluut geen zekerheid dat de overheidshuisvesting onder deze ordonnantie valt. Indien dit het geval is, moet dit worden verduidelijkt.

De heer Martin Casier bevestigt dat dit wel degelijk het geval is en dat de parlementaire werkzaamheden dit voldoende aantonen: de overheidswoningen zijn net als de andere onderworpen aan woonovereenkomsten en vallen onder de maatregelen van deze ordonnantie.

De heer Vincent de Wolf vraagt hoe het zit met de vele woningen van de grondregie van de Stad Brussel.

De heer Martin Casier antwoordt dat deze gedekt worden.

De heer Mohamed Ouriaghli vindt de tekst duidelijk genoeg wanneer er sprake is van "huurovereenkomsten voor woningen", wat alle gevallen dekt.

Mevrouw Nadia El Yousfi, in antwoord op amendement nr. 6, vindt het niet wenselijk terug te komen op de terugwerkende kracht waarin de Huisvestingscode voorziet (drie maanden voor het indexeringsverzoek).

Stemmingen

Amendement nr. 1 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 3 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 3, bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 4 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 2 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 5 wordt verworpen met 13 stemmen

L'amendement n°6 est rejeté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

L'article 4 est adopté par 11 voix contre 2 et 2 abstentions.

Article 5

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 5 est adopté par 13 voix contre 2.

V. Vote sur l'ensemble de la proposition d'ordonnance n° A-601/1

L'ensemble de la proposition d'ordonnance n° A-601/1 est adoptée par 13 voix et 2 abstentions .

En conséquence, la proposition d'ordonnance n° A-570/1 2021/2022 est devenue sans objet.

- *Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.*

Le Rapporteur

Mohamed OURIAGHLI

Le Président

Petya OBOLENSKY

tegen 2.

Amendment nr. 6 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Artikel 4 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Artikel 5

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 5 wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 2.

V. Stemming over het voorstel van ordonnantie in zijn geheel nr. A-601/1

Voorstel van ordonnantie nr. A-601/1 wordt in zijn geheel aangenomen met 13 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Bijgevolg wordt voorstel van ordonnantie nr. A-570/1 – 2021/2022 doelloos.

- *Vertrouwen wordt geschenken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.*

De Rapporteur

Mohamed OURIAGHLI

De Voorzitter

Petya OBOLENSKY

VII. Amendement

N°1 (de Mme Françoise DE SMEDT et M. Youssef HANDICHI)

Article 4

À l'article 224/2 du Code bruxellois du logement, insérer un nouveau paragraphe 1er/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 §1er, 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.

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

Article 4

Insérer, in fine, un § 1er/2 rédigé comme suit :

« Le § 1er/1 est applicable aux logements appartenant ou étant pris en gestion par les opérateurs immobiliers publics, tels que visés à l'article 2, § 1er, 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 logement.

VII. Amendement

NR. 1 (van mevr. Françoise DE SMEDT en de heer Youssef HANDICHI)

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.

NR. 2 (van mevr. Alexia BERTRAND en de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 4

In artikel 4 van het voorstel, in fine, een § 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.

Il vise donc à confirmer et à clarifier, par souci de sécurité juridique, que les principe 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 doivent se voir imposés les mêmes obligations que les bailleurs privés.

N°3 (de Mme Céline FREMAULT)

Article 4

Remplacer le dernier alinéa par ce qui suit :

« La limitation de l'adaptation du loyer au coût de la vie telle que prévue aux alinéas 1 et 2 est évaluée tous les 12 mois, particulièrement en fonction de l'inflation et de son impact environnemental » .

JUSTIFICATION

Si la mesure permettra effectivement de soutenir temporairement les locataires confrontés aux différentes crises, la limiter à 12 mois ne permettra par contre pas d'atteindre le second objectif de l'ordonnance, à savoir faciliter l'accélération de la rénovation du bâti bruxellois.

L'évaluation annuelle de la mesure devra permettre d'éventuellement ajuster la mesure en fonction de l'inflation et de l'impact environnemental constaté de la mesure.

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

Article 4

A l'article 4 de la proposition, le dernier alinéa du § 1er/1 est modifié comme tel :

« 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 1er janvier 2023, pour une durée de 12 mois. »

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à conformer le texte à son exposé des motifs. Le délai du 1^{er} janvier 2023 doit également permettre de solliciter un avis du Conseil consultatif du

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 nemen als de particuliere verhuurders.

NR. 3 (van mevr. Céline FREMAULT)

Artikel 4

Het artikel wijzigen als volgt:

“De in de ledien 1 en 2 bedoelde beperking van de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud wordt om de 12 maanden geëvalueerd, in het bijzonder op basis van de inflatie en de gevolgen voor het leefmilieu».

VERANTWOORDING

Hoewel de maatregel inderdaad tijdelijke steun zal bieden aan huurders die met de verschillende crissen worden geconfronteerd, zal de beperking ervan tot 12 maanden de tweede doelstelling van de ordonnant niet verwezenlijken, namelijk de bespoediging van de renovatie van het Brusselse gebouwenbestand.

De jaarlijkse evaluatie van de maatregel moet het mogelijk maken de maatregel aan te passen aan de inflatie en de gevolgen voor het leefmilieu van de maatregel.

NR. 4 (van mevr. Alexia BERTRAND en de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 4

In artikel 4 van het voorstel, het laatste lid van § 1/1 wijzigen als 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 in overeenstemming te brengen met de toelichting. Dat de termijn vanaf 1 januari 2023 ingaat, moet het eveneens mogelijk maken om de

logement.

N°5 (de Mme Alexia BERTRAND et M. Vincent DE WOLF)

Article 4

A l'article 4 de la proposition, il est inséré, in fine, un § 1er/3 rédigé comme suit :

« Par dérogation au § 1er/1, tout bailleur ayant obtenu, après le 1er 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. »

JUSTIFICATION

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

Adviesraad voor Huisvesting om advies te vragen.

NR. 5 (van mevr. Alexia BERTRAND en de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 4

Aan artikel 4 van het voorstel, in fine, een § 1/3 toevoegen, luidend als volgt:

“In afwijking van § 1/1, beschikt elke verhuurder die na 1 september 2021 een energiepremie heeft ontvangen en 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.

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.

N°6 (de Mme Alexia BERTRAND et M. Vincent DE WOLF)

Article 4

A l'article 4 de la proposition, il est inséré, in fine, un § 1er/4 rédigé comme suit :

« Par dérogation au § 1er/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. »

JUSTIFICATION

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

NR. 6 (van mevr. Alexia BERTRAND en de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 4

Aan artikel 4 van het voorstel, in fine, een § 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 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.

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.