



SESSION ORDINAIRE 2022-2023

30 NOVEMBRE 2022

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

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**organisant la limitation de l'indexation
des baux commerciaux**

RAPPORT

fait au nom de la commission
des Affaires Économiques et de l'Emploi

par M. Sevket TEMIZ (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : MM. Ridouane Chahid, Hasan Koyuncu, Sevket Temiz, Thomas Naessens, John Pitsey, Mmes. Farida Tahar, Clémentine Barzin, M. Alain Vander Elst, Emmanuel De Bock; Michaël Vossaert, Francis Dagrín, Luc Vancauwenberge, Gilles Verstraeten, Mme Khadija Zamouri.

Membres suppléants : M. Sadik Köksal, mme Lotte Stoops.

Autres membres : Mme Céline Fremault.

Voir :

Document du Parlement :

A-646/1 – 2022/2023 : Proposition d'ordonnance

GEWONE ZITTING 2022-2023

30 NOVEMBER 2022

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot regeling van de beperking
van de indexering van de handelshuurpijzen**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Economische Zaken en de
Tewerkstelling

door de heer Sevket TEMIZ (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : De heren Ridouane Chahid, Hasan Koyuncu, Sevket Temiz, Thomas Naessens, John Pitsey, mevr. Farida Tahar, mevr. Clémentine Barzin, de heren Alain Vander Elst, Emmanuel De Bock; Michaël Vossaert, Francis Dagrín, Luc Vancauwenberge, Gilles Verstraeten, mevr. Khadija Zamouri

Plaatsvervangers : De heer Sadik Köksal, mevr. Lotte Stoops

Andere leden : Mevr. Céline Fremault.

Zie :

Stuk van het Parlement :

A-646/1 – 2022/2023 : Voorstel van ordonnantie

I. Exposés introductifs de M. Thomas Naessens (auteur principal), Mmes Khadija Zamouri, Lotte Stoops, et M. Ridouane Chahid, cosignataires.

M. Thomas Naessens rappelle que depuis plus d'un an, les Bruxellois sont touchés de plein fouet par la crise énergétique qui est le résultat de deux facteurs : la reprise économique post-Covid et le conflit armé résultant de l'invasion de l'Ukraine par la Russie. Les entreprises n'échappent malheureusement pas à ses effets, alors que le secteur économique se remettait lentement des répercussions de la pandémie de Covid-19.

Fort de ces constats, la Région se devait d'agir, et c'est ce qu'elle a fait en mettant rapidement sur pied un panel de mesures dites "bouclier", venant renforcer et compléter celles prises par le Gouvernement fédéral. Les travaux parlementaires et auditions au sein de la commission des affaires économiques et de l'emploi ont permis d'identifier de nouvelles mesures à investir pour permettre de faire face à cette crise sans précédent.

La proposition d'ordonnance instaure une mesure de soutien temporaire qui devrait rejoindre l'arsenal d'outils régionaux pré-cités. Cette proposition a pour objet la limitation pour une durée d'un an du système d'indexation des baux commerciaux. Agir sur ce paramètre est une manière concrète et forte de soutenir les petits commerçants, les artisans et l'Horeca, principales victimes de la crise énergétique en cours.

L'activité économique de la région est particulièrement touchée par les conséquences de la guerre en Ukraine. D'une part, outre les coûts de l'énergie, les commerçants et artisans subissent la flambée des prix des matières premières, des fournitures diverses, et la très forte augmentation des charges salariales. D'autre part, par effet de domino, ils sont confrontés à une baisse substantielle de la consommation des ménages. Différentes analyses montrent que les secteurs qui concluent des baux commerciaux sont des secteurs particulièrement pénalisés par la crise énergétique (l'Horeca, les boulangers, les bouchers, les coiffeurs, etc.). Selon les estimations de GraydonCreditsafe relayées par Le Soir, 27% des entreprises sont en difficulté aujourd'hui, à comparer avec les 18% au sortir de la crise COVID-19. L'article précise que la moitié des entreprises du secteur des titres-services se trouvent dans la zone rouge, suivent l'Horeca et l'industrie alimentaire, avec quatre entreprises sur dix en manque de fonds pour traverser la crise. Ces chiffres sont éloquentes et appellent une réponse forte des pouvoirs publics.

Le député précise que le bail commercial est un contrat de location d'immeuble affecté à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public.

I. Inleidende uiteenzettingen van de heer Thomas Naessens (hoofdindieners), mevr. Khadija Zamouri, mevr. Lotte Stoops, en de heer Ridouane Chahid, mede-indieners.

De heer Thomas Naessens herinnert eraan dat de Brusselaars al meer dan een jaar zwaar worden getroffen door de energiecrisis, die het gevolg is van twee factoren: het economische herstel na de covidcrisis en het gewapende conflict als gevolg van de inval van Rusland in Oekraïne. Helaas ontsnappen de bedrijven niet aan de gevolgen ervan, terwijl de economische sector zich langzaam herstelde van de gevolgen van de covidpandemie.

In het licht van deze vaststellingen moest het Gewest optreden, en dat heeft het gedaan door snel een reeks zogenaamde "afschermingsmaatregelen" in te voeren, die de maatregelen van de federale regering versterken en aanvullen. De parlementaire werkzaamheden en hoorzittingen in de commissie voor de Economische Zaken en de Tewerkstelling hebben ons nieuwe maatregelen doen identificeren die moeten worden ingezet om deze ongekende crisis het hoofd te bieden.

Dit voorstel van ordonnantie voert een tijdelijke steunmaatregel in die moet worden toegevoegd aan het arsenaal van bovengenoemde gewestelijke instrumenten. Het heeft tot doel het indexeringssysteem voor handelshuurcontracten gedurende een jaar in te perken. Dit is een concrete en krachtige manier om kleinhandelaars, ambachtslieden en de horeca, de belangrijkste slachtoffers van de huidige energiecrisis, te steunen.

De economische activiteit in het gewest wordt bijzonder getroffen door de gevolgen van de oorlog in Oekraïne. Enerzijds lijden de handelaars en ambachtslieden, naast de energiekosten, onder de sterk stijgende prijzen van grondstoffen en diverse benodigdheden, en de zeer sterke stijging van de loonkosten. Anderzijds krijgen zij door een domino-effect te maken met een aanzienlijke daling van de consumptie van de gezinnen. Uit verschillende analyses blijkt dat de sectoren die handelshuurovereenkomsten sluiten, sectoren zijn die bijzonder zwaar worden getroffen door de energiecrisis (horeca, bakkers, slaggers, kappers enz.). Volgens in Le Soir weergegeven ramingen van GraydonCreditsafe verkeert momenteel 27% van de bedrijven in moeilijkheden, in vergelijking met 18% aan het einde van de covidcrisis. Volgens het artikel bevindt de helft van de bedrijven in de dienstenchequesector zich in de rode zone, gevolgd door de horeca en de voedingsindustrie, en ontbreekt het vier op de tien bedrijven aan middelen om de crisis door te komen. Deze cijfers spreken voor zich en vragen om een krachtige reactie van de overheid.

De volksvertegenwoordiger preciseert dat een handelshuurovereenkomst een overeenkomst is voor de huur van een gebouw dat wordt gebruikt voor de uitoefening van een kleinhandelsactiviteit of de activiteit van een ambachtsman in rechtstreeks contact met het publiek.

Le régime actuel d'indexation est organisé par l'article 1728bis du Code civil. Il définit la formule d'indexation des baux commerciaux sur base de l'indice santé publié officiellement chaque mois par STATBEL. Pour faire simple, l'ajustement des loyers a pour objectif d'adapter le loyer au coût de la vie en prenant en compte l'évolution du prix d'un certain nombre de biens et services répertoriés dans cet indice.

Depuis le mois de décembre 2021, l'indice santé connaît cependant une évolution exceptionnelle à la suite de l'agression militaire russe à l'égard de l'Ukraine. L'indice santé du mois de décembre 2021 fixe l'indexation des loyers en janvier 2022 à 5,20%, sur base annuelle. Depuis lors, l'inflation n'a cessé d'augmenter. L'augmentation des loyers sur base annuelle atteint 12,27% en novembre 2022, un niveau record depuis 1975. Et si les économistes estiment que le pic de l'inflation pourrait être atteint, l'inflation reste très forte et le restera encore les 12 prochains mois, selon les prévisions du Bureau du Plan. Par conséquent, l'indexation des loyers commerciaux selon la formule habituelle continuera de représenter des montants importants. Concrètement, un bail commercial conclu au 1er novembre 2021 avec un loyer de 1000 € est indexé en novembre 2022 à 1.122,70 €. Le taux moyen d'indexation des loyers de ces 20 dernières années était de 1,67%. Le taux d'indexation actuel est une anomalie, largement plus importante encore que celle de la crise de 2008 (indexation des loyers moyenne de 3,7%).

Le dispositif de la présente proposition d'ordonnance prévoit, pendant un an, d'utiliser une nouvelle formule d'indexation en se basant sur l'indice des prix à la consommation réduit des composantes énergétiques depuis juin 2021.

L'auteur fait à ce titre état de quatre éléments d'explication :

1) Le nouvel indice de référence est appelé "indice-0-énergie" dans la proposition d'ordonnance et est publié par Statbel depuis de nombreuses années. L'indexation continue mais l'ajustement de l'évolution des prix de l'énergie exclu.

2) Durant cette année d'exception, cette mesure se fonderait sur l'évolution de cet indice-0-énergie depuis juin 2021. En effet, c'est en juin 2021 que les prix de l'énergie ont commencé à connaître une ascension inhabituellement forte. Faisant passer l'inflation de 1,63%, valeur typique de ces dernières années, à 2,27% en juillet 2021. C'est le point de départ de la courbe ascensionnelle qui s'est poursuivie jusqu'à aujourd'hui. C'est depuis cette période que l'augmentation des produits énergétiques est plus rapide que l'augmentation des prix des autres produits.

3) La partie de l'indexation allant jusqu'à juin 2021 resterait par contre fondée sur l'indice santé, sans quoi les contrats les plus anciens seraient traités de manière moins favorable que les plus récents, ce qui serait constitutif d'une discrimination.

Het huidige indexeringsstelsel wordt geregeld door artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek. Het bepaalt de indexeringsformule voor handelshuurovereenkomsten op basis van de gezondheidsindex die elke maand officieel door Statbel wordt gepubliceerd. Eenvoudig gezegd heeft de aanpassing van de huurprijzen tot doel de huurprijzen aan te passen aan de kosten van levensonderhoud door rekening te houden met de ontwikkeling van de prijzen van een aantal in deze index opgenomen goederen en diensten.

Sinds december 2021 heeft de gezondheidsindex echter een uitzonderlijke ontwikkeling doorgemaakt als gevolg van de Russische militaire agressie tegen Oekraïne. Door de gezondheidsindex van december 2021 wordt de indexering van de huurprijzen in januari 2022 vastgesteld op 5,20% op jaarbasis. Sindsdien is de inflatie blijven stijgen. De jaarlijkse huurprijsstijging bedraagt 12,27% in november 2022, het hoogste niveau sinds 1975. En hoewel economen menen dat de inflatie haar hoogtepunt heeft bereikt, is ze nog steeds zeer hoog en zal dat volgens het Planbureau de komende 12 maanden ook zo blijven. Bijgevolg zal de indexering van de handelshuurovereenkomsten volgens de gebruikelijke formule aanzienlijke bedragen blijven vertegenwoordigen. Concreet wordt een op 1 november 2021 afgesloten handelshuurovereenkomst met een huurprijs van 1.000 euro in november 2022 geïndexeerd tot 1.122,70 euro. De gemiddelde indexering van de huurprijzen over de afgelopen 20 jaar was 1,67%. Het huidige indexeringspercentage is abnormaal, veel hoger zelfs dan tijdens de crisis van 2008 (gemiddelde huurprijsexindexering van 3,7%).

Het bepalend gedeelte van dit voorstel van ordonnantie voorziet in een nieuwe indexeringsformule die gedurende een jaar zal worden gebruikt, op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen, verminderd met de energiecomponenten vanaf juni 2021.

In dit verband noemt de indiener vier verklarende elementen:

1) De nieuwe referentie-index wordt in het voorstel van ordonnantie "index-0-energie" genoemd en wordt al vele jaren door Statbel gepubliceerd. De indexering wordt voortgezet, maar de aanpassing aan de ontwikkeling van de energieprijzen wordt achterwege gelaten.

2) Tijdens dit uitzonderlijke jaar zou deze maatregel gebaseerd zijn op de ontwikkeling van deze index-0-energie sinds juni 2021. De energieprijzen zijn in juni 2021 immers ongewoon sterk gaan stijgen. Daarbij steeg de inflatie van 1,63%, een typische waarde in de afgelopen jaren, naar 2,27% in juli 2021. Dit is het beginpunt van de opwaartse curve die zich tot vandaag heeft voortgezet. Sindsdien stijgen de prijzen van energieproducten sneller dan de prijzen van andere producten.

3) Het deel van de indexering tot juni 2021 zou daarentegen gebaseerd blijven op de gezondheidsindex, omdat de oudere contracten anders minder gunstig zouden worden behandeld dan de recentere, hetgeen discriminatie zou inhouden.

4) Le fait de se fonder sur l'évolution d'un indice de juin 2021 n'entraîne pas que la mesure aurait un effet rétroactif. En effet, l'indexation ne vaut jamais que pour l'avenir. L'effet de la mesure proposée est donc strictement circonscrit à une année.

Il est urgent de pouvoir aider les commerçants et artisans à affronter cette crise de la meilleure des manières. Le député remercie d'avance les parlementaires, tant de la majorité que de l'opposition, qui ont déjà manifesté leur soutien.

Mme Khadija Zamouri explique l'objectif de la présente proposition d'ordonnance, qui est de soutenir les petits commerçants de la Région de Bruxelles-Capitale. On estime que la limitation temporaire de l'indexation des baux commerciaux proposée s'impose afin de protéger les commerçants bruxellois de la crise énergétique et de l'inflation élevée. Tant les locataires commerciaux que les bailleurs sont confrontés à la hausse des coûts. Les pouvoirs publics doivent faire preuve de flexibilité en temps de crise. L'oratrice regrette que la mesure proposée n'ait pu être couplée à un certificat PEB comme pour les baux d'habitation. Elle demande d'imposer un certificat PEB pour les commerces.

Mme Lotte Stoops rappelle qu'en octobre 2022, le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a prévu une limitation temporaire de l'indexation des loyers des logements mal isolés. Les loyers des logements disposant d'un certificat PEB A, B, C ou D peuvent être indexés intégralement, les loyers des logements disposant d'un certificat PEB E ne peuvent être indexés qu'à 50 %, et ceux des logements disposant d'un certificat PEB F ou G ne peuvent pas être indexés du tout. Cette mesure protège les locataires et encourage les bailleurs à rénover et isoler leurs logements locatifs. Les entrepreneurs et commerçants bruxellois sont frappés par la hausse des loyers et des coûts de l'énergie, des matières premières et des salaires. Le chiffre d'affaires de certains commerçants est également susceptible de baisser parce que face à la hausse du coût de la vie, les clients dépensent moins. La présente proposition d'ordonnance vise à adapter la formule de calcul de l'indexation des baux commerciaux pour une année. Comme un certificat PEB n'est obligatoire que pour les espaces commerciaux de 500 mètres carrés ou plus, il est proposé une nouvelle formule d'indexation qui se base sur l'indice des prix à la consommation diminué des composantes énergétiques.

M. Ridouane Chahid, en tant que coauteurs de la proposition rejoint ce qui a été dit et en souligne l'importance car cela permettra de soulager les petits commerces qui sont à bout de souffle. Cela est censé permettre une diminution des coûts fixes dont le loyer constitue une grosse partie.

4) Het feit dat de maatregel is gebaseerd op de ontwikkeling van een index van juni 2021 betekent niet dat hij met terugwerkende kracht geldt. De indexering geldt immers altijd alleen voor de toekomst. Het effect van de voorgestelde maatregel is derhalve strikt beperkt tot een jaar.

Het is dringend noodzakelijk de handelaars en ambachtslieden te helpen deze crisis zo goed mogelijk het hoofd te bieden. De volksvertegenwoordiger bedankt bij voorbaat de parlementsleden, zowel van de meerderheid als van de oppositie, die reeds hun steun hebben betuigd.

Mevrouw Khadija Zamouri duidt het doel van dit voorstel van ordonnantie, namelijk de ondersteuning van kleine handelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De voorgestelde tijdelijke beperking van de indexering van de handelshuurprijzen wordt noodzakelijk geacht om de Brusselse handelaars te beschermen tegen de energiecrisis en hoge inflatie. Naast de handelshuurder worden ook verhuurders geconfronteerd met stijgende kosten. Een overheid moet flexibiliteit tonen in tijden van crisis. De spreker betreurt dat de voorgestelde maatregel niet kon worden gekoppeld aan een EPB-certificaat zoals bij de woninghuur. Zij roept op om een EBP-certificaat te verplichten voor handelszaken.

Mevrouw Lotte Stoops brengt in herinnering dat het Brussels Hoofdstedelijk Parlement in oktober 2022 een tijdelijke beperking heeft voorzien van de indexering van de huurprijzen van slecht geïsoleerde woningen. De huurprijzen van woningen met een EPB-certificaat van klasse A, B, C of D mogen volledig worden geïndexeerd, de huurprijzen voor een woning met een EPB-certificaat van klasse E mag slechts worden geïndexeerd voor 50%, en de huurprijzen voor woningen met EPB-certificaat klasse F of G mogen helemaal niet worden geïndexeerd. Die maatregel beschermt huurders en stimuleert verhuurders om hun huurwoningen te renoveren en isoleren. De Brusselse ondernemers en handelaars worden getroffen door stijgende huurprijzen en energie-, grondstoffen- en loonkosten. Sommige handelaars zullen wellicht ook minder omzet genereren doordat klanten minder uitgeven wegens de stijgende levensduurte. Met dit voorstel van ordonnantie wordt beoogd om de formule voor de berekening van de indexering van de handelshuurprijzen aan te passen gedurende één jaar. Aangezien een EPB-certificaat pas verplicht is voor bedrijfsruimtes vanaf 500 vierkante meter, wordt een nieuwe indexeringsformule voorgesteld. Deze formule is gebaseerd op de consumptieprijsindex zonder de energiecomponenten.

De heer Ridouane Chahid, mede-indiener van het voorstel, is het daarmee eens en benadrukt het belang ervan omdat het soelaas kan bieden aan kleine bedrijven die ten einde raad zijn. Het zou de mogelijkheid moeten bieden de vaste kosten, waarvan de huur een groot deel uitmaakt, te verlagen.

II. Discussion générale

M. Gilles Verstraeten insiste sur la nécessité de protéger les commerçants. La limitation temporaire de l'indexation des baux commerciaux se justifie par la hausse du coût de l'énergie, des salaires et de production qui frappe les entreprises et petits indépendants. Des mesures s'imposent également au niveau fédéral afin de limiter la spirale inflationniste et la hausse automatique des coûts et de protéger ainsi les entreprises saines.

Lorsque les commerçants répercutent la hausse des baux commerciaux sur leurs clients, le coût de la vie augmente également pour les consommateurs. Il faut briser cette spirale. La mesure proposée s'inscrit dans ce cadre. L'orateur suggère d'étendre l'obligation de certification PEB aux espaces commerciaux de Bruxelles.

Le député fait remarquer qu'à côté de grandes sociétés immobilières, bon nombre de particuliers aux revenus moyens mettent également en location des locaux commerciaux. La limitation de l'indexation des baux commerciaux frappe certes durement ces personnes, mais elle ne lui paraît pas moins légitime. M. Verstraeten demande si la présente proposition d'ordonnance ne devrait pas prévoir une mesure transitoire au terme de la limitation temporaire d'un an. Enfin, il aurait souhaité que cette proposition d'ordonnance soit soumise pour avis à la section de législation du Conseil d'État. Vu qu'on interfère avec le droit de propriété des bailleurs, des recours juridiques ne sont pas à exclure. Toutefois, l'orateur juge cette mesure utile et nécessaire pour protéger les commerçants de la Région bruxelloise.

M. Francis Dagrín rappelle que la pandémie Covid-19 ainsi que l'invasion illégale de l'Ukraine ont engendré de nombreuses spéculations qui ont causé une explosion des prix de l'énergie. Les ménages, indépendants et petites PME sont directement impactés non seulement par l'augmentation du prix de l'énergie mais également par la faiblesse du fédéral et de l'Europe pour plafonner les prix. Plusieurs pays européens on agit directement sur le prix de l'énergie. Cette proposition d'ordonnance n'apporte qu'une solution partielle aux problèmes des indépendants et PME. D'autres mesures régionales et fédérales ont le mérite d'exister également mais le tout ne suffira pas à maintenir les coûts fixes. Cependant, le groupe PTB soutiendra cette proposition car elle permettra d'aider partiellement les petits commerçants.

M. Emmanuel De Bock n'a pas cosigné cette proposition d'ordonnance, même s'il est en soi pour le principe de modération, car il n'y a pas d'avis du Conseil d'État. En effet, il aurait été important de travailler sur la sécurité juridique. L'indexation est de 12%, c'est une traduction de l'augmentation du coût réel de la vie. Une des demandes de Comeos était de plafonner le prix des loyers. Cependant, leur première demande était de plafonner l'augmentation des salaires ce que le député ne souhaite pas voir arriver. La crainte est qu'en ayant accédé à la demande de plafonnement

II. Algemene bespreking

De heer Gilles Verstraeten benadrukt de nood om handelaars te beschermen. De tijdelijke beperking van de indexering van de handelshuurprijzen wordt gerechtvaardigd door de stijgende energie-, loon- en productiekosten waarmee ondernemingen en kleine zelfstandigen worden geconfronteerd. Ook op federaal niveau zijn maatregelen nodig om de inflatoire spiraal en de automatische stijging van de kosten te beperken ter bescherming van gezonde bedrijven.

Wanneer de handelaars de gestegen handelshuurprijzen doorrekenen aan hun klanten, stijgt de levensduurte tevens voor consumenten. Die spiraal moet worden doorbroken. De voorgestelde maatregel past binnen dit kader. De spreker suggereert om de energieprestatiecertificeringsverplichting uit te breiden tot de Brusselse handelsruimten.

De volksvertegenwoordiger merkt op dat naast de grote vastgoedbedrijven ook een heel aantal natuurlijke personen met gemiddelde inkomens handelsruimtes verhuren. De beperking van de indexering van handelsruimten valt deze natuurlijke personen zwaar. Evenwel lijkt de beperking van de indexering hem legitiem te zijn. De heer Verstraeten vraagt of er geen overgangsmaatregel dient te worden voorzien in dit voorstel van ordonnantie wanneer de tijdelijke beperking van één jaar ten einde komt. Ten slotte had hij dit voorstel van ordonnantie graag voorgelegd voor advies aan de afdeling wetgeving van de Raad van State. Gelet op de ingreep in het eigendomsrecht van de verhuurders, zijn juridische beroepen niet ondenkbaar. De spreker acht deze maatregel evenwel nuttig en noodzakelijk om de handelaars van de Brussels gewest te beschermen.

De heer Francis Dagrín herinnert eraan dat de covidcrisis en de illegale invasie in Oekraïne tot veel speculatie hebben geleid, waardoor de energieprijzen explosief zijn gestegen. De gezinnen, zelfstandigen en kleine kmo's worden niet alleen rechtstreeks getroffen door de stijging van de energieprijzen, maar ook door het onvermogen van de federale en Europese overheid om een prijsplafond op te leggen. Verschillende Europese landen hebben rechtstreeks actie ondernomen met betrekking tot de energieprijzen. Dit voorstel van ordonnantie is slechts een gedeeltelijke oplossing voor de problemen van de zelfstandigen en de kmo's. Andere gewestelijke en federale maatregelen mogen er ook zijn, maar het geheel zal niet volstaan om de vaste kosten te handhaven. De PTB-fractie zal dit voorstel echter steunen omdat het de mogelijkheid biedt de kleine handelaars gedeeltelijk te helpen.

De heer Emmanuel De Bock heeft dit voorstel van ordonnantie niet mede ondertekend, ook al is hij voorstander van het principe van matiging, omdat er geen advies van de Raad van State is. Het zou namelijk belangrijk zijn geweest te werken aan rechtszekerheid. De indexering bedraagt 12%, een weergave van de reële kosten voor levensonderhoud. Een van de eisen van Comeos was een maximumstijging op te leggen voor de huurprijzen. De voornaamste eis van Comeos was echter een maximumstijging van de lonen op te leggen, wat de volksvertegenwoordiger niet wil. De vrees is dat de

de loyers, cela laisse la porte ouverte au plafonnement des salaires, ce que le député ne voudrait pas voir arriver. Il aurait été intéressant d'avoir les statistiques relatives aux propriétaires qui indexent effectivement les baux commerciaux. Le député rappelle que ce plafonnement aura un impact sur les communes ou encore la STIB qui bénéficie de loyers de baux commerciaux. L'intervenant fait état de l'augmentation de 30% du précompte immobilier dans certaines communes que les propriétaires doivent payer alors qu'ils ne pourront pas demander aux locataires de payer un loyer un peu plus élevé. Il est interpellant que l'augmentation inacceptable du précompte immobilier ne pose pas de question et que l'on se penche uniquement sur le plafonnement des loyers. Il est important de pouvoir limiter en parallèle les taxes. Le député reprend l'arrêt 32/2018 du 15 mars 2018 de la Cour Constitutionnelle et renvoie plus précisément aux considérants B.11.1 et suivants et B.14.1 et suivants. Ce n'est pas la première fois que les loyers commerciaux sont plafonnés mais cela a toujours été fait dans un contexte où les salaires ont été également plafonnés et c'est ce qui inquiète tout particulièrement le député.

Mme Clémentine Barzin souligne que cette proposition d'ordonnance est une mesure d'aide directe permettant de soutenir la trésorerie des entreprises. Cependant, en voulant protéger les locataires, il existe un risque de rompre des équilibres et des relations de confiance avec le propriétaire qui peuvent se montrer néfastes à moyen terme. Il aurait été préférable de faciliter la négociation entre propriétaires et locataires pour diminuer le coût de la location ou des incitants pour les propriétaires. Cette mesure ne coûtera rien à la Région qui reporte alors les efforts à faire sur les propriétaires. La députée interroge les auteurs sur la manière dont ils ont ciblé cette mesure, le nombre de baux commerciaux effectivement indexés en 2021 et 2022, le prix moyen d'un bail commercial en région bruxelloise ainsi que sur la légalité de la mesure alors que des clauses d'indexation se retrouvent dans les contrats. La plupart des acteurs économiques n'étaient pas au courant de l'adoption de ce texte. Est-ce qu'il n'aurait pas été préférable de les entendre ? Pourquoi ne pas avoir sollicité l'avis du Conseil d'État et de Brupartners ? Quel sera l'impact du rattrapage de l'indexation l'année suivante ou lors de la conclusion de nouveaux contrats ? Est-ce qu'il va être tenu compte de l'augmentation du prix du PRI ? Est-ce que cela s'appliquera également aux bailleurs publics ? La députée souhaiterait que la secrétaire d'État Trachte soit présente lors de la discussion de la proposition en séance plénière.

M. Thomas Naessens, premier coauteur, rappelle qu'il est urgent de pouvoir agir. Le député rappelle que le Gouvernement avait fait état de la volonté de limiter l'indexation des baux commerciaux. C'est à ce titre que les coauteurs ont pris les mesures permettant de mettre une telle mesure en œuvre eu égard à l'urgence du moment. L'inflation causée par l'augmentation du prix de l'énergie n'est pas comparable à celle causée par la pandémie de la Covid-19. Il faut pouvoir activer des leviers régionaux. Concernant la légalité de la mesure, le député précise que l'indice de base persiste mais que de nouveaux facteurs sont ajoutés. En ce qui

toekenning van het huurprijfplafond de deur openzet voor een loonplafond, wat de volksvertegenwoordiger ook niet wil. Het zou interessant zijn geweest om statistieken te hebben over de verhuurders die handelshuurovereenkomsten werkelijk indexeren. De volksvertegenwoordiger herinnert eraan dat dit plafond gevolgen zal hebben voor de gemeenten of de MIVB die de huurprijzen van handelspanden ontvangen. Hij maakt gewag van de verhoging van de onroerende voorheffing met 30% die verhuurders in bepaalde gemeenten moeten betalen, terwijl zij de huurders niet kunnen vragen een iets hogere huur te betalen. Het is verontrustend dat de onaanvaardbare verhoging van de onroerende voorheffing niet ter discussie wordt gesteld en dat alleen de maximumstijging van de huurprijzen wordt besproken. Het is belangrijk om tegelijkertijd de heffingen te kunnen beperken. De volksvertegenwoordiger verwijst naar arrest 32/2018 van het Grondwettelijk Hof van 15 maart 2018 en verwijst met name naar de consideransen B.11.1 e.v. en B.14.1 e.v. Het is niet de eerste keer dat handelshuurprijzen worden begrensd, maar dat gebeurde altijd in een context waarin ook de lonen werden begrensd, en dat is net wat hem zorgen baart.

Mevrouw Clementine Barzin benadrukt dat dit voorstel van ordonnantie een directe steunmaatregel is voor de financiën van de bedrijven. Door de huurders te willen beschermen, bestaat echter het risico dat het evenwicht en de vertrouwensrelatie met de verhuurder worden verbroken, wat op middellange termijn schadelijk kan zijn. Het zou beter zijn geweest de onderhandeling tussen verhuurders en huurders te vergemakkelijken, met het oog op lagere huurkosten of stimulansen voor verhuurders. Deze maatregel kost het Gewest niets, dat de te leveren inspanningen overdraagt aan de verhuurders. De volksvertegenwoordigster vraagt de indieners naar het specifieke doel van deze maatregel, naar het aantal handelshuurovereenkomsten dat in 2021 en 2022 werkelijk wordt geïndexeerd, de gemiddelde handelshuurprijs in het Brussels Gewest en de wettelijkheid van de maatregel wanneer indexeringsclausules zijn opgenomen in de overeenkomsten. De meeste economische actoren waren niet op de hoogte van de goedkeuring van deze tekst. Zou het niet beter zijn geweest om ze te horen? Waarom werd het advies van de Raad van State en Brupartners niet gevraagd? Welke gevolgen zal het inhalen van de indexering het volgende jaar of bij het afsluiten van nieuwe overeenkomsten hebben? Zal daarbij rekening worden gehouden met de stijging van de OV? Geldt dit ook voor publieke verhuurders? De volksvertegenwoordigster zou willen dat staatssecretaris Trachte aanwezig is bij de bespreking van het voorstel in de plenaire vergadering.

De heer Thomas Naessens, eerste mede-indiener, herinnert eraan dat het hoog tijd is om in actie te komen. Hij herinnert eraan dat de regering heeft aangegeven de indexering van de handelshuurovereenkomsten te willen beperken. Om die reden hebben de mede-indieners, maatregelen genomen om een dergelijke maatregel uit te voeren, gezien de dringende noodzaak. De door de stijging van de energieprijzen veroorzaakte inflatie is niet vergelijkbaar met diegene die door de covidcrisis werd veroorzaakt. Met betrekking tot de wettigheid van de maatregel zegt hij dat de basisindex blijft bestaan, maar dat

concerne l'avis du Conseil d'État, en plus de l'urgence, la mesure est temporaire donc l'avis n'était pas exclusif et nécessaire.

Mme Khadija Zamouri souligne le caractère temporaire de cette mesure. Vu que l'hiver approche et que la Région de Bruxelles-Capitale n'a plus de marge budgétaire pour accorder des subventions, elle en appelle au pragmatisme.

M. Gilles Verstraeten dit ne pas être insensible aux arguments des autres députés. Il précise que la limitation temporaire de l'indexation des baux commerciaux signifie que temporairement, les revenus locatifs des bailleurs n'augmenteront pas. Les bailleurs percevront toujours des revenus locatifs pour leurs biens commerciaux mais, temporairement, ces loyers ne seront pas augmentés. Renseignement pris auprès des organisations des classes moyennes, il déclare que les personnes physiques qui mettent en location des locaux commerciaux sont généralement plus enclines à ne pas indexer les baux commerciaux pour éviter de pousser leurs locataires à la faillite. Il estime que cette mesure est surtout utile et nécessaire à l'égard des grandes sociétés immobilières. En outre, l'orateur convient avec les syndicats socialistes qu'il ne faut pas mettre fin aujourd'hui à l'indexation automatique des salaires des travailleurs. Eu égard à la hausse du coût de la vie, un saut d'index ne lui paraît pas opportun.

M. Ridouane Chahid insiste sur le caractère urgent de la mesure. En outre, toutes les communes ont dû s'adapter au PRI car il y a des besoins de services publics auquel il faut pouvoir répondre et que cela ne concerne pas vraiment le plafonnement des loyers.

Mme Céline Fremault estime que la mesure limitée dans le temps est pertinente. Cette proposition de mesure ponctuelle que la députée soutient et co-signe, ne doit pas empêcher le Gouvernement d'intervenir avec des mesures directes ciblées et beaucoup plus rapides dans l'entrée en application. Il faut pouvoir anticiper les conséquences encore nombreuses de cette crise énergétique et le Gouvernement se doit d'agir.

III. Ajout de cosignataires

Mme Véronique LEFRANCQ, Mme Bianca DEBAETS, Mme Céline FREMAULT, M. Gilles VERSTRAETEN sont ajoutés à la liste des cosignataires de la proposition d'ordonnance.

nieuwe factoren worden toegevoegd. Wat het advies van de Raad van State betreft, wordt opgemerkt dat de maatregel niet alleen dringend is, maar ook tijdelijk. Het advies was dus niet exclusief en noodzakelijk.

Mevrouw Khadija Zamouri benadrukt het tijdelijke karakter van deze maatregel. Gelet op de nakende wintermaanden en het gegeven dat het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest niet meer budgettaire ruimte heeft om subsidies te verlenen, roept zij op tot pragmatisme.

De heer Gilles Verstraeten geeft aan niet ongevoelig te zijn voor de argumenten van de andere volksvertegenwoordigers. Hij verduidelijkt dat de tijdelijke beperking van de indexering van de handelshuurprijs betekent dat de huurinkomsten van de verhuurders tijdelijk niet zullen stijgen. De verhuurders ontvangen nog steeds huurinkomsten voor hun handelspanden, doch deze huurprijzen worden tijdelijk niet verhoogd. Navraag bij de middenstandsorganisaties leert hem dat natuurlijke personen die handelspanden verhuren, doorgaans sneller bereid zijn om de handelshuurprijzen niet te indexeren om hun huurders niet failliet te laten gaan. Hij acht deze maatregel vooral nuttig en noodzakelijk ten aanzien van de grote vastgoedondernemingen. Verder is de spreker het eens met de socialistische vakbonden dat de automatische indexering van de werknemerslonen nog niet moet worden afgeschaft. Een indexsprong beschouwt hij niet opportuun gelet op de stijgende levenskosten.

De heer Ridouane Chahid benadrukt het dringende karakter van de maatregel. Bovendien hebben alle gemeenten zich aan de OV moeten aanpassen omdat er behoeften aan openbare dienstverlening bestaan waaraan moet worden voldaan en het hier niet echt om begrenzing van de huurprijzen gaat.

Volgens mevrouw Céline Fremault is de in de tijd beperkte maatregel zinvol. Dit voorstel voor een gerichte maatregel, dat zij steunt en medeondertekent, mag de regering er niet van weerhouden in te grijpen met rechtstreekse gerichte maatregelen die veel sneller zullen worden uitgevoerd. We moeten kunnen anticiperen op de vele gevolgen van deze energiecrisis en de regering moet iets doen.

III. Toevoeging van de mede-ondertekenaars

Mevr. Véronique LEFRANCQ, mevr. Bianca DEBAETS, mevr. Céline FREMAULT, de heer Gilles VERSTRAETEN worden toegevoegd aan de lijst van mede-ondertekenaars van het voorstel van ordonnantie.

IV. Discussion des articles et votes*Articles 1 à 3*

Les articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 1 à 3 sont adoptés par 14 voix et 1 abstention.

V. Vote sur l'ensemble de la proposition d'ordonnance.

La proposition d'ordonnance, dans son ensemble, est adoptée par 14 voix et 1 abstention.

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

Le Rapporteur

Sevket TEMIZ

Le Président

Michaël VOSSAERT

IV. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen*Artikelen 1 tot 3*

De artikelen lokken geen enkel commentaar uit.

Stemmingen

De artikelen 1 tot 3 worden aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

V. Stemming over het geheel van het voorstel van ordonnantie.

Het voorstel van ordonnantie, wordt in zijn geheel aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

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

De Rapporteur

Sevket TEMIZ

De Voorzitter

Michaël VOSSAERT