



SESSION ORDINAIRE 2022-2023

6 SEPTEMBRE 2023

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

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**prolongeant la durée du blocage partiel de
l'indexation des loyers**

(déposée par Mme Françoise DE SMEDT (FR), MM.
Youssef HANDICHI (FR), Jan BUSSELEN (NL) et
Petya OBOLENSKY (FR))

Développements

Le droit à avoir un toit est un droit fondamental garanti en théorie par la Constitution, la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et le Code bruxellois du Logement, qui proclame notamment le droit à un logement décent et abordable financièrement. Il est pourtant de plus en plus menacé par l'explosion des loyers en Région bruxelloise, une constante depuis de très nombreuses années largement aggravée par la crise inflationniste que nous traversons.

Les prix des loyers à Bruxelles ont en effet très fortement augmenté ces dernières années et représentent une part extrêmement lourde dans le budget des ménages. Ainsi, plus de 50 % des locataires bruxellois paient un loyer situé entre 41 % et 65 % des revenus totaux du ménage, alors qu'un tiers – voire un quart – est la limite généralement admise afin d'assurer une qualité de vie correcte. De même, selon l'enquête européenne SILC sur le revenu et les conditions de vie, une fois l'ensemble des frais liés au logement réglés (loyer et charges d'entretien, d'eau et d'énergie), les 25 % des ménages bruxellois les plus précaires ne disposent en moyenne que de 8 euros par jour et par personne pour vivre.

Depuis plus d'un an, les habitants de la Région font face à une inflation des prix qui dépasse largement l'indexation des revenus. Il y a un an, l'indexation des loyers dépassait les 9 % et elle est encore de 6 % en août 2023. En guise d'exemple, les locataires d'un logement dont le bail aurait été signé en août 2021 pour un loyer de 1.000 euros devraient aujourd'hui payer 1.155 euros. Soit 1.860 euros à

GEWONE ZITTING 2022-2023

6 SEPTEMBER 2023

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot verlenging van de gedeeltelijke
huurindexeringsstop**

(ingediend door mevrouw Françoise DE SMEDT (FR), de
heren Youssef HANDICHI (FR), Jan BUSSELEN (NL) en
Petya OBOLENSKY (FR))

Toelichting

Het recht op huisvesting is een basisrecht, dat in theorie gegarandeerd wordt door de Grondwet, het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en de Brusselse Huisvestingscode, die het recht op een behoorlijke en betaalbare woning onderstreept. Dat recht staat echter in toenemende mate onder druk door de niet-aflatende, explosieve stijging van de huurprijzen in het Brussels Gewest, die al vele jaren aan de gang is en nog fel verergerd is door de huidige inflatiecrisis.

De huurprijzen zijn de laatste jaren in Brussel immers fors gestegen en maken een enorm aandeel van het gezinsbudget uit. Zo besteedt meer dan de helft van de Brusselse huurders tussen 41 % en 65 % van hun totale gezinsinkomen aan huur, hoewel algemeen wordt aangenomen dat voor een aanvaardbare levenskwaliteit maximaal een derde of zelfs een vierde van het gezinsinkomen naar huur mag gaan. Ook beschikken, blijkens een onderzoek van EU-SILC (Europese statistiek van inkomens en levensomstandigheden), de 25 % armste Brusselse gezinnen gemiddeld over slechts 8 euro per persoon per dag om van te leven nadat alle woonkosten (huur en kosten voor onderhoud, water en energie) betaald zijn.

Sinds meer dan een jaar worden de inwoners van ons gewest geconfronteerd met een prijsinflatie die veel hoger ligt dan de loonindexering. Een jaar geleden lag de huurindexering boven de 9 % en in augustus 2023 bedraagt ze nog steeds 6 %. Ter illustratie: huurders die in augustus 2021 een huurcontract zijn aangegaan voor een huurprijs van 1.000 euro betalen vandaag, amper twee jaar

payer en plus chaque année en deux ans. Cette combinaison entre une hausse incontrôlée des loyers et les prix à la consommation qui explosent précarise de très nombreuses familles, qui n'arrivent plus à payer leur loyer.

Face à cette augmentation exceptionnelle des prix, des mesures urgentes doivent être prises pour soulager les ménages qui éprouvent de plus en plus de difficultés à payer leur loyer. Un premier pas a été franchi en 2022, lorsque la Région bruxelloise a instauré, par l'ordonnance du 13 octobre 2022, une limitation partielle de l'indexation des loyers pour une durée d'un an. En l'occurrence, les propriétaires qui louent des logements dont le certificat PEB équivaut à F ou G ne peuvent pas indexer le loyer, et l'indexation est limitée à 50 % maximum dans le cas des PEB E. L'ordonnance a en outre lié de manière permanente l'indexation à l'existence d'un certificat PEB dûment enregistré auprès de Bruxelles Environnement.

La mesure décidée en octobre 2022 a malheureusement laissé sur le carreau une partie des locataires bruxellois. D'une part, toutes les personnes dont le logement disposait d'un PEB supérieur à E n'ont bénéficié d'aucune protection. D'autre part, la mesure de limitation de l'indexation n'a pas fait l'objet d'une publicité suffisante. Beaucoup de locataires n'ont pas eu connaissance du fait que l'indexation de leur loyer était illégale et qu'ils auraient donc pu s'y opposer, tandis que certains propriétaires ont pu indexer leur loyer de bonne foi par ignorance de la mesure.

Bien que la limitation de l'indexation des loyers ait permis de limiter en partie la hausse de certains loyers, l'inflation continue que subissent les ménages bruxellois depuis plus d'un an a mécaniquement conduit à une explosion de la précarité, symbolisée notamment par le chiffre insensé de plus de 7.000 personnes sans abri comptées dans les rues de Bruxelles fin 2022 ou par la consommation de plus en plus visible de drogues dures dans l'espace public en journée. Ce qui n'est malheureusement que la pointe de l'iceberg.

Étant donné, également, que dans l'ordonnance bruxelloise, aucun mécanisme de correction n'a été prévu à la fin de l'application de celle-ci, si la mesure de limitation n'est pas reconduite au-delà de son échéance en octobre 2023, le risque est grand que de nombreux propriétaires soient tentés de rattraper l'indexation non effectuée l'an passé. Cela conduirait à des augmentations de loyer impayables pour bon nombre de personnes et à une limitation de facto du droit au logement décent.

En s'engouffrant dans la voie d'un contrôle partiel des loyers, la Région bruxelloise a pris l'an passé une décision nécessaire pour lutter contre la précarisation galopante de sa population. Même si le blocage partiel de l'indexation n'est pas suffisant pour réellement protéger les locataires et que la Région bruxelloise a besoin de se doter d'un mécanisme d'encadrement contraignant des loyers, au vu de la crise actuelle, ne pas reconduire ce blocage partiel reviendrait à créer une situation désastreuse et il apparaît nécessaire de poursuivre dans cette voie, au minimum en le prolongeant.

later, al 1.155 euro per maand, wat neerkomt op 1.860 euro extra kosten per jaar. Die combinatie van een ongecontroleerde stijging van de huurprijzen en een explosieve toename van de consumptieprijzen stort heel veel gezinnen in bestaansonzekerheid. Ze kunnen hun huur immers niet meer betalen.

Deze uitzonderlijke prijsstijging vraagt om dringende maatregelen, zodat die gezinnen, die het almaar moeilijker krijgen om hun huur te betalen, weer ademruimte krijgen. In 2022 heeft het Brussels Gewest een eerste stap gezet met de invoering van een gedeeltelijke beperking van de huurindexering voor de duur van een jaar, bij de ordonnantie van 13 oktober 2022. Eigenaars die woningen verhuren met een EPB-certificaat van klasse F of G mogen de huurprijs niet indexeren, en bij een EPB-certificaat van klasse E mogen ze maximaal 50 % van de normale indexering van de huurprijs toepassen. Bovendien is in de ordonnantie de huurindexering blijvend gekoppeld aan het bestaan van een bij Leefmilieu Brussel geregistreerd EPB-certificaat.

Met die in oktober 2022 genomen maatregel bleef echter jammer genoeg een deel van de Brusselse huurders in de kou staan. Zo genoten huurders van een woning met een EPB-prestatie van klassen A tot D geen enkele bescherming. Daarnaast is onvoldoende ruchtbaarheid gegeven aan de maatregel ter beperking van de indexering. Heel wat huurders wisten niet dat de indexering van hun huur onwettig was en dat ze die dus konden aanvechten, en anderzijds hebben mogelijk sommige eigenaars hun huur te goeder trouw geïndexeerd doordat ze niet van de maatregel op de hoogte waren.

Hoewel de beperking van de huurindexering de stijging van sommige huurprijzen wat heeft afgeremd, heeft de aanhoudende inflatie waar de Brusselse gezinnen al meer dan een jaar mee te kampen hebben, als vanzelf geleid tot een explosieve toename van de bestaansonzekerheid. Dat is duidelijk af te lezen uit het waanzinnige cijfer van meer dan 7.000 daklozen die eind 2022 in de Brusselse straten geteld werden, of uit het almaar zichtbaarder gebruik van harddrugs in de openbare ruimte overdag. Dat is jammer genoeg maar het topje van de ijsberg.

Aangezien bovendien in de bestaande ordonnantie geen enkel correctiemechanisme is ingebouwd voor wanneer de maatregel niet meer van kracht is, is de kans groot dat bij niet-verlenging van de indexeringsbeperking na oktober 2023 heel wat eigenaars in de verleiding zullen komen om de indexering die ze vorig jaar gemist hebben, in te halen. Dat zou leiden tot huurprijzen die voor een groot aantal mensen onbetaalbaar zijn, en de facto tot een beperking van hun recht op een behoorlijke woning.

Het Brussels Gewest heeft verleden jaar een noodzakelijke, maar onvoldoende stap gezet in de bestrijding van de snel toenemende bestaansonzekerheid van zijn bevolking. De gedeeltelijke inperking van de indexering beschermt de huurders niet afdoende. Daarvoor zijn bindende referentiehurprijzen nodig. In afwachting is het in het licht van de huidige crisis absoluut noodzakelijk om op zijn minst de bestaande, gedeeltelijke indexeringsstop te verlengen, willen we rampscenario's voorkomen. We zien

On voit ailleurs en Flandre et en Wallonie, où une mesure similaire avait été mise en place l'année passée, qu'un mécanisme de correction avait été prévu pour empêcher une récupération de l'indexation.

Enfin, la mise en place d'un lien entre indexation des loyers et certificat PEB a créé une augmentation du nombre de PEB délivrés. En effet, en 2022, la moyenne des certificats PEB réalisés par mois était de 2.298, ce chiffre est monté à 3.188 pour les six premiers mois de 2023. C'est un premier pas pour l'incitation à la rénovation également.

La présente proposition d'ordonnance prévoit donc que la limitation de l'indexation décidée pour une partie des baux en fonction du PEB à partir d'octobre 2022 et pour douze mois seulement soit reconduite, et ce pour douze mois supplémentaires. L'ordonnance laisse la possibilité à partir d'octobre 2024 de reconduire la mesure par un vote du Parlement bruxellois si, à la fin de cette période, il apparaît qu'une augmentation soudaine et excessive des loyers exercerait une pression supplémentaire sur l'accessibilité financière aux logements pour les ménages.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas de commentaire.

Article 2

Cet article vise à étendre de douze mois la durée de la limitation de l'indexation instaurée par l'ordonnance du 13 octobre 2022 portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de modifier l'indexation des loyers.

Article 3

La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Françoise DE SMEDT (FR)
Youssef HANDICHI (FR)
Jan BUSSELEN (NL)
Petya OBOLENSKY (FR)

trouwens dat in Vlaanderen en Wallonië, waar verleden jaar een gelijkaardige maatregel was ingevoerd, wel in een correctiemechanisme was voorzien om zulke inhaalindexeringen te beletten.

Ten slotte heeft de ontstane link tussen huurindexering en EPB-certificaten tot een stijging van het aantal EPB-certificaten geleid. In 2022 werden er maandelijks gemiddeld 2.298 afgeleverd, in de eerste zes maanden van 2023 was dat aantal al gestegen tot 3.188 per maand. Die certificaten vormen ook een eerste opstapje naar renovatie.

Het onderhavige voorstel van ordonnantie voorziet dus in een verlenging van de gedeeltelijke, EPB-gerelateerde indexeringsbeperking die in oktober 2022 voor slechts twaalf maanden is ingegaan, voor een bijkomende duur van twaalf maanden. De ordonnantie geeft het Brussels Parlement de mogelijkheid na oktober 2024 tot een nieuwe verlenging te beslissen indien aan het einde van die periode blijkt dat een plotse, buitensporige stijging van de huurprijzen de financiële mogelijkheid voor gezinnen om een woning te huren, extra onder druk zou zetten.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel strekt ertoe de beperking van de indexering, ingesteld bij de ordonnantie van 13 oktober 2022 houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de wijziging van de huurprijsindexering, met twaalf maanden te verlengen.

Artikel 3

Deze ordonnantie treedt in werking de dag waarop zij in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**prolongeant la durée du blocage partiel de
l'indexation des loyers***Article 1^{er}*

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

Article 2

À l'article 224/2, paragraphe 1^{er}/1, du Code bruxellois du Logement, les mots «12 mois» sont remplacés par les mots «24 mois».

Article 3

La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Françoise DE SMEDT (FR)
Youssef HANDICHI (FR)
Jan BUSSELEN (NL)
Petya OBOLENSKY (FR)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**tot verlenging van de gedeeltelijke
huurindexeringsstop***Artikel 1*

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

Artikel 2

In artikel 224/2, paragraaf 1/1 van de Brusselse Huisvestingscode worden de woorden “twaalf maanden” vervangen door de woorden “24 maanden”.

Artikel 3

Deze ordonnantie treedt in werking de dag waarop zij in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.