



GEWONE ZITTING 2023-2024

5 OKTOBER 2023

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**houdende wijziging van de artikel 224/2 van
Brusselse Huisvestingscode**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Huisvesting

door de heer Pierre-Yves LUX (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen:

Vaste leden : De heer Martin Casier, mevr. Nadia El Yousfi, de heer Mohamed Ouriaghli, mevr. Latifa Ait Baala, de heren Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, mevr. Zoé Genot, de heer Pierre-Yves Lux, mevr. Françoise De Smedt, de heer Petya Obolensky, mevr. Joëlle Maison, de heren Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, mevr. Carla Dejonghe.

Zie :

Stukken van het Parlement :

A-748/1 – 2022/2023 : Voorstel van ordonnantie.

A-756/1 – 2023/2024 : Voorstel van ordonnantie.

SESSION ORDINAIRE 2023-2024

5 OCTOBRE 2023

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

PROPOSITION D' ORDONNANCE

**portant modification de l'article 224/2 du Code
bruxellois du Logement**

RAPPORT

fait au nom de la commission
du Logement

par M. Pierre-Yves LUX (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : M. Martin Casier, Mme Nadia El Yousfi, M. Mohamed Ouriaghli, Mme Latifa Ait Baala, MM. Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, Mme Zoé Genot, M. Pierre-Yves Lux, Mme Françoise De Smedt, M. Petya Obolensky, Mme Joëlle Maison, MM. Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, Mme Carla Dejonghe.

Voir :

Documents du Parlement :

A-748/1 – 2022/2023: Proposition d'ordonnance.

A-756/1 – 2023/2024: Proposition d'ordonnance.

**I. Inleidende uiteenzetting van
mevrouw Françoise De Smedt, eerste mede-
indiener van het voorstel van ordonnantie nr.
A-748/1 – 2022/2023**

Mevrouw Françoise De Smedt legt het voorstel van ordonnantie van haar fractie voor, dat ertoe strekt de indexstop voor de meest energievretende woningen, d.w.z. de woningen met EPB-label "E, F en G", met minstens één jaar te verlengen. Deze bevrozing werd vorig jaar in allerijl goedgekeurd, onder druk van verenigingen die het recht op huisvesting verdedigen en die al maanden om een bevrozing van de huurprijsverhogingen vroegen, en dit in een nooit geziene en voor duizenden gezinnen onhoudbare context van inflatie.

De noodmaatregel van vorig jaar was nodig omdat hij voor een groot aantal huurders verlichting bracht. Wij stonden dan ook volledig achter die maatregel. De PTB is echter van mening dat hij om een aantal redenen niet volstond. Ten eerste betrof de maatregel niet alle huurders. Ten tweede waren niet alle huurders op de hoogte van de nieuwe regels. Als gevolg daarvan konden sommige huurders de beperkingsregels niet afdwingen omdat de eigenaar zelf niet op de hoogte was van de beperking op basis van de EPB, of bewust de indexering toepasten, zelfs als dat eigenlijk niet was toegestaan. Tot slot, en gezien het feit dat de huurprijsstijgingen tussen 2010 en 2020 meer dan 20 % boven de index hebben gelegen, moesten we deze eerste aanzet natuurlijk steunen, ook al was hij niet toereikend.

Het is echter belangrijk om hem nu te verlengen. De inflatie blijft immers hoog in ons land, terwijl de loonindexering absoluut niet volstaat om het hoofd te bieden aan de overall stijgende prijzen. De gedeeltelijke bevrozing van de huurindexering moet worden verlengd, met gepaste mechanismen aan het einde van de verlengingsperiode. Bovenal hebben we, zoals de PTB en de verenigingen al jaren herhalen, mechanismen op langere termijn en bindende, structurele maatregelen nodig om de huurprijzen in Brussel onder controle te houden. Zonder deze mechanismen zal de strijd voor betaalbare huisvesting die in ons gewest al zovele jaren wordt gevoerd nooit opgelost geraken.

Dit alles terwijl de inwoners van ons gewest te lijden hebben onder de herhaaldelijke stijgingen van de huurprijzen en andere prijzen, terwijl ze de hoofdstad ontvluchten om een plek te vinden waar ze behoorlijk kunnen wonen, terwijl een groeiend en duizelingwekkend aantal mensen op straat belandt, terwijl anderen in ongezonde woningen leven die niet aangepast zijn aan hun gezinssituatie, terwijl meer dan 50.000 gezinnen op een sociale woning wachten en één of de twee Brusselaars ervoor in aanmerking komt, terwijl het aandeel van de huur in het gezinsbudget zo snel stijgt dat soms twee salarissen niet volstaan om rond te komen, maar wat doet de regering? Ze dient een opeenvolging van teksten in die zich opstapelen, maar die de catastrofale aantallen nauwelijks verminderen, en zelfs verhogen. Ze stelt kortstondige maatregelen voor zoals de huurtoelage. Ze voorziet in een forfaitaire steun die vaag een bres dicht om vervolgens elders nog grotere bressen te slaan. Ze loopt achter bij de productie van openbare en sociale woningen. Een ander voorbeeld van de

**I. Exposé introductif de
Mme Françoise De Smedt, première co-auteure
de la proposition d'ordonnance n°A-748/1 –
2022/2023**

Mme Françoise De Smedt présente la proposition d'ordonnance de son groupe qui vise à prolonger d'au moins un an la limitation de l'indexation pour les logements les plus énergivores, soit les PEB «E, F et G». Ce blocage avait été voté l'an dernier, in extremis, sous la pression des associations de défense du droit au logement qui demandaient un blocage des augmentations de loyers depuis des mois, dans un contexte inédit d'inflation devenue insupportable pour des milliers de ménages.

La mesure d'urgence prise l'an dernier était nécessaire car elle permet de soulager un grand nombre de locataires et nous l'avons bien évidemment soutenue. Elle n'était toutefois, selon le PTB, pas suffisante et ce, pour plusieurs raisons. Tout d'abord, elle ne concernait pas l'ensemble des locataires. Ensuite, la communication faite autour de ces nouvelles règles n'a pas atteint la totalité des locataires. Certains n'ont dès lors pas pu faire appliquer les règles de limitation, lorsque leur propriétaire n'était lui-même pas au courant de la limitation en fonction du PEB, ou qu'il a sciemment pratiqué l'indexation même lorsqu'il n'y était pas autorisé. Enfin, face à des augmentations de loyer qui ont dépassé les 20 % au-delà de l'index entre 2010 et 2020, il fallait évidemment soutenir cette première avancée, même si elle n'est pas suffisante.

Mais il faut d'autant plus la prolonger maintenant. Car l'inflation reste élevée dans notre pays, tandis que l'indexation des salaires ne suffit absolument pas à faire face à tous les prix qui augmentent partout. Il faut prolonger ce blocage partiel de l'indexation des loyers en prévoyant les mécanismes adéquats à l'issue de la prolongation, et surtout, comme le PTB et les associations le martèlent depuis des années: il faut des mécanismes à plus long terme, des mesures contraignantes et structurelles pour encadrer les loyers à Bruxelles. Sans cela, cette crise du logement abordable qui fait rage depuis tant d'années dans notre région ne sera jamais réglée.

Pendant que les habitants de notre région souffrent des augmentations de prix et de loyers à répétition, pendant qu'ils fuient la capitale pour trouver un endroit où se loger décemment, pendant qu'un nombre croissant et vertigineux de personnes se retrouvent à la rue, que d'autres vivent dans des logements insalubres et inadaptés à leur réalité familiale, pendant que plus de 50.000 familles attendent un logement social et qu'un Bruxellois sur deux rentre dans les conditions pour en bénéficier, pendant que la part du loyer dans le budget des ménages grossit tellement que parfois deux salaires ne suffisent pas à sortir des fins de mois difficiles, que fait le gouvernement? Il dépose une succession de textes qui s'accumulent mais qui ne font que réduire très timidement, voire accentuer l'augmentation catastrophique des chiffres. Il propose des mesures éphémères, comme l'allocation-loyer. Il prévoit des aides forfaitaires qui colmatent vaguement une brèche pour ouvrir d'autres brèches plus larges encore ailleurs. Il traîne dans la production de logements publics et sociaux. Comme

nauwelijks verholde onwil van de meerderheid om echte vooruitgang te boeken op het gebied van het recht op betaalbare huisvesting voor iedereen, is de tweede tekst op de agenda van vandaag. Er wordt een correctiefactor voorgesteld voor de berekening van de huurindexering voor energievriendende woningen zodra de gedeeltelijke bevroering is afgelopen.

Op het eerste gezicht is dat prima aangezien deze berekening in de ordonnantie van 2022 ontbrak. Bij nadere beschouwing wordt echter duidelijk dat die berekening slechts een gedeeltelijke oplossing biedt, en niet voor alle huurders, voor de buitensporige verhogingen die waarschijnlijk van toepassing zullen zijn wanneer de ordonnantie van 2022 op 13 oktober 2023 van kracht wordt. Deze correctiefactor is het resultaat van een berekening voor het afvlakken van de indexering. Duidelijkheids- en eerlijkheidshalve had uit de vergelijking gewoonweg het huurbedrag moeten worden verwijderd dat overeenkomt met de aanzienlijke indexeringen van 10 % in het afgelopen jaar. Met de voorliggende berekening zal de huurindexering nog steeds aanzienlijk zijn voor de huurders. Zelfs als de indexering terugvalt op lagere percentages is ze nog steeds veel hoger dan wat we de afgelopen jaren hebben gezien, toen de huurindex soms negatief was met een maximum van ongeveer 3 %. Aangezien de prijzen nu aan alle kanten stijgen, is het vooral het gat in het gezinsbudget dat toeneemt. De huidige situatie laat niet toe dat al deze gezinnen een nieuwe, hoge huurindexering betalen zoals de indexering die in de tekst van de meerderheid wordt voorgesteld. De bevroering moet worden verlengd.

Huurprijzbevroeringen zijn geen nieuw gegeven in ons land. Sinds de Eerste Wereldoorlog zijn er in totaal 71 wetten aangenomen om de huurprijzen te drukken, vooral na de Tweede Wereldoorlog en tijdens de economische crisissen aan het einde van de jaren 70 en het begin van de jaren 80. Telkens werden deze maatregelen gerechtvaardigd door het gebrek aan betaalbare huisvesting en het onvermogen van gezinnen om de stijgende huurprijzen te betalen. Iedereen kan echter vaststellen dat we nu in deze omstandigheden verkeren: de pers berichtte deze week dat 55 % van de Belgen aan het einde van de maand in het rood staat. Een inwoner van Brussel getuigde in *La Dernière Heure* dat de indexering van zijn loon hem niet in staat stelde om de stijging van zijn huurprijs op te vangen. De uitgaven zijn hoger dan de inkomsten, dus steeds meer mensen grijpen naar hun spaarpotje... als ze al een spaarpotje hebben.

Sommigen zullen zich natuurlijk afvragen waarom de index in Brussel zou moeten worden verlengd als dat in Vlaanderen en Wallonië niet is gebeurd? Of ze zullen zeggen dat hij onhoudbaar is voor bescheiden eigenaars, of dat de Nationale Eigenaarsbond al verschillende beroepen heeft aangetekend. De wooncrisis in Brussel wordt steeds erger. De gemiddelde huurprijs voor een appartement ligt vandaag rond de 1.200 euro. Een indexering van 5 of 7 % toepassen op huurprijzen die al veel te hoog zijn, leidt tot verhogingen die voor de gezinnen onbetaalbaar worden. Daarom moeten we met passende maatregelen komen. We mogen er geen genoegen mee nemen om dezelfde praktijken toe te passen als elders, zelfs als we inspiratie kunnen putten uit de praktijken die wel werken, zoals in Wenen of Parijs.

nouvel exemple de réticence à peine masquée de la majorité de réellement avancer sur la question du droit au logement abordable pour tous: le second texte à l'ordre du jour aujourd'hui. En effet, celui-ci propose un facteur de correction pour le calcul de l'indexation des loyers de logements économi-ques au terme du blocage partiel.

À première vue, fort bien, ce calcul faisait en effet défaut dans l'ordonnance de 2022. Mais à y regarder de plus près, on se rend compte qu'il ne répond que partiellement, et pas pour l'ensemble des locataires, aux augmentations excessives qui risquent de s'appliquer dans la foulée de la fin d'application de l'ordonnance de 2022, ce 13 octobre 2023. Ce facteur de correction est le résultat d'un calcul de lissage de l'indexation. Par souci de lisibilité, et surtout pour qu'elle soit réellement juste, l'équation aurait dû être de retirer tout bonnement le montant du loyer qui correspond aux indexations importantes de 10 % de l'année écoulée. Avec le calcul présenté, l'indexation des loyers restera tout de même importante pour les locataires. Car même si l'indexation est revenue à des taux moins importants, elle reste bien supérieure à ce que nous avons connu ces dernières années où l'indexation des loyers était parfois négative à environ 3 % maximum. Face aux prix qui grimpent de tous les côtés, c'est surtout le trou dans le budget des ménages qui augmente. La situation actuelle ne permet pas à toutes ces familles de payer une nouvelle indexation de loyer aussi importante que ce que propose le texte de la majorité. Il est nécessaire de prolonger le blocage.

Des blocages de loyers, ce n'est pas nouveau dans notre pays. 71 lois au total ont déjà existé depuis la première guerre mondiale dans le but de limiter les loyers, et notamment après la seconde guerre mondiale et lors des crises économiques de la fin des années 1970 et du début des années 1980. Le manque de logements abordables et l'impossibilité des ménages de faire face à la hausse des loyers justifiaient chaque fois ces mesures. Or, personne ne peut le nier, on est clairement dans ces conditions aujourd'hui: la presse rappelait cette semaine que 55 % des Belges sont dans le rouge à la fin du mois. Le témoignage d'un Bruxellois dans la Dernière Heure précisait en effet que l'indexation de son salaire ne lui permettait pas du tout de faire face à l'augmentation de son loyer. Les dépenses sont plus importantes que les rentrées, et on pioche donc de plus en plus dans son épargne... quand on en a une.

Évidemment, certains diront que puisqu'en Flandre et en Wallonie, le blocage de l'indexation n'a pas été prolongé, pourquoi le serait-il à Bruxelles ? ou que ce n'est pas tenable pour les petits propriétaires, ou encore que le Syndicat national des propriétaires a déjà introduit divers recours. Mais la crise du logement abordable à Bruxelles est de plus en plus grave. On arrive à environ 1.200 euros en moyenne de loyers pour un appartement à louer sur le marché aujourd'hui. Appliquer une indexation de 5 ou 7 % sur des loyers à la base déjà beaucoup trop élevés mène à des augmentations impayables pour les ménages. Il faut donc y répondre avec des mesures adaptées et appropriées. Ne pas se contenter d'appliquer forcément les mêmes pratiques qu'ailleurs, même si on peut s'inspirer aussi de celles qui fonctionnent, comme à Vienne ou Paris.

Voorts is de PTB, met betrekking tot kleine eigenaars in moeilijkheden, ook tegen de buitensporige verhoging van de onroerende voorheffing in de verschillende gemeenten. De PTB vraagt ook om extra maatregelen om kleine eigenaars bij de verplichte renovatie van de eigendommen die ze verhuren, in het bijzonder door een betalingsmechanisme voor derden in te voeren. De klimaatcrisis is een sociale crisis, en de eerste zal niet worden opgelost zolang de tweede voortduurt. De Renolution-strategie, die met moeite voldoende subsidies kan bieden, die ver onder de gemiddelde kosten voor de werken liggen, kiest in plaats daarvan voor een bestraffend beleid: het straffen van bescheiden eigenaars die niet de middelen hebben om de doelstellingen van dit plan te halen. En, oh ironie, de meerderheid steunt, zowel in de tekst waarover vorig jaar gestemd is als in de tekst die vandaag besproken wordt, op de logica van Renolution, die eigenaars ertoe aanzet hun woning te renoveren om de energieprestaties ervan te verbeteren wanneer deze een E-, F- of G-label krijgt, waardoor ze toestemming krijgen om de huurprijs te indexeren. Waarom wordt in dat geval de bevrozing van de indexering dan niet verlengd om ook de renovatie te blijven aanmoedigen?

Er moet dan wel een echte wil zijn om de renovatie van alle Brusselse gebouwen te steunen. Er zouden voldoende middelen moeten worden vrijgemaakt voor de Renolution-strategie, zodat premies niet hoofdzakelijk naar welgestelde eigenaars gaan, zoals nu het geval is, en niet pas worden uitgekeerd nadat de werken zijn uitgevoerd, maar veel meer naar bescheiden eigenaars in moeilijkheden gaan. De overheid zou een echte, geplande renovatiestrategie op wijkniveau moeten hebben, en niet op individuele basis op de schouders en de portemonnee van bescheiden eigenaars rekenen.

Helaas zijn we daar nog ver van verwijderd, en ligt het renovatietempo nog veel te laag.

Tot slot, als de Nationale Eigenaarsbond zich ergert aan de teksten die worden besproken, dan is dat omdat er hier een echt ideeëndebat gaande is. De Brusselaars hebben er genoeg van. De huurprijzen zijn de pan uit gerezen en stijgingen die veel hoger zijn dan de indexering, zijn ontoelaatbaar. Twintig procent boven de kosten van het levensonderhoud, dat is immens. We moeten deze stijgingen op zijn minst afremmen, en de maatregelen waar we het vandaag over hebben zijn volledig proportioneel en zelfs mild. Jarenlang zijn de huurprijzen veel sneller gestegen dan de inflatie, waardoor er meer inkomsten waren dan inflatie. Het is logisch dat er in het algemeen belang van de bevolking, inclusief de 60 % Brusselse huurders, een nieuw evenwicht ten gunste van de huurders moet komen. Huurders hebben zelf geen mogelijkheid om huurverhogingen aan anderen door te berekenen. Als de huurprijzen met meer dan 100 euro per maand stijgen, smelt hun koopkracht gewoon weg. Het is dus maar normaal dat er maatregelen worden genomen om hen te beschermen, terwijl we kleine eigenaars in moeilijkheden ook niet het gevoel geven dat ze worden uitgemolken door hun onroerende voorheffing te fors te verhogen. Het verlengen van de bevrozing van de huurindex voor slecht geïsoleerde woningen is daarom een kwestie van sociale nood. Het is geen wondermiddel, maar het is een noodzakelijke en spoedeisende stap, aangezien de inflatie hoog blijft.

Ensuite, en ce qui concerne les petits propriétaires en difficulté, Le PTB s'oppose aussi à l'augmentation excessive du précompte immobilier dans les différentes communes. Il réclame également des mesures supplémentaires pour aider les petits propriétaires qui doivent rénover les biens qu'ils mettent en location, notamment en mettant en place un mécanisme de tiers payant. La crise climatique est une crise sociale, et la première ne sera pas résolue tant que la seconde perdure. La stratégie Renolution, qui peine à accorder des primes en suffisance et dont les montants sont bien inférieurs aux montants moyens des travaux, fait au contraire le choix de la politique punitive: pénaliser les petits propriétaires qui n'ont pas les moyens d'atteindre les objectifs imposés par ce plan. Comble de l'ironie, la majorité s'appuie, dans le texte voté l'an dernier comme dans celui discuté aujourd'hui, sur la logique de Renolution, à savoir, inciter les propriétaires à rénover leur bien pour en améliorer la performance énergétique lorsqu'elle est à E, F ou G et être ainsi autorisés à indexer leur loyer. Mais dans ce cas, pourquoi ne pas prolonger le blocage de l'indexation pour continuer aussi à inciter à la rénovation ?

Mais pour cela, il faudrait qu'il y ait une réelle volonté d'accompagner la rénovation de tout le bâti bruxellois. Il faudrait que des moyens suffisants soient affectés à la stratégie Renolution, pour que les primes n'aillent pas principalement vers les propriétaires plus aisés comme c'est le cas aujourd'hui et ne soient pas données après les travaux mais aillent beaucoup plus vers les petits propriétaires en difficulté. Il faudrait que le gouvernement ait une réelle stratégie planifiée de rénovation à l'échelle des quartiers, et non se reposer de façon individuelle sur les épaules et le portefeuille des petits propriétaires.

Or, on en est loin, hélas, très loin, le rythme des rénovations est encore beaucoup trop lent.

Enfin, si le Syndicat national des propriétaires s'agace des textes discutés, c'est qu'il y a là un réel débat d'idées. Les Bruxellois n'en peuvent plus. Les loyers ont grimpé en flèche, les augmentations bien au-delà de l'indexation sont intolérables. 20 % au-delà du coût de la vie, c'est énorme. Il est nécessaire de freiner au moins ces hausses, les mesures dont on parle aujourd'hui sont dans ce cadre tout à fait proportionnelles et mêmes légères. Pendant des années, les loyers ont augmenté bien plus vite que l'inflation, permettant des rentrées aussi bien au-delà de l'inflation. Il est logique que pour l'intérêt général de la population, dont les 60 % de locataires à Bruxelles, il y ait un rééquilibrage en faveur des locataires. Les locataires eux n'ont aucun moyen de répercuter sur quelqu'un d'autre les loyers qui augmentent. Quand ils subissent des augmentations de loyers de plus de 100 euros par mois, leur pouvoir d'achat fond tout simplement. Il est donc tout à fait normal de prendre des mesures pour les protéger tout en ne prenant pas les petits propriétaires en difficulté pour des vaches à lait non plus en augmentant trop fortement leur précompte immobilier. La prolongation du blocage de l'indexation des loyers des logements mal isolés est donc une question d'urgence sociale. Ce n'est pas la panacée mais c'est un pas nécessaire et urgent compte tenu de l'inflation qui reste élevée.

**II. Inleidende uiteenzetting van
mevrouw Nadia El Yousfi
en de heer Martin Casier, eerste mede-
indieners van het voorstel van ordonnantie nr.
A-756/1 – 2023/2024**

Mevrouw Nadia El Yousfi benadrukt dat de ordonnantie die vorig jaar werd aangenomen een echte overwinning was voor haar partij. Destijds was er sprake van een abnormale stijging van de inflatie als gevolg van de sociaaleconomische crisis en de geopolitieke situatie met de oorlog in Oekraïne. Daarnaast was er een nooit eerder geziene energiecrisis voor de Brusselaars, die vandaag de dag nog steeds sporen nalaat.

In september 2022 bedroeg de inflatie 11,20 %, een record sinds 1975. Een stijging van de huurprijzen met meer dan 11 % in een Brusselse woningmarkt die al te duur en niet betaalbaar genoeg was voor vele gezinnen, werd gewoonweg onhoudbaar, en dat bovenop de explosieve energieprijzen, vooral voor huurders van energievretende woningen. De stijgende huurprijzen hebben een nog grotere impact op de allerarmsten, die vaak in onbewoonbare gebouwen of energievretende woningen leven.

Vorig jaar heeft de socialistische fractie maandenlang geknokt om de gevolgen van de huurindex te beperken. De genomen maatregelen moesten voorkomen dat minder goed geïsoleerde woningen een dubbele sanctie zouden opgelegd krijgen: een explosieve stijging van de energieprijzen die zwaar weegt op huurders op de particuliere markt, maar ook een abnormale huurindexering van hun woning. De PS heeft gepleit voor de afschaffing van de dubbele sanctie voor de Brusselse huurders. Huurders van deze woningen zouden onredelijk hoge huurprijzen hebben moeten betalen, maar ook torenhoge energiekosten. Deze maatregel trof destijds 45 % van de woningen in de hoofdstad (14,91 % EPB F en 30,15 % EPB G).

Ter herinnering: de ordonnantie van 13 oktober 2022 is bedoeld om de abnormale stijging van het indexeringspercentage van de huurprijzen te beperken, om een explosieve stijging van de huurprijzen te voorkomen, en om deze beperking te koppelen aan de energieprestatie van de woning. Voor EPB E-woningen mogen de huurtarieven met maximaal 50 % worden geïndexeerd, terwijl de huurprijzen niet mogen worden geïndexeerd voor EPB F- en G-woningen of voor verhuurders zonder EPB-certificaat. De ordonnantie wijzigde deze voorwaarden voor een mogelijke huurindexering tussen 14 oktober 2022 en 13 oktober 2023, en daarom wordt dit voorstel van ordonnantie vandaag besproken.

Deze maatregelen zijn genomen in overeenstemming met de verbintenissen die de regering is aangegaan met betrekking tot de uitstoot van broeikasgassen, in lijn met de doelstellingen van de Europese Unie: vanaf 1 januari 2025 zullen alle eigenaars verplicht zijn om een EPB-certificaat te laten opstellen om de energieprestatie van hun woning te bepalen. Het certificaat zal ook een kostenraming van de nodige werken

**II. Exposé introductif
de Mme Nadia El Yousfi et M. Martin Casier,
premiers coauteurs de la proposition
d'ordonnance n°A-756/1 – 2023/2024**

Mme Nadia El Yousfi souligne que l'ordonnance votée l'année passée représentait une véritable victoire pour son parti. À l'époque, on assistait à une augmentation anormale du taux d'inflation due à la crise socio-économique et la situation géopolitique avec la guerre en Ukraine. Il s'en était suivi également une crise énergétique sans précédent pour les Bruxellois et Bruxellois qui laisse encore à l'heure actuelle des séquelles.

En septembre 2022, l'inflation était à 11,20 %, un record depuis 1975. Une augmentation de plus de 11 % des prix des loyers dans un marché du logement bruxellois déjà trop cher et pas assez abordable pour de nombreuses familles devenait tout simplement intenable avec une explosion des prix de l'énergie, en particulier pour les locataires de passoires énergétiques. La hausse des loyers touche encore davantage les personnes les plus démunies, qui vivent dans des immeubles souvent insalubres ou des passoires énergétiques.

L'année passée, le groupe socialiste s'est battu pendant de nombreux mois pour limiter l'impact de l'indexation sur les loyers. Les mesures prises visaient à éviter que les logements moins bien isolés subissent alors une double peine : une explosion des prix de l'énergie qui pèse énormément sur les locataires du marché privé, mais également une indexation anormale du loyer de son logement. Le PS a plaidé en faveur de la suppression de la double peine pour les locataires bruxellois. Les locataires de ces biens auraient dû payer un loyer qui augmente de façon déraisonnable, mais également des frais d'énergie dont le montant explose. Une mesure qui concernait, à l'époque 45 % des logements de la capitale (14,91 % de PEB F et 30,15 % de PEB G).

Pour rappel, l'ordonnance du 13 octobre 2022 vise à limiter l'augmentation anormale du taux d'indexation des loyers, afin d'éviter une explosion des loyers ainsi qu'à lier cette limitation à la performance énergétique du logement. Pour les PEB E, le loyer peut être indexé à hauteur de 50 % maximum, pour les PEB F, G, ou les bailleurs ne disposant pas de certificat PEB, le loyer ne peut pas être indexé. L'ordonnance modifiait ces modalités de l'indexation éventuelle du loyer entre le 14 octobre 2022 et le 13 octobre 2023, raison de l'évocation de cette proposition d'ordonnance aujourd'hui.

Ces mesures ont été prises en adéquation avec les engagements pris par le Gouvernement en matière d'émissions de gaz à effet de serre en lien avec nos objectifs imposés par l'Union Européenne à savoir: à partir du 1^{er} janvier 2025, tous les propriétaires auront l'obligation de faire établir un certificat PEB pour déterminer le niveau énergétique du logement. Il est également prévu d'y inclure un estimatif du coût des

moeten inhouden. Tegen 2033 moeten gebouwen die momenteel in EPB-klassen F en G vallen, EPB-klasse E halen. Eigenaars krijgen tien jaar de tijd vanaf de goedkeuring van het wettelijke kader om de nodige werken uit te voeren. Tegen 2045 moeten gebouwen van klasse D en E tot klasse C behoren.

Er dient te worden opgemerkt dat de ordonnantie ook voorzag in de invoering van een dubbele voorwaarde voor elke indexering vanwege de verhuurder: enerzijds moet de verhuurder zijn huurcontract hebben geregistreerd (artikel 227 van de Huisvestingscode) en anderzijds moet de verhuurder het EPB-certificaat voor het gehuurde goed hebben meegedeeld (artikel 217 van de Huisvestingscode).

De invoering door de ordonnantie van een verband tussen de indexering van de huurprijzen en de EPB-certificaten heeft geleid tot een onmiskenbare stijging van het aantal afgegeven EPB's. In 2022 bedroeg het gemiddelde aantal afgegeven EPB-certificaten per maand immers 2.298, en dit aantal steeg tot 3.188 voor de eerste zes maanden van 2023, een stijging van meer dan 38 %. Deze maatregel is ook een eerste stap in de richting van meer renovatie, aangemoedigd door de voorwaarden voor indexering. We zijn erin geslaagd om huurders in energievretende woningen te beschermen tegen een dubbele sanctie: stijgende energierekeningen en onredelijke huurverhogingen voor slecht geïsoleerde gebouwen.

De heer Martin Casier licht toe dat zonder het voorstel van de meerderheid alle Brusselse verhuurders de indexering die door de vorige ordonnantie was bevroren, hadden kunnen inhalen. Voor huurders zou het een dubbele straf zijn geweest om naast de bevroren indexering ook de normale indexering te moeten betalen. Kortom, ze zouden in één keer een dubbele indexering hebben moeten betalen.

De PS had de indexstop graag definitief gemaakt, omdat de indexering nu nog steeds hoger ligt dan de afgelopen twintig jaar en omdat de situatie van de Brusselse huurmarkt bijzondere maatregelen vergt. Er is echter geen consensus bereikt over de indexstop. De socialistische fractie wilde daarom op zijn minst een tekst voorstellen die de geest van de vorig jaar aangenomen ordonnantie zou bestendigen en dus zou voorkomen dat de indexering wordt ingehaald.

Dit is in overeenstemming met de situatie in de andere twee gewesten. Vlaanderen en Wallonië hebben er elk voor gekozen om via verschillende mechanismen te verhinderen dat de bevroren indexatieperiode wordt ingehaald. Zelfs als de PS de indexstop had willen verlengen, is het raadzaam om aandacht te hebben voor de juridische elementen van een dergelijke maatregel.

Zelfs als de socialisten op politiek niveau overtuigd blijven, is het juridisch gezien noodzakelijk om naar de maatregel toe te werken om een inhaalbeweging te voorkomen, in plaats van een echt juridisch risico te nemen en een onzekerheid te creëren met een langere bevroering die later misschien zou

travaux nécessaires. D'ici 2033, les bâtiments actuellement dans les classes PEB F et G devront atteindre la classe PEB E. Les propriétaires disposent d'une période de dix ans à partir de l'adoption du cadre légal pour réaliser les travaux nécessaires. D'ici 2045, les bâtiments de classe D et E devront atteindre la classe C.

À noter également que l'ordonnance prévoyait également d'instaurer une double condition préalable à toute indexation dans le chef du bailleur: d'une part, le bailleur doit avoir enregistré son bail (article 227 du Code du Logement) et, d'autre part, le bailleur doit avoir communiqué le certificat PEB du bien mis en location (article 217 du Code du Logement).

La mise en place par l'ordonnance, d'un lien conditionnant l'indexation des loyers et des certificats PEB a créé une augmentation du nombre de PEB délivrés incontestable. 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, soit plus de 38 % d'augmentation. Cette mesure est également une première étape pour l'intensification de la rénovation, incité par les conditions pour indexer. Nous avons atteint l'objectif de protéger au mieux les locataires vivant dans des passoires énergétiques d'une double peine: la flambée des factures énergétiques et l'augmentation déraisonnable des loyers de bâtiments mal isolés.

M. Martin Casier expose que sans la proposition de la majorité, tous les bailleurs bruxellois auraient pu rattraper l'indexation qui avait été bloquée par l'ordonnance antérieure. Cela aurait constitué une double peine pour les locataires de subir à la fois une indexation normale, en plus de l'indexation qui avait été bloquée. Bref, payer en une fois une double indexation.

Le PS aurait souhaité pérenniser la mesure du blocage de l'indexation parce que l'indexation est encore aujourd'hui plus élevée qu'elle ne l'a été durant les vingt dernières années et parce que, par ailleurs, la situation bruxelloise du marché locatif appelle des mesures particulières. Pour autant, aucun consensus n'a été obtenu autour de cette question du blocage de l'indexation. Le groupe socialiste a donc souhaité à tout le moins proposer un texte qui vise à pérenniser l'esprit de l'ordonnance votée l'année passée et donc empêcher de rattraper l'indexation.

Cet élément s'inscrit dans la situation des deux autres Régions. La Flandre et la Wallonie ont chacune, par des mécanismes différents, choisi d'empêcher un rattrapage de la période d'indexation qui avait été bloquée. Même si le PS aurait souhaité prolonger le blocage de l'indexation, il convient d'être attentif aux éléments juridiques d'une telle mesure.

Même si les socialistes restent convaincus sur un plan politique du bienfondé de la mesure, il était nécessaire juridiquement de s'orienter vers la mesure de l'empêchement du rattrapage plutôt que de prendre un réel risque juridique et de laisser une zone d'incertitude avec un blocage plus long qui

worden opgeheven. Het aantal bezwaarschriften dat de Nationale Eigenaarsbond en andere verhuurdersverenigingen tegen deze ordonnantie hebben ingediend, weerspiegelt het debat dat wordt gevoerd en de manier waarop de Brusselse regering de afgelopen vier jaar heeft getracht om de verhoudingen tussen verhuurders en huurders weer in evenwicht te brengen. Dit houdt in dat de personen die tot dan toe een gunstiger machtsverhouding hadden, zich verzetten. De PS heeft vertrouwen in de komende gerechtelijke beslissingen en hoopt dat de mechanismen behouden zullen blijven.

Met deze ordonnantie voorkomt men een dubbele sanctie, het inhaaleffect, wat in feite de letterlijke vertaling is van wat er vorig jaar tijdens het debat over deze ordonnantie werd gezegd, aangezien de PS expliciet hadden gezegd dat er geen inhaaleffect mogelijk zou zijn en dat het dus geen vergiftigd geschenk zou zijn, maar eerder een besteding van de maatregel. Waarom was dat zo belangrijk? De situatie in Brussel is bijzonder. In 2018 besteedden gezinnen 42 % van hun inkomen aan huur. Dit percentage was in meer dan tien jaar tijd met bijna 10 % gestegen. In 20 jaar tijd is het aandeel van de huur in verhouding tot de indexering 20 % sneller gestegen dan de indexering op zich. De markt staat vooral onder druk in het Brussels Gewest. Dit is des te belangrijker omdat in Brussel, meer dan elders, 61 % van de bewoners huurt, en dat is een veel hoger percentage dan in andere gewesten. Dit alles rechtvaardigt het belang van het voorkomen van deze dubbele indexering.

Dit zal gebeuren door de wiskundige regel voor de huurindex te wijzigen. Deze wijzigingen zijn ingewikkeld. Ten eerste bestaan er een aantal gevallen omdat de regel die op 14 oktober van kracht werd de facto in 2022 een situatie creëerde waarin sommige verhuurders de huurprijzen in 2022 konden indexeren (alle verhuurders waarvan de verjaardatum van de huurovereenkomst vóór 14 oktober viel) en verhuurders die niet konden indexeren (verhuurders waarvan de verjaardatum van de huurovereenkomst na 14 oktober viel). Als gevolg hiervan werden er twee verschillende indexatieregels ingevoerd op basis van de verjaardatum van de huurovereenkomst. Elk van deze regels leidt tot twee uitzonderingsgevallen, aangezien voor EPB E niet dezelfde regel gold als voor EPB F en G. De huurprijzen voor eigendommen met een EPB F en G konden niet worden geïndexeerd, terwijl de indexering van de huurprijzen voor eigendommen met een EPB E beperkt was tot 50 %. De verjaardatum enerzijds en de EPB-categorie van het eigendom anderzijds leiden tot vier gevallen voor verhuurders.

Voor een huurovereenkomst die in werking is getreden vóór de periode bepaald door de vorige ordonnantie, zal deze nieuwe indexeringsregel, zolang de huurovereenkomst loopt, moeten worden toegepast tot het einde van de geldigheidsperiode van deze huurovereenkomst, d.w.z. mogelijks voor de volledige looptijd van de huurovereenkomst, die zeer lang kan zijn. Dit is dus geen eenmalige verandering voor dit jaar, maar een structurele verandering. Daarom hebben we ervoor gekozen om de Huisvestingscode te wijzigen om ervoor te zorgen dat deze maatregel definitief zou zijn.

aurait été peut-être cassé par la suite. Effectivement, le nombre de contestations introduites par le SNPC et d'autres organisations de propriétaires face à cette ordonnance reflète bien le débat d'idées qui a lieu et la manière dont le Gouvernement bruxellois essaie depuis quatre années de rétablir un équilibre dans les relations entre les bailleurs et les locataires. Cela passe par une opposition des personnes qui, jusqu'alors, avaient un rapport de forces plus favorable. La PS a confiance dans les décisions judiciaires qui viendront et espère que les mécanismes seront maintenus.

Cette ordonnance empêchera une double peine, le rattrapage qui est en fait la traduction littérale de ce qui avait été dit lors du débat sur cette ordonnance l'année passée puisque le PS avait dit explicitement qu'il n'y aurait pas de rattrapage possible et que ce ne serait donc pas un faux cadeau mais bien une mesure pérenne. Pourquoi était-elle si importante ? La situation bruxelloise est particulière. En 2018, la part que les ménages consacraient à leur loyer était de 42 %. Elle avait augmenté en plus de dix ans de près de 10 %. La part des loyers par rapport à l'indexation en 20 ans a augmenté de 20 % plus rapidement que la seule indexation. Le marché est particulièrement sous tension en région bruxelloise. C'est d'autant plus important qu'à Bruxelles, 61 % des habitants sont des locataires, chiffre beaucoup plus élevé que dans les autres régions. Tout cela justifie très largement l'importance d'éviter cette double indexation.

Cela se fera moyennant la modification de la règle mathématique de l'indexation des loyers. Ces modifications de règle sont un peu compliquées. Plusieurs cas se présentent d'abord parce que la règle entrée en vigueur à partir du 14 octobre a créé de facto une situation en 2022 dans laquelle certains propriétaires avaient pu indexer le loyer en 2022 (tous ceux dont la date d'anniversaire du bail tombaient avant le 14 octobre) et les propriétaires qui n'avaient pas pu indexer (ceux dont la date anniversaire du bail était postérieure au 14 octobre). De ce fait, deux règles d'indexation différentes basées sur la date anniversaire du bail ont été prévues. Chacune de ces règles conduit à deux cas particuliers puisque les PEB E n'étaient pas soumis à la même règle que les PEB F et G. Les loyers de logements avec un PEB F et G ne pouvaient être indexés, tandis que l'indexation des loyers des logements avec un PEB E était limitée à 50 %. La date anniversaire d'une part et la catégorie de PEB du logement, d'autre part, conduisent à quatre cas dans lesquels les propriétaires devront se situer.

Pour un contrat de bail entré en vigueur avant la période de l'ordonnance précédente, tant que ce contrat de bail courra, cette nouvelle règle d'indexation devra être appliquée jusqu'à la fin de la période de validité de ce bail, c'est-à-dire potentiellement toute la durée du bail qui peut être très longue. Ce n'est donc pas un changement ponctuel pour cette année mais un changement structurel. C'est pour cela que nous avons choisi de modifier le Code du Logement pour s'assurer de la pérennité de cette mesure.

De correctiefactor die in deze indexeringsregel is ingevoerd, betekent dat we het voorbeeld van Vlaanderen hebben gevolgd, waar dezelfde wetwijziging is doorgevoerd door de verschillende indexeringsregels aan te passen met een correctiefactor. Het effect van deze formules is dat het deel dat tijdens de periode niet geïndexeerd kon worden, ofwel 100 % ofwel 50 % wordt geannuleerd, afhankelijk van de EPB-categorie.

De andere voorwaarden van de vorig jaar aangenomen ordonnantie, d.w.z. de verplichting om de huurovereenkomst te laten registreren en de verplichting om een EPB-certificaat voor te leggen, blijven echter van kracht en zijn blijvend. Een verhuurder die thans een indexering volgens de nieuwe indexeringsregels aanvraagt zonder ooit het EPB-certificaat aan zijn huurder te hebben voorgelegd, kan geen indexering toepassen.

Bovendien betreft artikel 4 van het voorstel van ordonnantie de naamswijziging om het concept van het voormalige Burgerlijk Wetboek duidelijk te maken. Ter wille van de coherentie moeten de woorden “van het Burgerlijk Wetboek” op verschillende plaatsen in het commentaar bij de artikelen worden vervangen door “van het voormalige Burgerlijk Wetboek”.

Er moet een technische correctie worden aangebracht in de Nederlandse versie aan het einde van het commentaar bij artikel 3. De zinsnede “moet de formule dus volledig worden toegepast” moet worden vervangen door “*moet de volgende formule dus worden toegepast*”.

Ten slotte slaat de verwijzing naar huurovereenkomsten die vóór 14 oktober 2022 zijn aangegaan, duidelijk op huurovereenkomsten die vóór 14 oktober 2022 in werking zijn getreden. Dit blijkt duidelijk uit het lezen van de ordonnantie, want als ze niet in werking zijn getreden, is er geen verjaardatum.

De spreker hoopt dat deze tekst op brede steun zal kunnen rekenen van zowel de meerderheid als de oppositie, met name de N-VA, aangezien hij gebaseerd is op wetgeving die in Vlaanderen is aangenomen.

III. Samengevoegde algemene bespreking

De heer Vincent De Wolf weet niet veel van wiskunde af en begrijpt de geheimzinnige berekeningen niet die in het voorstel van ordonnantie van de meerderheid staan. Nu eens bedraagt de correctiefactor 50%, dan weer is de correctiefactor onbepaald. De spreker heeft niet kunnen berekenen wat het resultaat zou zijn van de toepassing van de ordonnantie. Hoewel hij de doelstelling begrijpt, vraagt hij zich af of de wiskundige berekeningen op de juiste uitgangspunten gebaseerd zijn en aldus resultaten zullen opleveren die de realiteitstoets doorstaan.

Vorig jaar had de spreker vraagtekens geplaatst bij de houdbaarheid van de tekst, die door de goedgekeurde ordonnantie niet voldoende gewaarborgd werd. Vandaag wordt op het nippertje een onnauwkeurigheid in de voormalige tekst rechtgezet.

En ce sens par le facteur correctif introduit dans cette règle d'indexation, nous avons suivi l'exemple de la Flandre qui a fait la même modification législative en modifiant avec un facteur correctif les différentes règles d'indexation. Ces formules ont pour effet d'annuler la partie qui n'avait pas pu être indexée durant la période, soit 100 %, soit 50 % selon la catégorie de PEB.

Par contre, les autres conditions de l'ordonnance votée l'année passée, c'est-à-dire l'obligation d'enregistrement du bail et l'obligation de présentation d'un certificat PEB restent bien d'application et sont pérennes dans le temps. Un propriétaire qui demanderait aujourd'hui une indexation avec la nouvelle règle d'indexation sans avoir jamais présenté le certificat PEB à son locataire ne peut pas appliquer d'indexation.

Par ailleurs, l'article 4 de la proposition d'ordonnance concerne le changement de nom pour faire apparaître clairement la notion de l'ancien Code civil. Dans un souci de cohérence, il y a lieu de remplacer à plusieurs endroits dans les commentaires des articles les termes «du Code civil» par «de l'ancien Code civil».

Une correction technique doit être apportée dans la version néerlandaise à la fin du commentaire de l'article 3. Il convient de remplacer la phrase «*moet de formule dus volledig worden toegepast*» par «*moet de volgende formule dus worden toegepast*».

Enfin, lorsqu'on parle des baux conclus avant le 14 octobre 2022, cela concerne évidemment les baux entrés en vigueur avant le 14 octobre 2022. Cela ressort clairement la lecture de l'ordonnance puisque s'ils ne sont pas entrés en vigueur, il n'y a pas de date anniversaire.

L'orateur espère que ce texte recevra un large soutien de la majorité comme de l'opposition, notamment de la N-VA puisqu'il se base sur une législation adoptée en Flandre.

III. Discussion générale conjointe

M. Vincent De Wolf n'entend pas grand-chose aux mathématiques et n'a pas compris les calculs ésotériques figurant dans la proposition d'ordonnance de la majorité. Dans un cas, le facteur correcteur est de 50 % et dans l'autre, on parle du facteur correcteur sans citer de pourcentage. L'orateur n'a pas été en mesure de faire des calculs permettant de déterminer ce que donne l'application de l'ordonnance. S'il a bien compris l'objectif, il se demande si les calculs mathématiques ont été réalisés sur la base d'hypothèses adéquates afin de s'assurer qu'ils correspondront à ce qui se produira dans la réalité.

L'année passée, l'intervenant s'était interrogé sur la pérennité du texte qui n'était pas suffisamment garanti par l'ordonnance votée. Aujourd'hui, on rattrape *in articulo mortis*, juste avant la date, une imprécision de l'ancien texte.

De doelstelling is weliswaar duidelijk: hier en nu, en ook in de toekomst, het effect van de bestaande ordonnantie vasthouden en verhinderen dat dat door een inhaalbeweging ongedaan wordt gemaakt. Maar hoe dat wiskundig allemaal in elkaar zit, is niet duidelijk. De spreker had in de ordonnantie voorbeelden willen zien die aantonen dat de uitwerking die doelstelling inderdaad waarmaakt.

Aangezien de MR zich vorig jaar bij de stemming over de initiële ordonnantie heeft onthouden en aangezien de voorliggende ordonnantie tot doel heeft de effecten van de eerste ordonnantie voor nu en voor de toekomst in stand te houden, zal de MR consequent zijn en zich ook over deze tekst onthouden.

De heer Martin Casier beseft dat de wiskundige formules duister zijn, maar legt uit dat hij de ordonnantie niet met voorbeelden wilde verzwaren. Er zal echter een blad met voorbeelden voor elk van de vier gevallen worden rondgedeeld tijdens de commissievergadering.

De heer Vincent De Wolf vraagt dat die voorbeelden als bijlage aan het verslag worden toegevoegd.

De heer Bertin Mampaka Mankamba verklaart dat wooncrisis in het Brussels Gewest zijn fractie al jaren na aan het hart ligt. De liberalen hebben veel gedaan om oplossingen van allerlei aard te vinden. Telkens wanneer er tijdens deze zittingsperiode concrete en efficiënte voorstellen werden gedaan, heeft de MR niet gearzeld haar goede wil te tonen.

Toen de EPB-afhankelijke indexstop werd ingevoerd, sprak de MR reeds haar ongerustheid uit over de grote rechts-onzekerheid waar de tekst toe zou leiden, over de averechte effecten die de wetenschappers met zekerheid konden becijferen en vooral over een reeks moeilijkheden bij het uitvoeren van de ordonnantie.

Voor sommigen en in een ideale wereld is zo'n indexblokering misschien een vanzelfsprekendheid, vooral in een periode met torenhoge inflatie waarin vele medeburgers in de penarie zitten. Volgens de wet van vraag en aanbod is huisvesting echter handelswaar zoals andere. In steden als Parijs, waar op een bepaald moment dit beleid werd toegepast, ontstond in korte tijd een drastische terugval in het woningaanbod: het aanbod in Parijs verminderde met 38,2 %. De MR is van oordeel dat er verschillende manieren bestaan om de stijging van de huurprijzen te bestrijden, waarvan sommige hun waarde hebben bewezen.

De liberale fractie steunt ondubbelzinnig de oplossing die erin bestaat woningen te socialiseren teneinde het aanbod op de markt te vergroten. Zo werden er in 2005 1.000 woningen verhuurd via sociale verhuurkantoren (SVK's), in 2009 2.000, in 2014 3.100, in 2019 6.800 en in 2023 8.000. Via deze formule socialiseren de SVK's woningen en creëren ze een ruimer woningaanbod voor onze medeburgers die te kampen hebben met de aanhoudende stijging van de huurprijzen.

Si l'objectif - geler ici et maintenant et dans le futur les conséquences de l'ordonnance antérieure et éviter un rattrapage -, on n'a pas compris le fonctionnement mathématique. L'intervenant aurait souhaité des exemples dans l'ordonnance pour vérifier l'adéquation entre le principe et la mise en pratique.

Étant donné que le MR s'était abstenu sur l'ordonnance votée il y a un an et que le but de l'ordonnance examinée ce jour consiste à maintenir ses effets pour le présent et le futur, dans le même geste cohérent, le MR s'abstiendra également sur ce texte.

M. Martin Casier, comprenant l'obscurité mathématique, explique ne pas avoir souhaité reprendre des exemples dans l'ordonnance pour ne pas l'alourdir. Mais une feuille avec des exemples pour chacun des quatre cas sera distribuée durant la réunion de la commission.

M. Vincent De Wolf demande que ces exemples figurent pour chacun des cas en annexe du rapport.

M. Bertin Mampaka Mankamba déclare que la problématique du logement en Région bruxelloise préoccupe son groupe depuis des années. Les libéraux se sont beaucoup investis pour trouver des solutions diverses. Lorsque des propositions concrètes et efficaces ont été faites durant cette législature, le MR n'a pas hésité à montrer sa bonne volonté.

Lors de l'introduction de l'extension du gel en lien avec le PEB, le MR s'est montré très préoccupé par la grande insécurité juridique autour du texte, les effets pervers que les scientifiques peuvent quantifier et garantir et surtout une série de difficultés pour mettre cette ordonnance en œuvre.

Dans un monde idéal, cette solution pourrait peut-être paraître évidente à certains, surtout dans une période où il va de soi que l'inflation est énorme et que beaucoup de nos concitoyens souffrent. Selon la loi de l'offre et de la demande, le logement est un bien comme un autre. Dans des villes voisines comme Paris qui ont pratiqué à un moment donné ces politiques, on a assisté en peu de temps à une chute de l'offre du logement. Quand cela a été pratiqué à Paris, l'offre s'est réduite de 38,2 %. Le MR pense qu'il existe diverses formules pour lutter contre la hausse du prix des loyers, dont certaines ont fait leurs preuves.

Le groupe libéral soutient sans ambiguïté celle qui consiste à socialiser pour augmenter l'offre de logements sur le marché public. Ainsi, en 2005, 1000 logements ont été pris en location en AIS; en 2009 2.000 logements; en 2014, 3.100 logements; en 2019 6.800 logements et en 2023: 8.000 logements. À travers cette formule, les AIS socialisent et créent une offre de logements plus conséquente pour nos concitoyens qui sont victimes de cette hausse permanente des loyers.

De MR is ook van mening dat het conventioneringssysteem een goede oplossing biedt en dat we daarop moeten blijven inzetten om het aanbod te vergroten. Het voorstel van de PTB daarentegen zou een heel aantal woningen van de markt doen verdwijnen.

Bepaalde beleidsinstrumenten die de burgers soelaas hebben gebracht, moeten versterkt worden, zoals de huurtoelage, waar PS en Ecolo zich destijds tegen hebben verzet omdat ze een extraatje voor de verhuurders zou zijn. Die huurtoelage vormt vandaag een middel om heel wat prijsstijgingen in het Brussels Gewest tegen te gaan.

Omdat de MR dus gelooft in andere formules om ervoor te zorgen dat het aanbod op de Brusselse woningmarkt op peil blijft, zal onze fractie het voorstel van ordonnantie van de PTB niet steunen. Dat belet niet ze zich wel degelijk zorgen maakt over de verhoging van de huurprijzen in tijden van inflatie; de MR is gevoelig voor dit probleem. Telkens wanneer er haalbare en uitvoerbare maatregelen op tafel lagen, heeft ze die gesteund.

De heer Vincent De Wolf legt uit dat de onthouding van de MR-fractie ook is ingegeven door de laattijdige indiening van de tekst, waardoor die niet meer voor advies naar de Raad van State kon worden gestuurd, wat gezien de complexiteit van de tekst voor rechtsonzekerheid zorgt.

De heer Mathias Vanden Borre geeft aan dat de N-VA het voorstel van ordonnantie van de meerderheid zal steunen nu het voorliggende systeem een kopie zou zijn van de regeling die door de Vlaamse regering eerder was ingevoerd. Hij benadrukt dat de PS alzo navolging geeft aan een voorstel van een minister van de N-VA.

Het uitgangspunt van de spreker is dat huurders in slecht geïsoleerde woningen niet dubbel gestraft mogen worden door zowel een stijgende energierekening als aanzienlijke huurprijsverhogingen. Hij merkt op dat de koppeling van de indexering van huurprijzen aan de energieklassen van de woning, eigenaars kan aanmoedigen om hun eigendommen te renoveren.

De ordonnantie van 13 oktober 2022 heeft een tijdelijke beperking van de huurprijsindexering ingevoerd tussen 14 oktober 2022 en 13 oktober 2023. Deze beperking is gekoppeld aan de energieprestatie van de woning, wat betekent dat verhuurders van woningen met een slecht energieprestatiecertificaat (E-F-G) de huurprijs slechts gedeeltelijk (E) of helemaal niet mogen indexeren.

De volksvertegenwoordiger vroeg in een eerdere plenaire vergadering al naar een meer structureel beleid van de Brusselse regering. Hij stelde vragen over waarom er geen overgangsmaatregel is voorzien wanneer de tijdelijke maatregel afloopt, zoals de correctiefactor die in Vlaanderen wordt gebruikt om dubbele indexering te voorkomen.

De spreker uit zorgen over de timing van het voorstel. Het getuigt volgens hem niet van behoorlijk bestuur om aan het einde van de tijdelijke regeling te voorzien in de onmiddellijke inwerkingtreding van een nieuwe regeling zonder advies van de Raad van State.

Le MR estime également que le conventionnement offre une solution qu'il faut continuer privilégier afin d'augmenter l'offre de logements au lieu de passer par ce que le PTB propose qui aurait pour conséquence de supprimer une série de logements sur le marché.

Des politiques ont soulagé les citoyens et méritent d'être amplifiées, comme l'instauration d'une allocation-loyer à laquelle jadis le PS et Ecolo s'opposaient en objectant un effet d'aubaine. Aujourd'hui, elle constitue une façon de lutter contre toutes les hausses de prix en Région bruxelloise.

Pour toutes ces raisons, parce que le MR croit en d'autres formules pour garder l'offre de logements suffisante sur le marché bruxellois, il ne suivra pas la proposition d'ordonnance du PTB. Cela ne signifie pas qu'il ne se soucie pas de la hausse de loyer en période d'inflation. Bien au contraire, le MR est sensible à cette réalité. Quand les mesures sont faisables et réalisables, il n'a jamais refusé de les soutenir.

M. Vincent De Wolf précise que l'abstention du groupe MR est également motivée par la tardiveté du texte qui empêche de soumettre celui-ci pour avis au Conseil d'État, facteur d'insécurité juridique pour le texte eu égard à sa complexité.

M. Mathias Vanden Borre indique que la N-VA soutiendra la proposition d'ordonnance de la majorité, étant donné que le système présenté correspondrait désormais à une copie du règlement introduit antérieurement par le Gouvernement flamand. Il souligne que le Parti socialiste se calque ainsi sur une proposition d'un ministre de la N-VA.

L'orateur part du principe que les locataires de logements mal isolés n'ont pas à être doublement pénalisés, tant par une facture d'énergie plus élevée que par des hausses de loyer considérables. Il fait remarquer que le fait de lier l'indexation des loyers à la classe énergétique de l'habitation peut encourager les propriétaires à rénover leurs biens.

L'ordonnance du 13 octobre 2022 a introduit une limitation temporaire de l'indexation des loyers entre le 14 octobre 2022 et le 13 octobre 2023. Cette limitation est liée à la prestation énergétique du bien, ce qui signifie que les bailleurs d'habitations dont le certificat PEB est médiocre (E-F-G) ne peuvent indexer le loyer que partiellement (E) ou pas du tout.

Le député a déjà demandé lors d'une précédente séance plénière que le Gouvernement bruxellois mène une politique plus structurelle. Il a demandé pourquoi aucune mesure transitoire n'est prévue, une fois que la mesure temporaire arrive à échéance, comme par exemple le facteur de correction utilisé en Flandre afin d'éviter une double indexation.

L'orateur exprime son inquiétude concernant le calendrier de la proposition. Selon lui, le fait de prévoir l'entrée en vigueur immédiate d'un nouveau règlement à la fin de la mesure temporaire, sans avis du Conseil d'État, ne témoigne pas d'une bonne gouvernance.

Vervolgens uit de volksvertegenwoordiger ook bedenkingen over de woningkwaliteit in Brussel. Hij wijst erop dat een groot aantal woningen in Brussel energieverslindend is, met hoge percentages appartementen (41 %) en huizen (72 %) met slechte energieprestatiecertificaten (F-G). Bovendien heeft een aanzienlijk aantal woningen geen energieprestatiecertificaat. Hij ontwaart geen maatregelen om dit probleem aan te pakken en wijst op de voortgang in Vlaanderen, waar renovatieverplichtingen zijn gekoppeld aan het energieprestatiecertificaat.

De spreker stelt ook vragen over de evaluatie van de maatregel en de nauwkeurigheid van de gepresenteerde cijfers. Hij vraagt wat de volgende stappen zullen zijn.

Ten slotte benadrukt de volksvertegenwoordiger het belang van evenwicht tussen de belangen van huurders en verhuurders. Hij benadrukt dat verhuurders ook kampen met stijgende kosten zoals renovaties, verzekeringen en levensonderhoud voor mensen die afhankelijk zijn van huurinkomsten.

Tot slot betoogt de spreker dat het beeld van verhuurders als grootgrondbezitters met meerdere eigendommen onjuist is en wijst op onderzoek dat aantoonde dat Brusselse verhuurders meestal slechts één of hoogstens twee woningen bezitten, vaak geërfd of gekocht na jarenlang sparen. Deze “kleine verhuurders” mogen niet worden afgeschrikt om hun eigendommen te verhuren, gezien de hoge vraag naar huurwoningen in de regio.

De volksvertegenwoordiger wijst ook op het gebrek aan renovatie van sociale woningen door de overheid zelf en benadrukt dat de meeste sociale woningen in Brussel sterk verouderd zijn en dat sociale huurders de kosten van de energierekening dragen. Bij wijze van voorbeeld verwijst hij naar het budget voor zonnepanelen op sociale woningen dat is gereserveerd sinds 2018 maar nog steeds niet is geïmplementeerd.

Ten slotte stelt de spreker enkele vragen over het aantal huurwoningen waarop de beperking van de indexering werd toegepast en de voorbereiding van de markt op de toegenomen vraag naar energiediensten, met name in het licht van budgettaire tekorten bij het Woningfonds en Urban.brussels. Hij wil weten welke acties de meerderheid zal ondernemen om renovatieplannen in de praktijk te brengen en de markt klaar te maken voor de groeiende vraag naar energiediensten.

De heer Arnaud Verstraete brengt de noodzakelijkheid en de proportionaliteit van de tijdelijke indexeringsaanpassing in het kader van de ordonnantie van 13 oktober 2022 in herinnering.

Vooreerst garandeert de Belgische Grondwet het recht op huisvesting. Dit grondrecht op toegang tot een woning staat onder druk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het aantal daklozen blijft stijgen, het aantal gezinnen op de wachtlijsten voor sociale woningen blijft toenemen, de huur- en koopprijzen van Brusselse woningen stijgen sneller dan de index en worden nauwelijks betaalbaar voor veel Brusselse gezinnen. Rapporten wijzen er op dat een groot deel van de Brusselse huishoudens meer dan een derde van hun inkomen besteden

Ensuite, la qualité des logements à Bruxelles est également préoccupante selon le député. Il indique qu'un grand nombre d'habitations à Bruxelles sont énergivores, avec des pourcentages élevés d'appartements (41 %) et de maisons (72 %) dont les certificats PEB sont médiocres (F-G). En outre, un nombre considérable d'habitations n'ont pas de certificat PEB. Il n'entrevoit pas la moindre mesure pour régler ce problème et souligne les progrès de la Flandre, où les obligations de rénovation sont liées au certificat PEB.

L'orateur pose également des questions sur l'évaluation de la mesure et l'exactitude des chiffres présentés. Il demande quelles seront les prochaines étapes.

Enfin, le député souligne l'importance d'un équilibre entre les intérêts des locataires et des propriétaires. Il souligne que les propriétaires font également face à des hausses de prix, par exemple celui des rénovations, des assurances et du coût de la vie pour ceux qui dépendent de leurs revenus locatifs.

En conclusion, l'orateur démontre que l'image des bailleurs en tant que grands propriétaires fonciers possédant plusieurs biens est erronée et souligne que, selon des études, la majorité des propriétaires bruxellois ne possèdent qu'un ou deux biens maximum, dont ils ont souvent hérité ou qu'ils ont acheté après des années d'épargne. Il faut éviter de dissuader ces «petits propriétaires» de louer leurs biens, au vu de la forte demande de biens locatifs dans la Région.

Le député souligne également le manque de rénovation des logements sociaux par le gouvernement lui-même et insiste sur le fait que la plupart des logements sociaux à Bruxelles sont très vétustes et que les locataires sociaux assument le coût de la facture d'énergie. À titre d'exemple, il fait référence au budget pour les panneaux solaires sur les logements sociaux qui est réservé depuis 2018, qui n'a toujours pas été exécuté.

Enfin, l'orateur pose quelques questions sur le nombre de biens locatifs auxquels la limitation de l'indexation a été appliquée et la préparation du marché à la demande accrue de services énergétiques, au vu notamment des déficits budgétaires du Fonds du logement et d'Urban.brussels. Il souhaite savoir quelles actions la majorité compte entreprendre afin de mettre les plans de rénovation en application et de préparer le marché à la demande croissante de services énergétiques.

M. Arnaud Verstraete rappelle la nécessité et la proportionnalité de l'adaptation temporaire de l'indexation dans le cadre de l'ordonnance du 13 octobre 2022.

Avant tout, la Constitution belge garantit le droit au logement. Ce droit fondamental d'accès à un logement est mis sous pression en Région de Bruxelles-Capitale. Le nombre de sans-abri continue d'augmenter, de même que le nombre de familles sur les listes d'attente pour les logements sociaux, et les prix de location et d'achat des logements bruxellois augmentent plus rapidement que l'index, devenant à peine abordables pour de nombreuses familles bruxelloises. Des rapports indiquent qu'une grande partie des ménages bruxellois

aan de huur van de woning. De inval door Rusland van Oekraïne en de daaruit voortvloeiende sterke energieprijzen- en indexstijgingen, dreigden huurders van slecht geïsoleerde woningen tweemaal financieel te treffen.

Het tweede probleem dat de betrokken maatregel rechtvaardigt is de klimaatcrisis. De gehele wereld kampt met de gevolgen van de klimaatopwarming. Iedereen dient bij te dragen aan de oplossing van dit probleem. Binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn de woningen verantwoordelijk voor 60 % van de CO₂-uitstoot. Die uitstoot is het grootst bij de minst geïsoleerde woningen. De isolatie van woningen is dan ook een belangrijke maatregel die de Regering neemt om de klimaatopwarming tegen te gaan. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft weliswaar renovatiesubsidies en –kredieten voorzien, maar huurders hebben geen inspraak over de renovatie van de huurwoning. Enkel de eigenaar van de verhuurwoning kan beslissen om over te gaan tot een grondige renovatie. Met de klimaatopwarming draagt de gemeenschap anderzijds wel de gevolgen van de nalatigheid van eigenaars om hun verhuurwoningen niet te renoveren.

De twee voornoemde probleemsituaties verantwoordend dat de ordonnantiegever destijds heeft besloten om de indexering van de woninghuurprijzen te beperken.

Vandaag de dag is de situatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dezelfde als tijdens de parlementaire voorbereiding van de ordonnantie van 13 oktober 2022. De huurprijzenproblematiek en de klimaatopwarming blijven heden even reëel. De onzekerheid over de energieprijzen ingevolge de inval in Oekraïne is nog steeds even aanwezig. In die context acht de volksvertegenwoordiger het gerechtvaardigd en proportioneel om de tijdelijke maatregel van de ordonnantie van 13 oktober 2022, te verlengen.

Een plotse inhaalbeweging in de vorm van een indexering van huurprijzen op basis van de indexen van 2022 en 2023, dient te worden vermeden. Daarom worden de indexen 2022 en 2023 hetzij niet, hetzij slechts voor de helft toegepast, en wordt er via de voorliggende formules voor gezorgd dat die indexen nadien niet meer kunnen worden ingehaald. De toekomstige indices vanaf 2024 kunnen wel van toepassing zijn, in tegenstelling tot hetgeen het geval zou zijn indien het voorstel van ordonnantie namens de PTB zou worden aangenomen. Onderhavig voorstel van ordonnantie van de meerderheid is volgens de volksvertegenwoordiger billijk en proportioneel gezien de huidige omstandigheden en de context van de energieprijzen.

Mevrouw Zoé Genot herinnert eraan dat de Ecolofractie verleden jaar met vuur de indexstop heeft verdedigd. Die leek zonder meer noodzakelijk gezien de forse stijging van de energieprijzen. Ecolo drukte toen al haar ongerustheid uit over een eventuele inhaalbeweging. De voorliggende tekst moet dat risico tegengaan. Het is dus goed dat we die nu kunnen goedkeuren en in werking laten treden, zodat er geen vertraging ontstaat; dat zou immers bijzonder schadelijk zijn voor sommige huurders.

consacrent plus d'un tiers de leurs revenus au loyer de leur logement. L'invasion de l'Ukraine par la Russie et les fortes hausses des prix de l'énergie et de l'index qui en ont résulté ont doublement menacé de frapper financièrement les locataires de logements mal isolés.

Le deuxième problème qui justifie la mesure en question est la crise climatique. Le monde entier lutte contre les conséquences du réchauffement climatique. Chacun doit contribuer à la résolution de ce problème. En Région de Bruxelles-Capitale, les logements sont responsables de 60 % des émissions de CO₂. Ces émissions sont les plus élevées dans les logements les moins isolés. L'isolation des habitations est donc également une mesure essentielle prise par le gouvernement pour lutter contre le réchauffement climatique. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a certes accordé des primes et des crédits à la rénovation, mais les locataires n'ont pas leur mot à dire concernant la rénovation du logement qu'ils louent. Seul le propriétaire du bien locatif peut décider de procéder à une rénovation en profondeur. Par ailleurs, avec le réchauffement climatique, la société supporte les conséquences de la négligence des propriétaires qui ne rénovent pas leurs biens locatifs.

Les deux situations problématiques précitées justifient que le législateur ordonnancier ait décidé à l'époque de limiter l'indexation des prix des loyers.

Aujourd'hui, la situation en Région de Bruxelles-Capitale est la même que lors des travaux préparatoires de l'ordonnance du 13 octobre 2022. La problématique des prix des loyers et le réchauffement climatique demeurent tout aussi tangibles. L'incertitude sur les prix de l'énergie due à l'invasion de l'Ukraine est toujours d'actualité. Dans ce contexte, le député estime qu'il est légitime et proportionné de prolonger la mesure temporaire de l'ordonnance du 13 octobre 2022.

Il convient d'éviter un rattrapage soudain sous la forme d'une indexation du loyer, sur la base des index de 2022 et 2023. Par conséquent, les index 2022 et 2023 ne sont soit pas appliqués, soit le sont seulement à moitié, et grâce aux formules qui nous sont présentées, il est garanti que ces index ne pourront pas être rattrapés par la suite. Les indices futurs à partir de 2024 peuvent s'appliquer, contrairement à ce qu'il se passerait si la proposition d'ordonnance était adoptée au nom du PTB. La proposition d'ordonnance de la majorité en question est juste et proportionnée, selon le député, au vu des circonstances actuelles et du contexte des prix de l'énergie.

Mme Zoé Genot rappelle que le groupe Ecolo a soutenu avec énergie le vote de la suspension de l'indexation il y a un an. Vu l'envolée des factures énergétiques, cela paraissait indispensable. À l'époque Ecolo s'était inquiété d'un éventuel risque de rattrapage. Voici à présent le texte qui empêche ce risque de rattrapage. C'est donc une bonne chose de pouvoir le voter et le rendre d'application en ne permettant pas une période de latence qui aurait été particulièrement dommageable pour certains locataires.

Ecolo had nog verder willen gaan, want op dit moment blijven de energiekosten een zware dobber voor huurders van energieverblindende woningen en blijven de stimulansen om te isoleren en de EPB te verbeteren onvoldoende. Op termijn zullen, zoals in Vlaanderen reeds het geval is, verplichtingen worden ingevoerd. Op dit moment zijn de huurders echter de voornaamste slachtoffers van die slechte energieprestaties: zij zijn niet degenen die de nodige werkzaamheden uitvoeren, maar zitten wel met de aanhoudend hoge rekeningen opgezaald. We moeten werk blijven maken van mechanismen die de eigenaars aanmoedigen om te isoleren.

Deze commissie heeft zich meermaals over het conventioneersysteem gebogen. Dat systeem verleent steun aan eigenaars die gereguleerde huurprijzen hanteren. De spreekster hoopt dat we nog verdere stappen in die richting zullen zetten, zodat almaar meer eigenaars hun woning effectief renoveren, want de facturen zullen de komende jaren niet dalen. Die renovaties zijn absoluut noodzakelijk, niet alleen voor de portefeuille van de mensen, maar ook voor de planeet.

Mevrouw Joëlle Maison wijst op de invloed van de huidige inflatie: tussen 2013 en 2021 lag de jaarlijkse huurindexering meestal lager dan 2 %, maar tijdens de lente en de zomer van 2022 steeg ze tot bijna (of soms zelfs meer dan) 10 %. Hierdoor stegen de huurprijzen met tientallen en soms honderden euro's per maand. Hoewel DéFI vindt dat een verhuurder rendement mag blijven halen uit zijn huurwoning(en), is het ook legitiem om in uitzonderlijke omstandigheden de huurders van energieverblindende woningen te beschermen door een uitzonderlijke en tijdelijke maatregel, zoals de andere gewesten van het land die ook hebben ingevoerd. Daarom had DéFI de tijdelijke en uitzonderlijke indexstop van energieverblindende woningen gesteund.

Bij die steun spreekt de DéFI-fractie echter een dubbel voorbehoud uit. Het eerste is juridisch van aard: er is een beroep bij het Grondwettelijk Hof ingediend door het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat. Het tweede is kleiner en betreft de gebrekkigheid van de huidige EPB-labels, die enerzijds strenger zijn in Brussel dan in de andere gewesten en anderzijds soms een vertekend beeld geven van de realiteit en onderling verschillen, met name binnen hetzelfde gebouw.

Sinds 2023 staat de inflatie weer op een normaal peil en hebben de Vlaamse en de Waalse regering laten weten dat ze deze tijdelijke maatregel willen stopzetten vanaf respectievelijk 1 oktober en 1 november. Van dan af zullen de eigenaars-verhuurders hun huurprijzen opnieuw mogen indexeren, ongeacht de energieprestatie van de woning. Zo heeft de Waalse minister bevoegd voor Huisvesting, de socialist Christophe Collignon, duidelijk verklaard dat er geen reden is om de indexstop voor energieverblindende woningen te verlengen en dat de eigenaars-verhuurders hun rechtmatige deel moeten kunnen krijgen door de huurprijzen opnieuw aan de gezondheidsindex aan te passen.

Ecolo aurait voulu aller plus loin parce que, à l'heure actuelle pour les locataires qui vivent encore dans des passoires énergétiques, les coûts restent très importants et les incitants à isoler et à améliorer le PEB demeurent insuffisants. À terme, comme on le voit déjà en Flandre, des obligations seront instaurées. Mais, pour l'instant, les principales victimes de ces passoires, ce sont les locataires qui ne réalisent pas eux-mêmes les travaux et voient ainsi les factures s'accumuler. Il faudra continuer à travailler sur des mécanismes incitant les propriétaires à isoler.

Cette commission a régulièrement abordé le sujet du conventionnement, un système d'aide en faveur des propriétaires qui proposent des loyers régulés. L'oratrice espère que les travaux vont se poursuivre sur cette voie pour que de plus en plus de propriétaires rénovent effectivement leurs biens parce que les factures ne diminueront pas dans les années à venir. Cela devient indispensable pour le portefeuille, comme pour la planète.

Mme Joëlle Maison souligne le contexte inflationniste puisqu'entre 2013 et 2021, l'indexation annuelle des loyers était le plus souvent inférieure à 2 %. Durant le printemps et l'été 2022, elle a avoisiné - et parfois dépassé - les 10 %. Cela a fait grimper le prix des locations de plusieurs dizaines, voire centaines d'euros par mois. Si DéFI estime légitime de préserver un rendement locatif pour le bailleur, il est aussi légitime, dans des circonstances exceptionnelles, de protéger par une mesure extraordinaire et temporaire les locataires des passoires énergétiques, comme cela a été fait dans les autres régions du pays. C'est la raison pour laquelle DéFI avait soutenu la proposition de gel temporaire et exceptionnel de l'indexation pour ces passoires énergétiques.

Le soutien du groupe DéFI appelle toutefois deux réserves. D'une part, une réserve juridique puisqu'un recours a été introduit par le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC) devant la Cour constitutionnelle. D'autre part, une légère réserve sur le manque de pertinence des labellisations PEB actuelles qui sont, d'une part, plus sévères à Bruxelles que dans les deux autres régions du pays et, d'autre part, dans certains cas, ne reflètent pas la réalité du terrain en n'étant pas identiques les unes par rapport aux autres, notamment pour le même immeuble.

Depuis 2023, l'inflation est revenue à un taux normal et les gouvernements flamand et wallon ont indiqué leur intention de mettre fin à cette mesure temporaire à partir du 1^{er} octobre en Flandre et du 1^{er} novembre en Région wallonne. À partir de ces deux dates, les propriétaires bailleurs pourront de nouveau indexer les loyers, quel que soit le niveau de performance énergétique des logements concernés. Ainsi, le ministre socialiste wallon en charge du Logement, M. Christophe Collignon, a déclaré très clairement qu'il n'y avait pas lieu de reconduire le mécanisme de blocage des loyers de bâtiments énergivores et qu'il fallait être juste avec les propriétaires bailleurs en leur permettant d'adapter à nouveau leur loyer à l'évolution de l'indice santé.

Er bestaat bovendien een systeem van automatische indexering van lonen en uitkeringen als onderdeel van het algemene systeem van inkomensindexering in België. Dat heeft tot doel de koopkracht van de gezinnen tegen de inflatie te beschermen. In veel landen die zo'n systeem niet hebben, kalft de koopkracht af naarmate de prijs van goederen en diensten stijgt. In België daarentegen beschermt die indexering in principe alle inkomens (lonen, pensioenen, werkloosheids- en invaliditeitsuitkeringen, kinderbijslagen en huurinkomsten).

Net als andere soorten inkomens kunnen huurinkomsten jaarlijks geïndexeerd worden. Die indexering gebeurt telkens op de verjaardag van de huurovereenkomst, behoudens uitzonderlijke omstandigheden zoals verleden jaar. De PTB zegt op te willen komen voor bescheiden eigenaars-verhuurders. Die vormen de overgrote meerderheid in Brussel: 70 % van de eigenaars-verhuurders bezit maar één huurwoning. Die talrijke particulieren hebben in bakstenen geïnvesteerd als goede huisvaders: ze hebben een appartement gekocht om dat te verhuren als een welgekomen aanvulling op hun inkomen, een aanvulling die voor bijvoorbeeld heel wat gepensioneerde verhuurders een pure noodzaak is, met name voor gewezen zelfstandigen, die meestal een relatief laag pensioen hebben.

Om al die redenen acht DéFI het noodzakelijk om het systeem van de huurindexering te behouden, zodat verhuren rendabel kan blijven voor deze kleine investeerders. Bovendien hebben zij zelf het effect gevoeld van de hoge inflatie op hun uitgaven, want met name de onroerende voorheffing is ook gestegen: het kadastraal inkomen is met 9,6 % geïndexeerd en de helft van de Brusselse gemeenten hebben beslist voor 2023 hun opcentiemen op de onroerende voorheffing te verhogen. Sommige bescheiden eigenaars-verhuurders worden ook geconfronteerd met extra uitgaven bovenop hun gebruikelijke uitgaven. Om die reden acht DéFI het absoluut niet wenselijk de indexblokkering voor energievervlindende huurwoningen na 14 oktober 2023 in stand te houden.

De tekst van de meerderheid stelt een afvlakking voor van de indexering ten opzichte van de blokkering van verleden jaar. Aangezien de blokkering niet verlengd wordt, dient er een correctiefactor op de indexeringsformule te worden toegepast, om te vermijden dat verhuurders de gemiste indexering van oktober 2022 inhalen door in oktober 2023 een dubbele indexering toe te passen. Het is maar logisch en consequent om, na de invoering van een uitzonderlijke maatregel in omstandigheden van uitzonderlijke inflatie, het einde van deze maatregel gepaard te laten gaan met een soort afvlakking van de indexering om te beletten dat huurders van energievervlindende woningen gesanctioneerd worden. Die afvlakking-formule zal DéFI enthousiast steunen, want zonder zo'n formule zou een huurder die nu 700 euro huur betaalt, na de indexering plots bijna 900 euro moeten neertellen. Het zou niet rechtvaardig zijn om het effect van de vorig jaar ingevoerde tijdelijke indexstop plots ongedaan te maken; die blokkering moet doorwerken in de indexeringsformules die na afloop ervan worden toegepast.

Par ailleurs, il existe un mécanisme d'indexation automatique des salaires et des allocations et, plus généralement, un système global d'indexation des revenus en Belgique. Ce régime d'indexation vise à protéger le pouvoir d'achat des ménages contre l'inflation. Dans les nombreux pays qui ne sont pas dotés d'un tel système, le pouvoir d'achat s'érode au fur et à mesure que le prix des biens et des services augmente. Mais, en Belgique, ce régime d'indexation a vocation à couvrir l'intégralité des revenus (salaires, pensions, allocations de chômage, indemnités d'invalidité, revenu d'intégration sociale, allocations familiales et loyers).

À l'instar des autres types de revenus, les revenus locatifs peuvent faire l'objet d'une indexation annuelle qui intervient à chaque date anniversaire du bail, sauf circonstances exceptionnelles, ce qui s'est produit l'année dernière. Le PTB déclare vouloir protéger les petits propriétaires bailleurs qui représentent d'ailleurs une majorité écrasante en région bruxelloise. Ils sont environ 70 % à n'être propriétaires que d'un seul bien. Ces nombreux particuliers ont investi dans la brique en bon père de famille, ont acheté un appartement pour le mettre en location et s'assurer un complément de revenu utile, voire parfois même indispensable dans certains cas pour de nombreux bailleurs retraités, notamment pour les anciens travailleurs indépendants qui perçoivent généralement des pensions relativement basses.

Voilà les raisons pour lesquelles DéFI estime nécessaire de maintenir le système d'indexation des loyers afin de préserver le rendement locatif de ces petits investisseurs. Également parce qu'ils ont eux-mêmes subi une inflation galopante qui s'est exercée à tous égards sur leurs propres dépenses, en particulier sur leur précompte immobilier puisque le revenu cadastral a fait l'objet d'une indexation de 9,6 % et que la moitié des communes bruxelloises ont décidé d'augmenter leurs centimes additionnels au précompte immobilier lors de l'exercice 2023. Certains petits propriétaires bailleurs doivent aussi faire face à des dépenses extraordinaires par rapport à leurs dépenses habituelles. C'est la raison pour laquelle DéFI considère résolument qu'il n'est pas du tout souhaitable de prolonger le gel de l'indexation des loyers des passoires énergétiques au-delà du 14 octobre 2023.

Le texte de la majorité propose un lissage de l'indexation par rapport à ce gel qui s'est produit l'année passée. Comme ce dispositif de blocage ne sera pas reconduit, il convient d'introduire un facteur de correction dans la formule afin de s'assurer que les bailleurs ne pourront pas rattraper l'indexation perdue en octobre 2022 et en octobre 2023 en procédant à une double indexation. Si la décision a été prise d'introduire dans notre législation une mesure extraordinaire du fait des circonstances exceptionnelles du taux d'inflation, il serait tout à fait illogique et incohérent de ne pas assortir cette mesure extraordinaire d'une forme de lissage de l'indexation afin de ne pas pénaliser les locataires de passoires énergétiques. Par exemple, un locataire qui paie un loyer s'élevant à 750 euros devrait, s'il n'y avait pas cette formule de lissage - à laquelle DéFI apportera son soutien enthousiaste -, payer au moment de l'indexation de son loyer un loyer qui avoisine les 900 euros. Ce n'est pas juste dès l'instant où on a décidé de geler pendant un an. Les effets de ce gel pendant cette année doivent se prolonger dans les formules d'indexation ultérieures.

Tot slot roept de spreekster de verhuurders op om hun woningen te renoveren. Van alle Brusselse woningen wordt ongeveer 60 % verhuurd en wordt maar 40 % door de eigenaar bewoond. We moeten de stimulansen versterken die verhuurders aanmoedigen om energiebesparende renovaties uit te voeren; die zullen niet alleen hun huurders ten goede komen, maar alle Brusselaars. Daarom pleit DéFI ervoor dat alle Renovationpremies voor de verhuurders toegankelijk worden en dat het Woningfonds eindelijk Ecorenokredieten mag toekennen aan de eigenaars-verhuurders.

Bovendien heeft de gewestregering zich er op vraag van DéFI toe geëngageerd artikel 221 van de Brusselse Huisvestingscode te herzien en te verduidelijken, om verhuurders toe te staan hun huurprijzen te verhogen als ze renovaties van een zekere omvang uitvoeren. Die herziening kan de onderhandelingen tussen huurders en verhuurders vergemakkelijken, in een win-winoptiek. DéFI zal daarom de tekst van de meerderheid steunen.

Mevrouw Françoise De Smedt neemt akte van de wens van PS en Ecolo om de indexstop te verlengen en verder te gaan dan de voorliggende tekst. De situatie van de energieverblindende woningen blijft inderdaad problematisch. We moeten blijven zorgen voor stimulansen voor renovatie, een argument dat de PTB zelf heeft ingeroepen om de gedeeltelijke indexblokkering te handhaven. De rampzalige situatie waarin de huurders in ons gewest zich bevinden, is in herinnering gebracht; de PTB deelt die vaststelling. Bijgevolg hoopt de spreekster dat beide fracties het voorstel van ordonnantie van de PTB zullen steunen. Samen kunnen ze een front vormen als ze de correctiefactor onvoldoende vinden.

Wat de aspecten van rechtsonzekerheid betreft, dient erop te worden gewezen dat er al meermaals huurindexeringsbeperkingen in België zijn geweest. Het mechanisme is helemaal niet nieuw: het bestaat al decennia. Bij die vroegere beperkingen werd als verantwoording een vergelijkbare context als vandaag ingeroepen. De toestand is precies dezelfde: gezinnen die de te hoge huurprijzen niet kunnen betalen en een tekort aan betaalbare woningen op de markt. Het lijkt de PTB heel redelijk om het risico te nemen de gedeeltelijke blokkering te verlengen.

In tegenstelling tot wat mevrouw Maison zegt, is de inflatie nog niet naar een normaal peil teruggekeerd. Dat peil kenden we gedurende vele jaren alvorens de recente stijgingen optraden. Tijdens sommige jaren was de inflatie zelfs negatief en kwam de huurindexering niet boven de 3% uit. Daarom vraagt de PTB deze maatregel nog met een jaar te verlengen in afwachting van een terugkeer naar een normaal inflatieniveau.

Wat het argument van de MR over vraag en aanbod betreft, is het precies het op zijn beloop laten van dat mechanisme dat tot de huidige rampzalige toestand op de huurmarkt heeft geleid. Er is geen enkele regulering van de huurprijzen in ons gewest. Die zijn fel gestegen: tot 20% meer dan de stijging van de levensduurte gedurende de voorbije tien jaar. Sommige huurinkomsten zijn veel sterker gestegen dan de inflatie. De PTB is voorstander van maatregelen om bescheiden

Enfin, l'oratrice invite à inciter les bailleurs à rénover les logements. Environ 60 % de logements sont mis en location en région bruxelloise. 40 % seulement des logements sont occupés par leur propriétaire. Il faut intensifier les mécanismes visant à inciter les bailleurs à procéder aux rénovations énergétiques qui profiteront également à leurs locataires et à l'ensemble des Bruxelloises et Bruxellois. Pour cela, DéFI plaide pour que les bailleurs puissent avoir accès à l'ensemble des primes Renovation, pour que le Fonds du Logement puisse enfin octroyer des crédits écoreno aux propriétaires bailleurs.

Enfin, à la demande de DéFI, le Gouvernement régional s'est engagé à revoir et à clarifier l'article 221 du Code bruxellois du Logement pour permettre au bailleur d'augmenter le montant du loyer en cas de réalisation de travaux de rénovation d'une certaine envergure. Cette révision de l'article 221 du Code devrait faciliter les négociations entre bailleurs et locataires dans une logique win-win. DéFI soutiendra dès lors le texte de la majorité.

Mme Françoise De Smedt prend acte de la volonté du PS et d'Ecolo de prolonger le blocage et d'aller plus loin que le texte examiné. Effectivement, la situation des logements passifs énergétiques reste toujours problématique. Il faut continuer à prévoir des incitants pour la rénovation, argument mis par le PTB lui-même sur la table pour continuer le blocage partiel de l'indexation. La situation catastrophique des locataires dans notre région a été rappelée. Constat partagé par le PTB. En conséquence, l'intervenante espère que ces deux groupes soutiendront sa proposition d'ordonnance. Ensemble, ils peuvent faire bloc s'il estiment le facteur de correction insuffisant.

En ce qui concerne tous les aspects d'insécurité juridique, des limitations sur les loyers en Belgique ont déjà été instaurées à plusieurs reprises dans notre pays. Ce n'est pas nouveau du tout, mais quelque chose qui existe depuis des dizaines d'années déjà. Les justifications données rentrent dans le même contexte que celui d'aujourd'hui, c'est-à-dire une incapacité des ménages à parvenir à payer des loyers trop élevés et un manque de logements abordables sur le marché. On se trouve donc exactement dans la même situation. Il semble tout à fait raisonnable au PTB de prendre ce risque de prolonger le blocage partiel.

Contrairement à ce qu'a dit Mme Maison, l'inflation n'est pas encore revenue à un niveau normal. Une inflation normale correspond au niveau connu pas mal d'années avant les augmentations récentes. Il y a même des années où l'inflation a été négative et où on est arrivé à 3 % maximum d'indexation des loyers. C'est la raison pour laquelle le PTB demande de prolonger encore un an cette mesure pour attendre le retour à des taux normaux.

En réponse au MR, c'est justement tout ce mécanisme d'offre et de demande sans contrôle qui fait qu'aujourd'hui, on se retrouve dans une situation dramatique du marché locatif dans notre région. Il n'y a aucune régulation des loyers dans la région. Il y a eu beaucoup d'augmentation: 20 % au-dessus du coût de la vie ces 10 dernières années. Il y a eu des rentrées au niveau des loyers qui ont été bien supérieures au niveau de l'inflation. Le PTB est favorable à des mesures qui

eigenaars die maar weinig middelen hebben om de stijgende kosten – zowel voor onderhoud als voor renovatie – aan te kunnen, te helpen. De huurders kunnen echter hun gestegen huurkost naar niemand doorschuiven. Ze maken nochtans 60 % van de bevolking uit. We moeten hen helpen en mechanismen uitwerken om hen te beschermen.

De PTB zal zich onthouden over de tekst van de meerderheid, niet omdat die in de verkeerde richting zou gaan, maar omdat de fractie de tekst in de huidige context onvoldoende vindt.

IV. Regeling van de werkzaamheden

De commissie besluit eerst te stemmen over het voorstel van ordonnantie met nr. A-756/1 – 2023/2024.

V. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Artikel 2

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Stemming

Artikel 2 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 3

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Stemming

Artikel 3 wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 5 onthoudingen.

Artikel 4

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Stemming

Artikel 4 wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 5 onthoudingen.

aident les petits propriétaires qui n'ont pas beaucoup de revenus pour s'en sortir, que ce soit au niveau des augmentations de coûts pour l'entretien ou la rénovation. Toutefois, les locataires n'ont personne sur qui répercuter les coûts d'augmentation des loyers qu'ils subissent. Or, ils représentent 60 % de la population dans notre région. Il faut les aider et trouver des mécanismes qui les protègent.

Le PTB s'abstiendra sur le texte de la majorité, non pas que ce texte aille dans un mauvais sens, mais parce que le groupe le trouve insuffisant à l'heure actuelle.

IV. Ordre des travaux

La commission décide de voter d'abord sur la proposition d'ordonnance n°A-756/1 – 2023/2024.

V. Discussion des articles et votes

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Article 2

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 2 est adopté par 8 voix contre et 5 abstentions.

Article 3

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Votes

L'article 3 est adopté par 9 voix contre et 5 abstentions.

Article 4

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 4 est adopté par 9 voix et 5 abstentions.

Artikel 5

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Stemming

Artikel 5 wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 5 onthoudingen.

VI. Stemming over het geheel van het voorstel van ordonnantie met nummer A-756/1

Het geheel van het voorstel van ordonnantie wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 5 onthoudingen.

Bijgevolg wordt het voorstel van ordonnantie nr. A-748/1 – 2022/2023 doelloos.

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

De rapporteur,

Pierre-Yves LUX

De voorzitter,

Petya OBOLENSKY

Article 5

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 5 est adopté par 9 voix et 5 abstentions.

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

L'ensemble de la proposition d'ordonnance n° A-756/1 – 2023/2024 est adopté par 9 voix et 5 abstentions.

En conséquence, la proposition d'ordonnance n° A-748/1 – 2022/2023 est devenue sans objet.

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

Le rapporteur,

Pierre-Yves LUX

Le président,

Petya OBOLENSKY

VII. Bijlagen

Correctiefactor bij huurwoningen met een EPC-label F of G

De huurovereenkomst verjaart vanaf 1 januari 2023 tot en met 13 oktober 2023

U sloot een woninghuurcontract op 15 februari 2019. Het huurcontract startte op 1 maart 2019 met een basishuurprijs van 750,00 euro. Daarbij is de aanvangsindex die van de maand vooraf aan de start van de huurovereenkomst. Dit is dus februari 2019.

De gezondheidsindex voor februari 2019 bedraagt 108,78 (= aanvangsindexcijfer).

De gezondheidsindex voor februari 2022 bedraagt 118,74.

De gezondheidsindex voor februari 2023 bedraagt 126,86.

Het huurcontract is gestart op 1 maart 2019. U mag de huurprijs dus elk jaar vanaf maart opnieuw indexeren. De laatste keer dat u de huurprijs kon indexeren, was maart 2022. De geïndexeerde huurprijs bedroeg dan 818,67 euro. In maart 2023 mocht u de huurprijs niet indexeren. Vanaf 1 oktober 2023 kunt u opnieuw indexeren, maar daarbij moet u de correctiefactor toepassen.

De huurprijsindexatie wordt als volgt berekend:

basishuurprijs x (index feb 2023/index feb 2019) x correctiefactor.

Stap 1:

we berekenen eerst de geïndexeerde huurprijs.

basishuurprijs x (index feb 2023/index feb 2019) x correctiefactor.

$750 \times (126,86/108,78) \times \text{correctiefactor}$.

$750 \times 1,16621 \times \text{correctiefactor}$.

$874,66 \times \text{correctiefactor}$.

Stap 2:

de geïndexeerde huurprijs wordt nu vermenigvuldigd met een correctiefactor.

$874,66 \times \text{correctiefactor}$.

$874,66 \times (\text{indexcijfer 2022} / \text{indexcijfer 2023})$.

$874,66 \times (118,74/126,86)$.

$874,66 \times 0,93599$.

818,67

VII. Annexes

Facteur correctif pour les habitations avec PEB F ou G

La date d'anniversaire du contrat de bail est comprise entre le 1^{er} janvier 2023 et le 13 octobre 2023

Vous avez conclu un contrat de location le 15 février 2019. Le contrat de location a débuté le 1^{er} mars 2019 avec un prix de location de base de 750,00 euros. L'indice initial est celui du mois précédant le début du contrat de location, c'est à dire en février 2019.

L'indice santé de février 2019 est de 108,78 (= chiffre de l'indice initial).

L'indice santé de février 2022 est de 118,74.

L'indice santé de février 2023 est de 126,86.

Le contrat de location a débuté le 1^{er} mars 2019. Vous pourrez donc indexer le prix de la location chaque année à partir du mois de mars. La dernière fois que vous avez pu indexer le prix de location, c'était en mars 2022. Le prix de location indexé était alors de 818,67 euros. En mars 2023, vous n'aviez pas le droit d'indexer le loyer. Vous pouvez indexer à partir du 1^{er} octobre 2023, mais vous devez appliquer le facteur de correction.

L'indexation du prix des loyers est calculée comme suit:

prix de location de base x (indice février 2023/indice février 2019) x facteur de correction.

Étape 1:

on calcule d'abord le prix de location indexé.

prix de location de base x (indice février 2023/indice février 2019) x facteur de correction.

$750 \times (126,86/108,78) \times \text{facteur de correction}$.

$750 \times 1,16621 \times \text{facteur de correction}$.

$874,66 \times \text{facteur de correction}$.

Étape 2:

le prix de location indexé est désormais multiplié par un facteur de correction.

$874,66 \times \text{facteur de correction}$.

$874,66 \times (\text{chiffre indice 2022} / \text{chiffre indice 2023})$.

$874,66 \times (118,74/126,86)$.

$874,66 \times 0,93599$.

818,67.

Vanaf 1 oktober 2023 bedraagt de eisbare huurprijs 818,67 euro. Dit bedrag is gelijk aan de geïndexeerde huurprijs van maart 2022. De correctiefactor zorgt er dus voor dat de huurprijs gelijk blijft. Een indexatie op 1 oktober 2023 heeft dus geen praktisch nut. Pas vanaf de volgende verjaardatum, d.i. maart 2024, zal u de huurprijs nuttig kunnen indexeren.

De huurovereenkomst verjaarde vanaf 14 oktober 2022 tot en met 31 december 2022

U sloot een woninghuurcontract op 15 oktober 2019. Het huurcontract startte op 1 november 2019 met een basishuurprijs van 750,00€. Daarbij is de aanvangsindex die van de maand vooraf aan de start van de huurovereenkomst. Dit is dus oktober 2019.

De gezondheidsindex voor oktober 2019 bedraagt 108,98 (= aanvangsindexcijfer).

De gezondheidsindex voor oktober 2021 bedraagt 113,94.

De gezondheidsindex voor oktober 2022 bedraagt 127,92.

Het huurcontract is gestart op 1 november 2019. U mag de huurprijs dus elk jaar vanaf november opnieuw indexeren. De laatste keer dat u de huurprijs kon indexeren, was november 2021. De geïndexeerde huurprijs bedroeg dan 784,13 euro. In november 2022 mocht u de huurprijs niet indexeren. Vanaf 1 oktober 2023 kunt u opnieuw indexeren, maar daarbij moet u de correctiefactor toepassen.

De huurprijsindexatie wordt als volgt berekend:

basishuurprijs x (index okt 2022/index okt 2019) x correctiefactor.

Stap 1:

basishuurprijs x (index okt 2022/index okt 2019) x correctiefactor.

750 x (127,92/108,98) x correctiefactor.

750 x 1,17379 x correctiefactor.

880,35 x correctiefactor.

Stap 2:

880,35 x correctiefactor.

880,35 x (indexcijfer okt 2021 / indexcijfer okt 2022).

880,35 x (113,94/127,92).

880,35 x 0,89071.

784,13.

À partir du 1^{er} octobre 2023, le loyer payable est de 818,67 euros. Ce montant est égal au prix de location indexé de mars 2022. Le facteur de correction assure donc que le prix de location reste le même. Une indexation au 1^{er} octobre 2023 n'a donc aucune utilité pratique. Ce n'est qu'à partir de la prochaine date anniversaire, soit mars 2024, que vous pourrez utilement indexer le prix de la location.

La date d'anniversaire du contrat de bail est comprise entre le 14 octobre 2022 et le 31 décembre 2022

Vous avez conclu un contrat de location le 15 octobre 2019. Le contrat de location a débuté le 1^{er} novembre 2019 avec un prix de location de base de 750,00 euros. L'indice initial est celui du mois précédant le début du contrat de location, c'est à dire en octobre 2019.

L'indice santé de octobre 2019 est de 108,98 (= chiffre de l'indice initial).

L'indice santé de octobre 2021 est de 113,94.

L'indice santé de octobre 2022 est de 127,92.

Le contrat de location a débuté le 1^{er} novembre 2019. Vous pourrez donc indexer le prix de la location chaque année à partir du mois de novembre. La dernière fois que vous avez pu indexer le prix de la location, c'était en novembre 2021. Le prix de location indexé était alors de 784,13 euros. En novembre 2022, vous n'aviez pas le droit d'indexer le loyer. Vous pouvez indexer à partir du 1^{er} octobre 2023, mais vous devez appliquer le facteur de correction.

L'indexation du prix des loyers est calculée comme suit:

prix de location de base x (indice oct. 2022/indice oct. 2019) x facteur de correction.

Étape 1:

prix de location de base x (indice oct. 2022/indice oct. 2019) x facteur de correction.

750 x (127,92/108,98) x facteur de correction.

750 x 1,17379 x facteur de correction.

880,35 x facteur de correction.

Étape 2:

880,35 x facteur de correction.

880,35 x (indice oct. 2021 / indice oct. 2022).

880,35 x (113,94/127,92).

880,35 x 0,89071.

784,13.

Vanaf 1 oktober 2023 bedraagt de eisbare huurprijs 784,13 euro. Dit bedrag is gelijk aan de geïndexeerde huurprijs van december 2021. De correctiefactor zorgt er dus voor dat de huurprijs gelijk blijft. Een indexatie op 1 oktober 2023 heeft dus geen praktisch nut. Pas vanaf de volgende verjaardatum, d.i. november 2023 kunt u de huurprijs nuttig indexeren.

In november 2023 zal u kunnen indexeren volgens de formule:

kale huurprijs x (index oktober 2023/index oktober 2019) x correctiefactor.

Op het moment van schrijven wordt de gezondheidsindexvoorspelling voor oktober 2023 geschat op 129,39.

Stap 1:

basishuurprijs x (indexcijfer okt. 2023/ indexcijfer okt. 2019) x correctiefactor.

$750 \times (129,39/108,98) \times \text{correctiefactor.}$

$750 \times 1,18728 \times \text{correctiefactor.}$

$890,46 \times \text{correctiefactor.}$

Stap 2:

$890,46 \times \text{correctiefactor.}$

$890,46 \times (\text{indexcijfer okt. 2021} / \text{indexcijfer okt. 2022}).$

$890,46 \times (113,94/127,92).$

$890,46 \times 0,89071.$

793,14.

Vanaf 1 november 2023 bedraagt de eisbare huurprijs 793,14 euro.

Correctiefactor bij huurwoningen met een EPC-label E

De huurovereenkomst verjaart vanaf 1 januari 2023 tot en met 13 oktober 2023

U sloot het woninghuurcontract op 15 februari 2019. Het huurcontract startte op 1 maart 2019 met een basishuurprijs van 750,00€. Daarbij is de aanvangsindex die van de maand vooraf aan de start van de huurovereenkomst. Dit is dus februari 2019.

De gezondheidsindex voor februari 2019 bedraagt 108,78 (= aanvangsindexcijfer).

De gezondheidsindex voor februari 2022 bedraagt 118,74.

De gezondheidsindex voor februari 2023 bedraagt 126,86.

À partir du 1^{er} octobre 2023, le loyer est de 784,13 euros. Ce montant est égal au prix de location indexé de décembre 2021. Le facteur de correction assure donc que le prix de location reste le même. Une indexation au 1^{er} octobre 2023 n'a donc aucune utilité pratique. Ce n'est qu'à partir de la prochaine date anniversaire, soit novembre 2023, que vous pourrez utilement indexer le prix de la location.

En novembre 2023, vous pourrez indexer selon la formule:

prix de location de base x (indice oct. 2023/indice oct. 2019) x facteur de correction.

À l'heure d'écrire ces lignes, l'indice santé prévu pour octobre 2023 est estimé à 129,39.

Étape 1:

prix de location de base x (indice oct. 2023/indice oct. 2019) x facteur de correction.

$750 \times (129,39/108,98) \times \text{facteur de correction.}$

$750 \times 1,18728 \times \text{facteur de correction.}$

$890,46 \times \text{facteur de correction.}$

Étape 2:

$890,46 \times \text{facteur de correction.}$

$890,46 \times (\text{indice oct. 2021} / \text{indice oct. 2022}).$

$890,46 \times (113,94/127,92).$

$890,46 \times 0,89071.$

793,14.

À partir du 1^{er} novembre 2023, le loyer serait de 793,14 euros.

Facteur correctif pour les habitations avec PEB E

La date d'anniversaire du contrat de bail est comprise entre le 1^{er} janvier 2023 et le 13 octobre 2023

Vous avez conclu le contrat de location résidentielle le 15 février 2019. Le contrat de location a débuté le 1^{er} mars 2019 avec un prix de location de base de 750,00 €. L'indice initial est celui du mois précédant le début du contrat de location c'est à dire en février 2019.

L'indice santé de février 2019 est de 108,78 (= chiffre de l'indice initial).

L'indice santé du mois de février 2022 est de 118,74.

L'indice santé du mois de février 2023 est de 126,86.

Het huurcontract is gestart op 1 maart 2019. U mag de huurprijs dus elk jaar vanaf maart opnieuw indexeren. De laatste keer dat u de huurprijs kon indexeren, was maart 2022. De geïndexeerde huurprijs bedroeg dan 818,67 euro. In maart 2023 mocht u de huurprijs maar voor de helft indexeren: vanaf dan bedroeg de huurprijs 846,67 euro. Vanaf 1 oktober 2023 kunt u opnieuw indexeren, maar daarbij moet u de correctiefactor toepassen.

We berekenen de huurprijsindexatie als volgt:

basishuurprijs x (index feb 2023/index feb 2019) x correctiefactor.

Stap 1:

we berekenen eerst de geïndexeerde huurprijs.

basishuurprijs x (index feb 2023/index feb 2019) x correctiefactor.

$750 \times (126,86/108,78) \times \text{correctiefactor}.$

$750 \times 1,16621 \times \text{correctiefactor}.$

$874,66 \times \text{correctiefactor}.$

Stap 2:

de geïndexeerde huurprijs wordt nu vermenigvuldigd met een correctiefactor.

$874,66 \times \text{correctiefactor}.$

$874,66 \times 50\% \times ((\text{index 2022} + \text{index 2023}) / \text{index 2023}).$

$874,66 \times 50\% \times ((\text{index feb 2022} + \text{index feb 2023}) / \text{index feb 2023}).$

$874,66 \times 50\% \times ((118,74 + 126,86) / 126,86).$

$874,66 \times 50\% \times (245,6/126,86).$

$874,66 \times 50\% \times 1,93599.$

$874,66 \times 0,96799.$

846,67.

Vanaf 1 oktober 2023 bedraagt de eisbare huurprijs 846,67 euro. Dit bedrag is gelijk aan de geïndexeerde huurprijs van maart 2023. De correctiefactor zorgt er dus voor dat de huurprijs gelijk blijft. Een indexatie op 1 oktober 2023 heeft dus geen praktisch nut. Pas vanaf de volgende verjaardatum, d.i. maart 2024, kunt u de huurprijs nuttig indexeren.

Le contrat de location a débuté le 1^{er} mars 2019. Vous pourrez donc indexer le prix de la location chaque année à partir du mois de mars. La dernière fois que vous avez pu indexer le prix de location, c'était en mars 2022. Le prix de location indexé était alors de 818,67 euros. En mars 2023, vous n'aviez le droit qu'à une indexation de 50 %: le loyer était désormais de 846,67 euros. Vous pouvez indexer à partir du 1^{er} octobre 2023, mais vous devez appliquer le facteur de correction.

Nous calculons l'indexation du prix de location de la manière suivante:

prix de location de base x (indice février 2023/indice février 2019) x facteur de correction.

Étape 1:

on calcule d'abord le prix de location indexé.

prix de location de base x (indice février 2023/indice février 2019) x facteur de correction.

$750 \times (126,86/108,78) \times \text{facteur de correction}.$

$750 \times 1,16621 \times \text{facteur de correction}.$

$874,66 \times \text{facteur de correction}.$

Étape 2:

le prix de location indexé est désormais multiplié par un facteur de correction.

$874,66 \times \text{facteur de correction}.$

$874,66 \times 50\% \times ((\text{indice 2022} + \text{indice 2023}) / \text{indice 2023}).$

$874,66 \times 50\% \times ((\text{indice février 2022} + \text{indice février 2023}) / \text{indice février 2023}).$

$874,66 \times 50\% \times ((118,74 + 126,86) / 126,86).$

$874,66 \times 50\% \times (245,6/126,86).$

$874,66 \times 50\% \times 1,93599.$

$874,66 \times 0,96799.$

846,67.

À partir du 1^{er} octobre 2023, le loyer est de 846,67 euros. Ce montant est égal au prix de location indexé de mars 2023. Le facteur de correction assure donc que le prix de location reste le même. Une indexation au 1^{er} octobre 2023 n'a donc aucune utilité pratique. Ce n'est qu'à partir de la prochaine date anniversaire, soit mars 2024, que vous pourrez utilement indexer le prix de la location.

De huurovereenkomst verjaarde vanaf 14 oktober 2022 tot en met 31 december 2022

U sloot het woninghuurcontract op 15 november 2019. Het huurcontract startte op 1 december 2019 met een basishuurprijs van 750,00€. Daarbij is de aanvangsindex die van de maand vooraf aan de start van de huurovereenkomst. Dit is dus november 2019.

De gezondheidsindex voor november 2019 bedraagt 109 (= aanvangsindexcijfer).

De gezondheidsindex voor november 2021 bedraagt 115,2.

De gezondheidsindex voor november 2022 bedraagt 127,44.

Het huurcontract is gestart op 1 december 2019. U mag de huurprijs dus elk jaar vanaf december opnieuw indexeren. De laatste keer dat u de huurprijs kon indexeren, was december 2021. De geïndexeerde huurprijs bedroeg dan 792,66 euro. In december 2022 mocht u de huurprijs maar voor de helft indexeren. De geïndexeerde huurprijs bedroeg dan 834,77 euro. Vanaf 1 oktober 2023 kunt u opnieuw indexeren, maar daarbij moet u de correctiefactor toepassen.

De huurprijsindexatie wordt als volgt berekend:

basishuurprijs x (index nov 2022/index nov 2019) x correctiefactor.

Stap 1:

we berekenen eerst de geïndexeerde huurprijs.

basishuurprijs x (index nov 2022/index nov 2019) x correctiefactor.

$750 \times (127,44/109) \times \text{correctiefactor}$.

$750 \times 1,19617 \times \text{correctiefactor}$.

$876,88 \times \text{correctiefactor}$.

Stap 2:

$876,88 \times \text{correctiefactor}$.

$876,88 \times 50 \% \times [(\text{index nov 2021} + \text{index nov 2022}) / \text{index nov 2022}]$.

$876,88 \times 50 \% \times [(115,2 + 127,44) / 127,44]$.

$876,88 \times 50 \% \times (242,64 / 127,44)$.

$876,88 \times 50 \% \times 1,90395$.

$876,88 \times 0,95197$.

834,77.

La date d'anniversaire du contrat de bail est comprise entre le 14 octobre 2022 et le 31 décembre 2022

Vous avez conclu le contrat de location le 15 novembre 2019. Le contrat de location a débuté le 1^{er} décembre 2019 avec un prix de location de base de 750,00 euros. L'indice initial est celui du mois précédant le début du contrat de location, c'est à dire en novembre 2019.

L'indice santé de novembre 2019 est de 109 (= chiffre de l'indice initial).

L'indice santé de novembre 2021 est de 115,2.

L'indice santé de novembre 2022 est de 127,44.

Le contrat de location a débuté le 1^{er} décembre 2019. Vous pourrez donc indexer le prix de la location chaque année à partir du mois de décembre. La dernière fois que vous avez pu indexer le prix de la location, c'était en décembre 2021. Le prix de location indexé était alors de 792,66 euros. En décembre 2022, vous n'aviez le droit qu'à 50 % d'indexation. Le prix de location indexé s'élevait alors à 834,77 euros. Vous pouvez indexer à partir du 1^{er} octobre 2023, mais vous devez appliquer le facteur de correction.

L'indexation du prix des loyers est calculée comme suit:

prix de location de base x (indice nov. 2022/indice nov. 2019) x facteur de correction.

Étape 1:

on calcule d'abord le prix de location indexé.

prix de location de base x (indice nov. 2022/indice nov. 2019) x facteur de correction.

$750 \times (127,44/109) \times \text{facteur de correction}$.

$750 \times 1,19617 \times \text{facteur de correction}$.

$876,88 \times \text{facteur de correction}$.

Étape 2:

$876,88 \times \text{facteur de correction}$.

$876,88 \times 50 \% \times [(\text{indice nov. 2021} + \text{indice nov. 2022}) / \text{indice nov. 2022}]$.

$876,88 \times 50 \% \times [(115,2 + 127,44) / 127,44]$.

$876,88 \times 50 \% \times (242,64 / 127,44)$.

$876,88 \times 50 \% \times 1,90395$.

$876,88 \times 0,95197$.

834,77.

Vanaf 1 oktober 2023 bedraagt de eisbare huurprijs 834,77 euro. Dit bedrag is gelijk aan de geïndexeerde huurprijs van december 2022. De correctiefactor zorgt er dus voor dat de huurprijs gelijk blijft. Een indexatie op 1 oktober 2023 heeft dus geen praktisch nut. Pas vanaf de volgende verjaardatum, d.i. december 2023, kunt u de huurprijs nuttig indexeren.

In december 2023 kunt u indexeren volgens de formule:

kale huurprijs x (index nov. 2023/index nov. 2019) x correctiefactor.

Op het moment van schrijven wordt de gezondheidsindexvoorspelling voor november 2023 geschat op 129,68.

Stap 1:

basishuurprijs x (index nov. 2023/index nov. 2019) x correctiefactor.

750 x (129,68/108,98) x correctiefactor.

750 x 1,18994 x correctiefactor.

892,46 x correctiefactor.

Stap 2:

892,46 x correctiefactor.

892,46 x 50% x [(index november 2021 + index november 2022) / index november 2022].

892,46 x 50% x [(115,2 + 127,44) / 127,44].

892,46 x 50% x 1,90395.

892,46 x 0,95197.

849,60.

Vanaf 1 december 2023 bedraagt de eisbare huurprijs 849,60 euro.

À partir du 1^{er} octobre 2023, le loyer est de 834,77 euros. Ce montant est égal au prix de location indexé de décembre 2022. Le facteur de correction assure donc que le prix de location reste le même. Une indexation au 1^{er} octobre 2023 n'a donc aucune utilité pratique. Ce n'est qu'à partir de la prochaine date anniversaire, soit décembre 2023, que vous pourrez utilement indexer le prix de la location.

En décembre 2023, vous pourrez indexer selon la formule:

prix de location de base x (indice nov. 2023/indice nov. 2019) x facteur de correction.

À l'heure d'écrire ces lignes, l'indice santé prévu pour novembre 2023 est estimé à 129,68.

Étape 1:

prix de location de base x (indice nov. 2023/indice nov. 2019) x facteur de correction.

750 x (129,68/108,98) x facteur de correction.

750 x 1,18994 x facteur de correction.

892,46 x facteur de correction.

Étape 2:

892,46 x facteur de correction.

892,46 x 50% x [(indice nov. 2021 + indice nov. 2022) / indice nov. 2022].

892,46 x 50% x [(115,2 + 127,44) / 127,44].

892,46 x 50% x 1,90395.

892,46 x 0,95197.

849,60.

À partir du 1^{er} décembre 2023, le loyer serait de 849,60 euros.