



GEWONE ZITTING 2023-2024

28 MAART 2024

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**houdende wijziging van de Brusselse
Huisvestingscode en het Wetboek der
Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten met
het oog op de regeling van de gewestelijke
registratie van residentiële
huurovereenkomsten**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Huisvesting

door de heer Pierre-Yves LUX (FR)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen:

Vaste leden: de heer Martin Casier, mevr. Nadia El Yousfi, de heer Mohamed Ouriaghli, mevr. Latifa Aït Baala, de heren Bertin Mampaka Mankamba, Pierre-Yves Lux, Thomas Naessens, mevr. Laurence Willemse, Mevr. Françoise De Smedt, de heer Petya Obolensky, mevr. Joëlle Maison, de heer Arnaud Verstraete.

Plaatsvervanger: de heer Gilles Verstraeten.

Ander lid: mevr. Anne-Charlotte d'Ursel.

Zie:

Stuk van het parlement:

A-850/1 – 2023/2024: Ontwerp van ordonnantie

SESSION ORDINAIRE 2023-2024

28 MARS 2024

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

PROJET D'ORDONNANCE

**modifiant le Code bruxellois du Logement et le
Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque
et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement
régional des baux d'habitation**

RAPPORT

fait au nom de la commission
du Logement

par M. Pierre-Yves LUX (FR)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs: M. Martin Casier, Mme Nadia El Yousfi, M. Mohamed Ouriaghli, Mme Latifa Aït Baala, MM. Bertin Mampaka Mankamba, Pierre-Yves Lux, Thomas Naessens, Mmes Laurence Willemse, Mme Françoise De Smedt, M. Petya Obolensky, Mme Joëlle Maison, M. Arnaud Verstraete.

Membre suppléant: M. Gilles Verstraeten.

Autre membre: Mme Anne-Charlotte d'Ursel.

Voir:

Document du Parlement:

A-850/1 – 2023/2024: Projet d'ordonnance

I. Inleidende uiteenzetting van Staatssecretaris Nawal Ben Hamou

De staatssecretaris heeft voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden:

“Ik ben zeer blij dat ik u vandaag het ontwerp van ordonnantie kan voorleggen betreffende de gewestelijke registratie van woninghuurovereenkomsten.

In de gewestelijke beleidsverklaring is bepaald om een gecentraliseerde gegevensbank aan te maken zodat een betrouwbaar beeld kan worden geschetst van de huurmarkt. In de beleidsverklaring staat dat *“deze gegevensbank moet zorgen voor meer transparantie in de vastgoedsector en vooral op de huurmarkt. De regering zal een reglementering voorstellen die de nauwkeurige opmeting van de woningen en hun unieke identificatie moet verduidelijken. In verband met deze doelstelling zal een registratie worden ingevoerd voor te huur gestelde woningen. De referentietabel voor de huurprijzen zal op grond van al deze gegevens worden vastgesteld en meer onder de aandacht worden gebracht”*.

Het huidige ontwerp beoogt aan deze verschillende doelstellingen tegemoet te komen. Een getrouw beeld hebben van de huurmarkt is een essentiële voorwaarde voor de uitvoering van een relevant, coherent en efficiënt huisvestingsbeleid.

Meer dan 60% van de Brusselaars huurt een woning. De overgrote meerderheid van hen huurt op de privémarkt. Als we willen dat het recht op wonen werkelijkheid wordt in Brussel, is het absoluut noodzakelijk dat we deze markt, die nog altijd de grootste aanbieder is van woningen, kunnen begrijpen en erop kunnen inspelen.

Dit is een dringende doelstelling geworden, vooral nadat de ordonnantie tot oprichting van de paritaire huurcommissie is goedgekeurd. De herziening van buitensporige huurprijzen door de vrederechter kan immers maar in werking treden als het rooster van indicatieve huurprijzen grondig is herzien. De doelstellingen die dit parlement heeft vastgelegd voor een representatief rooster, kunnen echter niet worden bereikt door louter onderzoek op het terrein. We moeten ook gebruikmaken van administratieve gegevens.

Hierover wil ik heel duidelijk zijn: zonder een doeltreffende verzameling van gegevens uit geregistreerde huurovereenkomsten zal de strijd tegen woekerhuurprijzen een lovenswaardige doelstelling blijven zonder werkelijkheid te worden!

Om dit doel te bereiken hadden we in eerste instantie overwogen deze gegevens te verzamelen via het MyRent-platform, dat wordt beheerd door de FOD Financiën. Deze optie is jammer genoeg onuitvoerbaar gebleken:

Ten eerste omdat het gewest hierdoor afhankelijk zou worden van een ander beleidsniveau voor zowel het verzamelen als het verwerken van de gegevens. Het gewest moet echter

I. Exposé introductif de la secrétaire d’État Nawal Ben Hamou

La secrétaire d’État a tenu devant les commissaires l’exposé suivant:

«Je suis très heureuse de me retrouver devant vous aujourd’hui pour vous présenter le projet d’ordonnance relatif à l’enregistrement régional des baux d’habitation.

Dans la déclaration de politique régionale (DPR), il est prévu la création d’une base de données centralisée permettant d’avoir une image fidèle du marché locatif. La DPR précise que *«cette base de données servira à assurer une plus grande transparence du secteur immobilier, en particulier du marché locatif. Le gouvernement proposera une réglementation visant à clarifier le métrage précis des logements et leur identifiant unique. Un enregistrement des logements mis en location sera mis en œuvre au regard de cet objectif. La grille de référence des loyers sera déterminée sur la base de ces données complètes, et sa publicité sera renforcée.»*

Le projet actuel vise à répondre à ces différents objectifs. Disposer d’une vue objective du marché locatif constitue une condition indispensable à la mise en œuvre de politiques pertinentes, cohérentes et efficaces en matière de logement.

Près de 60% des Bruxellois sont aujourd’hui locataires, dont l’immense majorité sur le marché privé. Si nous voulons que le droit au logement soit une réalité à Bruxelles, il est impératif que nous soyons en mesure de comprendre et d’agir sur ce marché, qui reste le plus gros pourvoyeur de logements.

Un tel objectif s’est fait d’autant plus pressant depuis l’adoption de l’ordonnance instaurant la commission paritaire locative. En effet, l’entrée en vigueur de la révision des loyers abusifs par le juge de paix est conditionnée à une révision en profondeur de la grille indicative des loyers. Or, les objectifs de représentativité de la grille fixés par cette assemblée ne peuvent être atteints par des seules enquêtes de terrain. Il nous faut également mobiliser des données administratives.

Sur ce point, je voudrais être parfaitement transparente: sans une collecte efficace des données des baux enregistrés, la lutte contre les loyers abusifs sera condamnée à rester un objectif louable mais théorique.

Pour atteindre cet objectif, dans un premier temps, nous avons envisager d’obtenir ces données via la plateforme MyRent, gérée par le SPF Finances. Cette option s’est malheureusement avérée impraticable:

Tout d’abord parce qu’elle rendait la Région dépendante d’un autre niveau de pouvoir aussi bien pour l’obtention de ces données que pour leur traitement. Or, la Région doit avoir la

controle hebben over de instrumenten die nodig zijn om zijn beleid uit te voeren, zeker in een prioritair domein als huisvesting, maar vooral omdat de gegevens uit MyRent grotendeels ontoereikend en onvolledig, om niet te zeggen onbetrouwbaar, bleken te zijn.

Toen onderzoekers van het Igeat het rooster met indicatieve huurprijzen in oktober 2020 evalueerden, stelden ze grote leemten vast bij de belangrijkste gegevens: de oppervlakte werd slechts bij 8% van de geregistreerde woningen opgegeven en het aantal slaapkamers ontbrak bij meer dan de helft van de huizen en appartementen.

Gezien deze vaststellingen hebben we besloten ons eigen gewestelijke systeem te creëren voor de registratie van de huurovereenkomsten, om te zorgen voor een doeltreffend systeem dat beantwoordt aan de behoeften van het gewest, maar ook gebruiksvriendelijk is zodat de administratieve last voor verhuurders beperkt zou blijven.

De tekst die u vandaag wordt voorgesteld, is dus het resultaat van de samenwerking met de teams van mijn collega Bernard Clerfayt, bevoegd voor digitalisering. Op deze manier hebben we gebruik kunnen maken van de bestaande tools, die al ontwikkeld waren door Paradigm.

Hierdoor zijn we zeker dat het systeem snel is en gemakkelijk te gebruiken door de verhuurder, en dat de kosten voor het gewest onder controle blijven.

Voor de burger zal deze registratie dezelfde burgerrechtelijke gevolgen hebben als vandaag, namelijk:

- de huurovereenkomst krijgt een vaste datum en wordt zo tegenstelbaarheid aan derden;
- indexering wordt mogelijk;
- de huurprijs kan worden verhoogd als de verhuurder werken heeft uitgevoerd.

Wat is er nieuw? De invoering van gegevens die vandaag optioneel zijn op MyRent, maar die wel noodzakelijk zijn om het rooster te kunnen bijwerken.

Om de administratieve last van deze gegevensinvoering te beperken, omvatten de gevraagde gegevens de gegevens die verplicht in de huurovereenkomst opgenomen moeten zijn, en de gegevens die bekend zijn bij de verhuurder en huurder, zoals het aantal slaapkamers of badkamers.

We hebben uiteraard geprobeerd een evenwicht te vinden tussen een betere beschikbaarheid van de gegevens en de administratieve last, zodat verhuurders niet worden ontmoedigd om hun huurovereenkomst te registreren.

Dankzij de beschikbaarheid van gegevens die niet alleen volledig, maar ook gemakkelijk toegankelijk zijn, kan de huurder de registratie ook zelf doen, mocht hij dat willen.

Om antwoord te geven op uw eventuele vragen: het was uitgesloten dat verhuurders hun huurovereenkomsten twee keer zouden moeten registreren.

maitrise des outils nécessaires à la mise en œuvre de ses politiques, en particulier dans un domaine aussi prioritaire que le logement. Mais surtout parce que les données extraites de MyRent se sont avérées largement insuffisantes et incomplètes, pour ne pas dire peu fiables.

Dans leur évaluation de la grille indicative des loyers réalisée en octobre 2020, les chercheurs de l'IGEAT ont constaté des lacunes importantes pour des données-clés: la superficie était renseignée pour seulement 8% des logements enregistrés et le nombre de chambre était manquant pour plus de la moitié des maisons et des appartements.

Face à ces constats, nous avons décidé de créer notre propre enregistrement régional des baux pour qu'il soit performant et qu'il réponde aux besoins de la Région tout en restant simple d'utilisation pour limiter la charge administrative des bailleurs.

Le texte qui vous est présenté aujourd'hui est donc le fruit d'une collaboration avec les équipes de mon collègue Bernard Clerfayt, en charge de la transition numérique. De cette manière, nous avons pu mobiliser les outils existants et déjà développés par Paradigm.

C'est à la fois un gage de rapidité, de facilité pour le bailleur et de maîtrise des coûts pour les finances de la Région.

Pour le citoyen, cet enregistrement conservera les effets civils qui existent aujourd'hui, à savoir

- donner date certaine au bail et permettre ainsi son opposabilité aux tiers;
- permettre l'indexation;
- permettre l'augmentation du loyer en cas de travaux du bailleur.

La nouveauté: l'encodage de données qui sont aujourd'hui facultatives sur MyRent et qui pourtant conditionnent l'actualisation de la grille.

Afin de limiter la charge administrative que va générer ces encodages, les données réclamées seront soit les données obligatoires figurant dans le contrat de bail, soit des données connues du bailleur et du locataire comme par exemple le nombre de chambre ou de salle d'eau.

Nous avons évidemment veillé à garder un équilibre entre l'amélioration des données disponibles et la charge administrative afin de ne pas décourager le bailleur d'enregistrer son bail.

La mobilisation de données à la fois complètes mais facilement accessibles permettra également au locataire d'effectuer l'enregistrement lui-même, s'il le souhaite.

Afin de répondre à toute éventuelle question de votre part, il était impensable que le bailleur doive enregistrer son bail deux fois.

Daarom hebben we de federale registratieplicht afgeschaft. Aangezien een registratie op Brussels niveau exact dezelfde rechten geeft en dezelfde effecten heeft als een federale registratie, zou een dubbele registratieplicht absurd zijn.

Hoewel de meeste registraties elektronisch zullen gebeuren, moesten we rekening houden met de digitale kloof. Verhuurders of huurders zullen hun huurovereenkomst dus per post naar Brussel Huisvesting kunnen sturen voor de registratie; of ze kunnen zelf ook rechtstreeks naar het loket van Brussel Huisvesting gaan.

In de ontwerpordonnantie is het begrip ‘bewoonbare oppervlakte’ ook gedefinieerd, zodat er een gemeenschappelijke waarde is voor alle bepalingen van de Huisvestingscode. Op die manier kan de oppervlakte van een woning op een uniforme manier worden berekend, of het nu gaat om een bezoek van de DGHI, de opstelling van een huurovereenkomst of de berekening van een referentiehuurprijs.

Met deze definitie werken we een tekortkoming weg zonder extra kosten. Dit zorgt voor transparantie en rechtszekerheid voor iedereen.

Het voorliggende ontwerp van vandaag is een langetermijnproject. Het is ontworpen met de bedoeling te worden opgenomen in het veel grotere project van de kruispuntbank van gebouwen, ontwikkeld door mijn collega Bernard Clerfayt. Die kruispuntbank is immers een essentiële voorwaarde om woningen een unieke identificatie te geven. Dit zou niet mogelijk zijn door registratie alleen.

Gelet op al deze overwegingen, ben ik zeer blij dat ik u dit ontwerp vandaag kan voorstellen. Hoewel het vrij technisch is, zetten we hiermee een grote stap voorwaarts om onze kennis van het Brusselse woningbestand en de toepassing van het recht op wonen te verbeteren.”

II. Algemene bespreking

De heer Bertin Mampaka Mankamba is van mening dat de leden van de commissie voor de Huisvesting de hele zittingsperiode op goed geluk hebben gehandeld. Het werd tijd om een hele reeks gegevens te kunnen verzamelen. Dat zou moeten bijdragen tot een beter begrip van de huurmarkt. Of het nu gaat om het huurprijzenrooster of de paritaire huurcommissie, deze vorderingen worden overschaduwed door de administratieve problemen waarmee de Brusselse burgers te maken krijgen.

Het commissielid herinnert er ook aan dat de Raad van State van mening is dat het Brussels Gewest niet bevoegd is op het vlak van registratie van huurovereenkomsten. Hij is dan ook van mening dat het juridisch onvoorzichtig is om dit bezwaar terzijde te schuiven en dat er dus een risico op dubbele registratie bestaat, wat niet bepaald in de richting van administratieve vereenvoudiging gaat. Tot slot vraagt het

C'est donc la raison pour laquelle nous avons supprimé l'obligation d'enregistrement au niveau fédéral. À partir du moment où l'enregistrement bruxellois ouvre exactement les mêmes droits et produits les mêmes effets que l'enregistrement fédéral, il était absurde de conserver une double obligation d'enregistrement.

Bien que la majorité des enregistrements se fera de manière électronique, nous nous devons de prendre en compte la question de la fracture numérique. Le bailleur ou le locataire pourra donc envoyer à Bruxelles Logement son contrat de bail pour enregistrement via la poste; Il pourra également se présenter directement au guichet de Bruxelles Logement.

Le projet d'ordonnance prévoit également de définir la notion de surface habitable de manière à disposer d'une valeur commune à l'ensemble des dispositifs du Code du logement. De cette manière, la surface d'un logement pourra être abordée de manière uniforme que ce soit lors d'une inspection de la DURL, la rédaction d'un bail ou le calcul d'un loyer de référence.

Une telle définition nous permet de combler un manque sans générer de charge supplémentaire. C'est donc un gage de transparence et de sécurité juridique pour tous.

Le projet qui vous est soumis aujourd'hui s'inscrit dans le long terme. Il a été conçu pour s'intégrer dans le projet beaucoup plus vaste de la banque carrefour des bâtiments, développé par mon collègue Bernard Clerfayt. Une telle banque carrefour est en effet une condition indispensable pour établir l'identifiant unique du logement. L'enregistrement ne peut atteindre seul un tel objectif.

Au regard de l'ensemble de ces considérations, je ne peux que me réjouir de vous présenter aujourd'hui ce projet qui, malgré des abords techniques, représentent une véritable avancée en matière de connaissance du parc bruxellois et de mise en œuvre du droit au logement.»

II. Discussion générale

M. Bertin Mampaka Mankamba estime que les membres de la commission du logement ont navigué à vue tout le long de la législature. Il était temps d'être en mesure de collecter toute une série de données. Cela devrait contribuer à une meilleure compréhension du marché locatif. Que ce soit la grille des loyers ou la commission paritaire locative (CPL), ces avancées sont éclipsées par les difficultés administratives auxquelles les citoyens bruxellois sont confrontés.

Le commissaire rappelle également que le Conseil d'État estime que la Région bruxelloise n'est pas fondée à exercer la compétence en matière d'enregistrement des baux. Il considère dès lors le fait d'écarter cette objection comme juridiquement imprudent et estime qu'il y a donc un risque d'obligation de double enregistrement, ce qui ne va guère dans le sens d'une simplification administrative. Enfin, le commissaire questionne

commissielid de staatssecretaris naar eventuele contacten met de federale overheid om ervoor te zorgen dat de registratieplicht op federaal niveau wordt opgeheven. Hij eindigt met te zeggen dat dit laatste element het voornaamste argument voor de MR is om zich van stemming over de tekst te onthouden.

De heer Gilles Verstraeten is verbaasd, ook al is hij geen vast lid van de commissie voor de Huisvesting, over wat de regering bereid is te doen op dit gebied, vooral als het gaat over de huurmarkt. We komen in de buurt van een model waarin de verhuurder altijd een dader lijkt te zijn en de huurder per definitie een slachtoffer.

Met een dergelijke maatregel lopen we het risico dat het aanbod aan betaalbare woningen van goede kwaliteit nog verder zal verschromelen.

De basisregel is registratie op federaal niveau en de regering concludeert daaruit dat de verzamelde gegevens onvolledig en onbetrouwbaar zijn. Als het systeem al bestaat op federaal niveau, waarom vraagt de staatssecretaris dan niet aan de federale overheid om het gewest een betere dienstverlening te bieden?

Wat met de verplichte registratie van de federale overheid? Zullen verhuurders een dubbele registratie moeten doen of zal de federale registratie worden opgeheven? Volgens zijn juridische analyse is het echter de federale overheid die bevoegd is op dit gebied. Is er overleg gepleegd met die laatste? Ondertussen zal er een nieuwe dienst worden opgericht binnen Brussel Huisvesting, alsof onze administratie nog niet zwaar genoeg is en ons begrotingstekort nog niet hoog genoeg is, terwijl een aanpassing van het federale systeem volstaat.

Wat met de andere taken van de regering, bijvoorbeeld de samenstelling van de paritaire huurcommissie, waaraan eigenaars-verhuurders niet willen deelnemen?

Als ze niet willen deelnemen, komt dat omdat het systeem aan de basis vastzit. Een huurprijs die 20% hoger is dan de referentieprijs kan tot een klacht leiden. In sommige wijken, zoals Kuregem, is de kwaliteit van de panden die worden verhuurd echter weinig bevredigend, en kan het investeerders niet kwalijk worden genomen dat ze er panden renoveren om de kwaliteit ervan te verbeteren. Huisjesmelkers van hun kant, zullen hun huurovereenkomsten niet registreren. Deze eigenaars van gerenoveerde panden lopen het risico te worden opgeroepen door de paritaire huurcommissie en te worden gevraagd waarom de panden die ze verhuren duurder zijn. Als ze de situatie in Brussel wil verbeteren, zou de staatssecretaris er beter aan doen huisjesmelkers aan te pakken en de beschikbaarheid van woningen te vergroten. Dit is een beleid dat negatieve gevolgen zal hebben voor alle Brusselaars, wat hij niet begrijpt.

Mevrouw Nadia El Yousfi zegt dat de huurmarkt in Brussel dynamisch en complex is, en vaak onvoldoende transparant. Het register van de registratie van huurovereenkomsten zal niet alleen een nauwkeurig beeld geven van de huurmarkt, maar zal ook bijdragen tot een betere regulering en meer transparantie in de vastgoedsector.

la secrétaire d'État sur d'éventuels contacts avec l'autorité fédérale pour s'assurer de l'abrogation de l'obligation d'enregistrement au niveau fédéral. Il conclut en affirmant que ce dernier élément constitue l'argument principal de l'abstention sur le texte qui sera exprimé par le MR.

M. Gilles Verstraeten se dit surpris, bien qu'il ne soit pas membre effectif de la commission du logement, de ce que le gouvernement est prêt à faire en la matière et en particulier au niveau locatif. Nous nous approchons d'un modèle où le bailleur semble toujours être un contrevenant et où le locataire est par définition une victime.

Avec une telle mesure, nous risquons de tarir encore plus l'offre de logements qualitatifs à un prix abordable.

La règle de base est l'enregistrement au niveau de l'autorité fédérale et le gouvernement en tire la conclusion que les données récoltées sont incomplètes et non dignes de confiance. Si le système existe déjà au niveau de l'autorité fédérale, pourquoi la secrétaire d'État ne demande-t-elle pas à l'autorité fédérale de rendre à la Région un meilleur service?

Qu'en est-il de l'enregistrement obligatoire prévu par l'autorité fédérale? Les bailleurs vont-ils se retrouver avec un double enregistrement ou l'enregistrement fédéral va-t-il être abrogé? De son analyse juridique, c'est pourtant bien l'autorité fédérale qui est compétente en la matière. Une concertation a-t-elle été menée avec cette dernière? À ce propos, un nouveau service va être créé au sein de Bruxelles Logement, comme si notre administration n'était pas assez fournie et comme si notre déficit budgétaire n'était pas assez élevé, alors qu'une adaptation du système fédéral était suffisante.

Qu'en est-il, plutôt, des autres tâches du gouvernement? Où en est la composition de la CPL à laquelle les propriétaires-bailleurs ne veulent pas participer?

S'ils ne veulent pas y participer, c'est parce que le système est grippé à la base. Un loyer plus élevé de 20% par rapport au prix de référence peut donner lieu à une réclamation. Pourtant, dans certains quartiers comme celui de Cureghem, la qualité des biens qui y sont loués n'est guère satisfaisante et l'on ne pourrait reprocher à des investisseurs d'y rénover des biens en vue d'une bien meilleure qualité. Les marchands de sommeil, quant à eux, ne procéderont pas à l'enregistrement de leurs baux. Ces propriétaires de biens rénovés risquent d'être convoqués par la CPL en leur demandant pourquoi les biens qu'ils louent sont plus chers. La secrétaire d'État aurait plutôt intérêt à contrer les marchands de sommeil et à augmenter la disponibilité de logements, si elle veut améliorer la situation à Bruxelles. Il s'agit ici d'une politique qui aura des conséquences négatives pour tous les Bruxellois, ce qu'il ne comprend pas.

Mme Nadia El Yousfi relate que le marché locatif à Bruxelles, dynamique et complexe, manque néanmoins souvent de transparence. Le registre d'enregistrement des baux fournira non seulement une image fidèle du marché locatif, mais il contribuera également à une meilleure régulation et à

Vervolgens belicht de spreker enkele elementen uit de memorie van toelichting en het commentaar bij de artikelen van het ontwerp van ordonnantie: invoering van een volledige cartografie van de verhuurde woningen om de betrouwbaarheid van het indicatieve rooster van de huurprijzen en de relevantie van de referentiehurprijzen te garanderen, toegang tot een databank voor de medewerkers van Brussel Huisvesting, invoering van een systeem voor de registratie van huurovereenkomsten dat specifiek is voor ons gewest, oprichting van een nieuwe dienst binnen Brussel Huisvesting, mogelijkheid tot online registratie of registratie aan het loket om tegemoet te komen aan de behoeften van alle burgers, inhoud van de registratie, precisering van de opmeetmethode voor woningen, bevoegdheid van het gewest om het federale systeem voor de registratie van bepaalde huurovereenkomsten te vervangen door een uitsluitend gewestelijk systeem en verwerking van de gegevens.

Wat de opheffing van de bevoegdheid van de federale overheid betreft, preciseert de volksvertegenwoordigster niettemin dat, als de federale overheid opnieuw de registratierechten zou willen opleggen, de bevoegde overheden gewoon contact moeten opnemen met het gewest om een protocolakkoord op te stellen voor de uitwisseling van de gegevens die relevant zijn voor deze verplichting.

Om al die redenen zal zij het ontwerp van ordonnantie steunen.

De heer Arnaud Verstraete bevestigt dat de huidige federale verplichting om huurovereenkomsten te registreren weinig bruikbare gegevens oplevert. We hebben geen volledig zicht op de situatie op het terrein en zodra we meer willen weten, moeten we studies bestellen die ons evenmin een volledig overzicht van de situatie geven.

Het is ook in het belang van verhuurders om hun huurovereenkomsten te registreren, omdat dit elke twijfel over de inhoud van de overeenkomst wegneemt.

Een ander voordeel van de voorliggende tekst is het gebruik ervan om de referentieprijzen te bepalen waarop de paritaire huurcommissie haar beslissingen kan baseren. Hij maakt van de gelegenheid gebruik om te vragen hoe vaak de paritaire huurcommissie een accuraat beeld zal krijgen van de gangbare huurprijzen.

Deze wetgeving zal het moeilijker maken voor huisjesmelkers, want als de huurovereenkomst niet geregistreerd wordt, kan de verhuurder gestraft worden en bepaalde rechten verliezen.

Hij vindt het in dit verband vreemd dat de NV-A ervoor pleit om zoveel mogelijk diensten op het federale niveau te houden.

Aangezien het gewest bevoegd is voor de huurprijzen, lijkt het de spreker evident dat het gewest de bevoegdheid heeft om deze registratie op te leggen, zodat het precies op de

une plus grande transparence dans le secteur immobilier.

L'oratrice met ensuite en exergue certains éléments de l'exposé des motifs et du commentaire des articles du projet d'ordonnance: mise en place d'une cartographie exhaustive des biens immobiliers loués pour garantir la fiabilité de la grille indicative des loyers et la pertinence des loyers de référence, accès à une base de données pour les agents de Bruxelles Logement, établissement d'un système d'enregistrement des baux spécifique à notre Région, création d'un nouveau service au sein de Bruxelles Logement, enregistrement possible en ligne ou en guichet pour répondre aux besoins de tous les citoyens, contenu de l'enregistrement, précision de la méthode de mesurage des logements, compétence de la Région à remplacer le système fédéral d'enregistrement de certains baux par un régime exclusivement régional et traitement des données.

Concernant l'abrogation de la compétence de l'autorité fédérale, la députée précise cependant que si l'autorité fédérale souhaite à nouveau imposer les droits d'enregistrements, les autorités compétentes n'auront qu'à prendre contact avec la Région afin de réaliser un protocole d'accord pour un échange des données pertinentes pour cette imposition.

Enfin, elle précise que pour toutes ces raisons, elle soutiendra le projet d'ordonnance.

M. Arnaud Verstraete confirme que les données issues de l'actuelle obligation fédérale d'enregistrer les baux ne sont guère utilisables. Nous n'avons pas de vue complète de la situation sur le terrain et dès que nous voulons affiner nos connaissances, nous devons commander des études qui elles-mêmes ne nous donnent guère un aperçu complet de la situation.

C'est également dans l'intérêt des bailleurs d'enregistrer leurs baux car cela permet de lever le moindre doute sur le contenu de la convention.

Un autre intérêt du texte en discussion aujourd'hui est leur utilisation pour déterminer le prix de référence sur lequel peut s'appuyer la CPL. Il en profite pour demander à quelle fréquence la CPL obtiendra-t-elle une image précise des prix locatifs en vigueur.

Cette législation va rendre la vie plus difficile pour les marchands de sommeil, puisqu'en cas de non enregistrement du bail, le bailleur est susceptible d'être sanctionné et de perdre certains droits.

Il trouve à cet égard étrange que la NV-A plaide pour maintenir le plus de services possible au niveau de l'autorité fédérale.

Compte tenu de la compétence régionale en matière de prix des loyers, il semble à l'orateur évident que la Région ait la compétence d'imposer cet enregistrement, et cela en vue

hoogte kan zijn van de situatie op het terrein. Het is logisch dat van de twee registraties degene die het minst volledig is, wordt opgeheven, en dat is ook wat er in deze wetgeving staat. Kan de staatssecretaris in dit verband bevestigen dat alle gegevens die de federale overheid nodig heeft, aan haar zullen worden overgedragen?

Hoewel de verhuurder verplicht is om de huurovereenkomst te registreren, kan de huurder dit zelf doen. Kan de staatssecretaris bevestigen dat in die omstandigheden de verplichting voor de verhuurder vervalt?

De volksvertegenwoordiger vraagt nog meer details over het opmeten van de ruimtes onder hellingen. Wat bijvoorbeeld met toiletten die zich onder een trap bevinden?

Mevrouw Françoise De Smedt is van mening dat de registratie en de verzameling van een reeks bijkomende gegevens een stap is in de strijd tegen de stijgende huurprijzen. We moeten de huurmarkt in ons gewest volledig in kaart brengen. Hoewel deze voorgestelde maatregelen een stap in de goede richting zijn, is ze het nog steeds oneens met de staatssecretaris wanneer die stelt dat ze gegevens over huurprijzen wil verzamelen om het huurprijzenrooster te kunnen bepalen, terwijl de PTB pleit voor een huurprijzenrooster dat de huurprijzen verlaagt.

Vervolgens stelt het commissielid een reeks vragen. Wanneer zal de nieuwe dienst waarvan sprake is, worden opgericht? Welke opdracht zal die precies krijgen? Wat met de oprichting van het digitale platform? Wat met de opleiding van de medewerkers? Hoeveel medewerkers zullen beschikbaar zijn voor de fysieke loketten?

Mevrouw Laurence Willemse is van mening dat deze ordonnantie een eerste stap is in de richting van de invoering van een Brussels kadaster. Het blijft echter een uitdaging om verhuurders aan te moedigen hun huurovereenkomsten in de toekomst te registreren, een uitdaging waaraan het ontwerp van ordonnantie tegemoetkomt. Voorts is zij verheugd over de antwoorden op de opmerkingen inzake de Adviesraad voor Huisvesting, met name wat de mogelijkheid betreft die aan huurders wordt geboden om bepaalde door de verhuurders verstrekte informatie te wijzigen.

Mevrouw Joëlle Maison herinnert aan haar politieke prioriteit om over een nauwkeurige en betrouwbare kennis van de Brusselse huurmarkt te beschikken. Het bleek ingewikkeld om toegang te krijgen tot de authentieke bronnen van de federale overheid, die niet overeenstemden met wat Brussel nodig had.

De PTB wil van het huurprijzenrooster een politiek instrument maken. Aan die wens is voldaan, want het huurprijzenrooster vermeldt een gemiddelde huurprijs van 804 euro in het Brussels Gewest, terwijl de enquête van Federia een gemiddelde huurprijs van 1.249 euro per maand vermeldt.

d'avoir une connaissance précise de la situation sur le terrain. Il est logique que des deux enregistrements, celui qui est le moins complet soit abrogé et c'est d'ailleurs ce qui est prévu dans cette législation. Dans cette optique, la secrétaire d'État peut-elle confirmer que toutes les données dont l'autorité fédérale a besoin lui seront transférées?

S'il s'agit d'une obligation pour le bailleur d'enregistrer le bail, le locataire peut lui-même effectuer cette démarche. La secrétaire d'État peut-elle confirmer dans ces circonstances que l'obligation qui incombe au bailleur devient caduque?

Le député demande encore des précisions sur le mesurage des espaces sous pente. Qu'en est-il par exemple de toilettes installées sous une cage d'escalier?

Mme Françoise De Smedt estime que l'enregistrement et la collecte d'une série de données supplémentaires est une étape dans la lutte contre l'augmentation des loyers. Nous avons besoin d'une cartographie complète du marché locatif dans notre Région. Si ces mesures proposées vont dans le bon sens, elle reste en désaccord avec la secrétaire d'État lorsque cette dernière affirme vouloir récolter les données sur les prix des loyers pour déterminer la grille des loyers alors que le PTB plaide pour une grille des loyers qui les fassent baisser.

La commissaire pose ensuite une série de questions. Quand le nouveau service évoqué va-t-il être mis en place? Quelle sera sa mission exacte? Qu'en est-il de la création de la plateforme numérique? Qu'en est-il de la formation des agents? Combien d'agents seront disponibles pour des guichets physiques?

Mme Laurence Willemse estime que cette ordonnance est une première étape pour la mise en œuvre d'un cadastre bruxellois. Il reste néanmoins l'enjeu d'inciter les propriétaires à enregistrer leurs baux à l'avenir, enjeu auquel le projet d'ordonnance répond. Ensuite, elle salue les réponses apportées aux remarques du Conseil Consultatif du Logement, notamment quant à la possibilité qui est donnée aux locataires de modifier certaines informations fournies par les propriétaires bailleurs.

Mme Joëlle Maison rappelle sa priorité politique qui est d'avoir une connaissance précise et fiable du marché locatif bruxellois. Il est apparu qu'il était compliqué d'avoir accès aux sources authentiques de l'autorité fédérale qui ne correspondaient pas à ce dont Bruxelles avait besoin.

Le PTB souhaite faire de la grille des loyers un instrument politique. Son souhait est rencontré puisque la grille des loyers mentionne un loyer moyen de 804 euros en Région bruxelloise alors que l'enquête Federia nous mentionne un loyer moyen qui est de 1.249 euros par mois.

Met de registratie van huurovereenkomsten op het nieuwe platform vanaf 1 januari 2025 zullen we waarschijnlijk hogere bedragen hebben dan de bedragen die in het huidige huurprijzenrooster staan.

Deze tekst maakt het ook mogelijk om de opmeting van huurwoningen te specificeren. Dit is nuttig voor de transparantie van zoekertjes.

Volgens de volksvertegenwoordigster is de datum van 1 januari 2025 voor de inwerkingtreding zeer geschikt, omdat daarmee elke terugwerkende kracht wordt voorkomen.

Tot slot vraagt ze om opheldering over de rechtsgrond voor de bevoegdheid van het Brussels Gewest om huurovereenkomsten te registreren in plaats van de federale overheid.

De heer Pepijn Kennis zegt dat de burgerassemblee ook vindt dat de Brusselse overheid de middelen moet krijgen om de werkelijke huurprijzen te kennen. Dit is echter pas een eerste stap. Een momentopname van de markt is onvoldoende, en de burgerassemblee zou graag zien dat de inkomsten uit onroerend goed worden belast op basis van de werkelijke huurprijzen in plaats van het kadastraal inkomen. We moeten onszelf de middelen geven om de huurprijzen te drukken via fiscale middelen. Hij zal de tekst steunen tijdens de plenaire vergadering.

*
* *

Over de opheffing van de federale registratieplicht ondanks het advies van de Raad van State, is de staatssecretaris van mening dat het administratief rechtscollege zich lijkt te hebben vergist in het huidige kader voor de registratie van huurovereenkomsten voor woningen.

In feite was de verplichting om een huurovereenkomst te registreren al een "geregionaliseerde" verplichting, aangezien dit was vastgelegd in artikel 227 van de Huisvestingscode. De modaliteiten van deze registratie waren wel federaal.

Hoewel het oorspronkelijke doel van de registratie van huurovereenkomsten belastingen heffen was, is dit niet langer het geval sinds de hervorming van 2007 die de registratie zowel verplicht als gratis maakte.

Sedert deze hervorming wordt de registratie niet langer beschouwd als een formaliteit om belastingen te kunnen heffen, maar enkel als een formaliteit om de partijen beter te beschermen en te zorgen voor een echte *monitoring* van de huurprijzen. Deze twee doelstellingen maken integraal deel uit van het woonbeleid.

Er dient ook te worden opgemerkt dat de Raad van State in zijn advies twee concepten op dezelfde manier gebruikt: de registratie van huurovereenkomsten zou zowel gratis als tegen nultarief zijn. Deze twee concepten zijn op geen enkele manier inwisselbaar. Voor de registratie geldt geen nultarief.

Avec l'enregistrement des baux au sein de la nouvelle plateforme à partir du 1^{er} janvier 2025, nous aurons vraisemblablement des montants plus élevés que ceux repris par l'actuelle grille des loyers.

Ce texte va également permettre de préciser le métrage des biens immobiliers mis en location. C'est utile pour la transparence des annonces.

Aux yeux de la députée, la date du 1^{er} janvier 2025 pour l'entrée en vigueur lui paraît très adéquate puisque l'on évite toute rétroactivité.

L'oratrice demande enfin des précisions sur la motivation juridique de la compétence d'enregistrement des baux par la Région bruxelloise en lieu et place de l'autorité fédérale.

M. Pepijn Kennis rappelle que l'assemblée citoyenne souhaite également que les autorités bruxelloises puissent connaître le montant réel des loyers. Il s'agit cependant que d'une première étape. Un photo du marché est insuffisante et l'assemblée citoyenne souhaite une imposition des revenus immobiliers qui soit basée sur les loyers réels et non sur la base du revenu cadastral. Il faut se donner les moyens de faire pression sur les prix des loyers via des outils fiscaux. Il indique qu'il soutiendra le texte en séance plénière.

*
* *

Concernant l'abrogation de l'obligation fédérale d'enregistrement en dépit de l'avis du Conseil d'État, la secrétaire d'État estime que la juridiction administrative semble se méprendre sur le cadre actuellement en vigueur pour l'enregistrement des baux d'habitation.

En effet, l'obligation d'enregistrer son contrat de bail était déjà une obligation «régionalisée» puisque prévue à l'article 227 du Code du logement. Ce sont les modalités de cet enregistrement qui étaient fédérales.

Si à l'origine, l'enregistrement des baux avait bien une vocation fiscale, ce n'est plus le cas depuis la réforme de 2007 qui a rendu cet enregistrement à la fois obligatoire et gratuit.

Depuis cette réforme, l'enregistrement ne se conçoit plus comme une formalité visant à permettre la perception d'un impôt, mais seulement comme une formalité visant à assurer une meilleure protection des parties et à mettre en œuvre un véritable *monitoring* des loyers. Deux finalités qui font intégralement partie de la politique du logement.

Il convient d'ailleurs de constater que, dans son avis, le Conseil d'État utilise de manière équivalente deux notions: l'enregistrement des baux serait à la fois gratuit et il ferait l'objet d'un taux nul. Or, ces deux notions ne sont absolument pas interchangeables. L'enregistrement ne fait pas l'objet d'un taux nul.

Het Wetboek der registratierechten is heel duidelijk: de registratie is gratis en er zijn geen registratiekosten meer aan verbonden.

Vanaf het moment dat de registratie niet langer onderdeel is van het fiscaal beleid, is deze formaliteit niet meer dan een bijzaak in de woninghuurovereenkomst waarvoor het Brussels Gewest perfect bevoegd is.

Volgens de staatssecretaris betekent de opheffing van het Wetboek der registratierechten geen afwijzing of aanval op het werk van de federale overheid. De enige redenen om deze keuze te maken waren efficiëntie en het beperken van de administratieve lasten. Het spreekt voor zich dat het gewest ter beschikking staat van de federale overheid om haar toegang te verlenen tot de diensten die ze heeft ontwikkeld en de gegevens die ze nodig heeft.

Over het risico van dubbele registratie zegt de staatssecretaris dat ze ervan overtuigd is dat het voorgestelde antwoord legaal, eerlijk, proportioneel en gepast is.

Als het gewest zijn doelstellingen wil bereiken, moeten we vermijden dat verhuurders worden blootgesteld aan onnodige administratieve lasten. Deze vereiste is des te meer legitiem omdat de opheffing de federale overheid niet verhindert om haar bevoegdheden, inclusief de fiscale, uit te oefenen.

Met andere woorden, de uitoefening van fiscale bevoegdheden hoeft niet noodzakelijk te gebeuren binnen een domein waarvoor de deelstaat materieel bevoegd is. Als de federale regering morgen zou beslissen om de vastgoedfiscaliteit te herzien, is ze perfect bevoegd om dat te doen. Onze registratie belemmert deze plannen geenszins en de federale overheid zou toegang kunnen krijgen tot alle nodige Brusselse gegevens middels de ondertekening van een protocolakkoord.

Wat het verzoek aan de federale overheid betreft om *Myrent* aan te passen, waren er bij de aanvang inderdaad contacten tussen de gewestelijke administratie en de FOD Financiën. Uit deze uitwisseling bleek dat de toekomstige ontwikkelingen van het *MyRent*-platform weinig bemoedigend zijn: gebrek aan personeel, geen vooruitzichten op technische ontwikkelingen en geen capaciteit om aan de legitieme behoeften van het Brussels Gewest te voldoen.

Wat de paritaire huurcommissie betreft, hebben de vertegenwoordigers van de verhuurders onlangs bevestigd dat ze verschillende kandidaten zullen voorstellen.

Wat de administratieve lasten betreft, werd dit project beheerd met het oog op het behoud van een evenwicht tussen de doelstellingen qua transparantie en de lasten voor de verhuurder.

Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen de categorieën gegevens die de ordonnantie creëert en de operationalisering ervan. Het doel is om ervoor te zorgen dat de ordonnantie blijft bestaan en om de registratie te laten evolueren naarmate de behoeften veranderen, zonder voortdurend juridische aanpassingen te moeten doen.

Le Code des droits d'enregistrement est parfaitement explicite: l'enregistrement est gratuit et ne fait plus l'objet de droit d'enregistrement.

À partir du moment où l'enregistrement n'est plus une politique fiscale, cette formalité n'est plus qu'un accessoire du contrat de bail d'habitation pour lequel la Région bruxelloise est parfaitement compétente.

Aux yeux de la secrétaire d'État, cette abrogation du Code des droits d'enregistrement ne représente pas à un désaveu ou une mise en cause du travail de l'autorité fédérale. Seule l'efficacité et la limitation de la charge administrative ont motivé ce choix. Il va de soi que la Région sera à la disposition de l'autorité fédérale pour lui donner accès aux services qu'il aura développés et aux données dont il pourra avoir besoin.

Quant au risque de double enregistrement, la secrétaire d'État se dit confiante sur la légalité, la justesse, la proportionnalité et l'adéquation de la réponse proposée.

Si la Région veut atteindre ses objectifs, il faut éviter d'exposer les bailleurs à une surcharge administrative inutile. Cet impératif est d'autant plus légitime qu'une telle abrogation ne saurait priver l'autorité fédérale de la possibilité d'exercer ses compétences, y compris fiscales.

Autrement dit, l'exercice des compétences fiscales ne doit pas nécessairement être établie dans un domaine dans lequel l'entité taxatrice est matériellement compétente. Si demain, le gouvernement fédéral devait décider de revoir sa fiscalité immobilière, il serait parfaitement compétent pour le faire. Notre enregistrement ne saurait être un obstacle à un tel projet et l'autorité fédérale pourrait disposer de toutes les données bruxelloises nécessaires moyennant la conclusion d'un protocole d'accord.

Quant à la demande qui aurait pu être adressée à l'autorité fédérale d'adapter *Myrent*, il y a bien eu à l'origine de ce projet des échanges entre les administrations régionales et le SPF Finances. De ces échanges, il nous revient que les évolutions futures de la plateforme *MyRent* ne sont guère encourageants: manque de moyens humains, absence de perspective pour des évolutions techniques et de capacité à répondre aux besoins légitimes de la Région bruxelloise.

À propos de la CPL, les représentants des bailleurs lui ont récemment confirmé qu'ils présenteraient différentes candidatures pour y siéger.

Sur les questions relatives à la charge administrative, ce projet a été piloté avec le souci de garder un équilibre entre les objectifs de transparence et la charge imposée au bailleur.

Il y a lieu de distinguer les catégories de données créées par l'ordonnance et leur opérationnalisation. Afin d'assurer la pérennité de l'ordonnance dans le temps et de permettre à l'enregistrement d'évoluer en fonction des besoins sans le contraindre à d'incessantes mises à jour légales.

Zo wordt er natuurlijk niet gevraagd om alle vertrekken van het pand op te geven, laat staan de afzonderlijke oppervlakte van elk vertrek, maar enkel het aantal slaapkamers en badkamers. Dit is informatie die zowel de verhuurders als de huurders kennen, en is niet voor veel interpretatie vatbaar.

Deze metagegevens zijn nodig om het huurprijzenrooster bij te werken. Het doel van het huurprijzenrooster is om de markt zo nauwkeurig mogelijk weer te geven. Het is daarom belangrijk om rekening te houden met twee vereisten: toegang tot de meest invloedrijke variabelen bij het vaststellen van de huurprijs, en deze variabelen operationeel vertalen op een pragmatische en redelijke manier om registratie niet te ontmoedigen.

Dit streven naar evenwicht bepaalde zowel het opstellen van de ordonnantie als de vertaling ervan in informatica-ontwikkelingen.

Wat de technische vraag betreft over het statuut van een door de huurder gedane registratie: elke registratie die de huurder doet wordt gemeld aan de verhuurder, die deze op zijn beurt moet valideren om er een definitief statuut aan te verlenen.

Het is de bedoeling dat de frequentie waaraan de registratiegegevens in het huurprijzenrooster worden ingevoerd, op de huidige basis wordt bijgewerkt. Met de registratie kan dit rooster worden bijgewerkt, niet op basis van een indexerings van de waarden, maar op basis van nieuwe gegevens, die zowel kwalitatiever als breder beschikbaar zijn.

Over de opmetingen van vertrekken onder een hellend vlak, is de staatssecretaris van mening dat de definitie in artikel 2 deze vraag beantwoordt. Zelfs indien het vertrek in kwestie oorspronkelijk deel uitmaakte van het trappenhuis, is er, zolang het een afgesloten ruimte is en de plafondhoogten worden gerespecteerd, geen reden waarom de oppervlakte ervan niet in aanmerking zou worden genomen, aangezien het een vertrek in de woning betreft.

Over de harmonisering van de opmetingen meldt de staatssecretaris dat er binnen de regering besprekingen zijn over de wenselijkheid om deze maatregel op te nemen in documenten die verwijzen naar de opmetingen in stedenbouwkundige zaken en milieuzaken.

Het zou immers mogelijk zijn om de bewoonbare oppervlakte op te nemen in de vergunningen of het EPB-certificaat, naast de andere verplichte vermeldingen in deze documenten. Zo heeft Brussel een uniforme opmeting die tred houdt met de evolutie van de woning.

Met betrekking tot de publicatie van een brochure over de verschillende meetmethoden die in Brussel worden gebruikt, zegt ze dat dit werk al is begonnen. De drie betrokken administraties - Brussel Huisvesting, Leefmilieu Brussel en urban.brussels - hebben al een werkgroep opgericht met het oog op publicatie ervan voor het einde van het jaar.

À titre d'exemple, il ne sera évidemment pas demandé d'encoder la présence de chacune des pièces du bien et encore moins la superficie séparée de chacune des pièces mais simplement de renseigner le nombre de chambres et le nombre de salles de bain. Des données connues aussi bien par le bailleur que le locataire et peu sujettes à interprétation.

Les métadonnées listées sont nécessaires pour actualiser la grille des loyers. L'objectif de la grille est de refléter le marché de la manière la plus exacte possible. Il est donc important de tenir compte de deux impératifs: avoir accès aux variables les plus influentes en matière de fixation du loyer et traduire ces variables sur le plan opérationnel de manière pragmatique et raisonnable de manière à ne pas décourager l'enregistrement.

Cette recherche d'équilibre a dictée aussi bien la rédaction du projet d'ordonnance que sa traduction dans les développements informatiques.

Concernant la question technique sur le statut d'un enregistrement réalisé par le locataire, tout enregistrement qui sera effectué par le locataire sera notifié au bailleur. Il appartiendra à ce dernier de le valider afin de lui donner son statut définitif.

Quant à la fréquence à laquelle les données prélevées lors de l'enregistrement des baux alimenteront la grille, il est déjà prévu que la grille des loyers soit mise à jour sur la base actuelle. Avec l'enregistrement, elle pourra être mise à jour non pas sur base d'une indexation de ses valeurs mais sur la base de nouvelles données, à la fois plus qualitative et plus largement disponible.

Concernant le mesurage des locaux situés sous pentes, la secrétaire d'État estime que la définition reprise à l'article 2 répond à cette question. En effet, même si le local en question faisait initialement partie de la cage d'escalier, à partir du moment où il s'agit d'un local fermé et que les hauteurs de plafond sont respectées, il n'y a aucune raison que sa surface ne soit pas prise en compte puisqu'il s'agit d'une pièce du logement.

Au sujet de l'harmonisation en matière de mesurage, la secrétaire d'État relate l'existence de discussions au sein du gouvernement sur l'opportunité d'inscrire cette mesure dans les documents qui font référence au mesurage en matière d'urbanisme et d'environnement.

Il serait en effet possible d'inclure dans les permis ou les certificats PEB la surface habitable en complément des mesures qui doivent être mentionnées dans ces documents. De cette manière, Bruxelles bénéficiera d'une valeur uniforme qui suivra le logement dans toutes ses évolutions.

En ce qui concerne l'édition d'une brochure relative aux différentes méthodes de mesurage à Bruxelles, elle indique que ce travail a déjà démarré. Les trois administrations concernées, Bruxelles Logement, Bruxelles Environnement et Urban.brussels ont déjà constitué un groupe de travail en vue de permettre sa publication avant la fin de l'année.

Wat de opmerking van de heer Arnaud Verstraete over de terminologie betreft, bevestigt de staatssecretaris dat het ontwerp van ordonnantie wel degelijk betrekking heeft op huurovereenkomsten voor woningen en dat er hierover geen twijfel kan bestaan.

Wat de vragen over de budgettaire impact van dit project betreft, waakt de regering erover de reeds beschikbare Brusselse instrumenten in te zetten. Deze aanpak beperkt niet alleen de ontwikkelingskosten, maar stelt ons ook in staat om gebruik te maken van bestaande oplossingen die de registratie voor verhuurders eenvoudiger maken en de administratieve last verminderen.

Paradigm heeft het nodige budget voor IT-ontwikkelingen geraamd op 305.000 euro. Brussel Huisvesting heeft een gelijkwaardig bedrag toegezegd, en beide instellingen hebben een samenwerkingsovereenkomst ondertekend.

Paradigm zal de financiële noden opnieuw evalueren op basis van de definitief goedgekeurde tekst en zijn eventuele wijzigingen. Eventuele extra kosten zijn uiteraard voor rekening van de budgetten van opdracht 25. Die zouden echter gering zijn, aangezien de adviezen van de verschillende geraadpleegde instanties weinig technische wijzigingen met zich meebrachten.

Wat het beheer van dit project betreft, heeft de regering bijkomende middelen vrijgemaakt uit het budget van het Noodplan voor huisvesting om Brussel Huisvesting in staat te stellen het nodige personeel aan te werven om de registratie op te starten.

Bovendien is het duidelijk de structuren en middelen die Brussel Huisvesting al heeft ontwikkeld, ingezet worden voor de opvang van Brusselse burgers die lijden onder de digitale kloof.

De heer Bertin Mampaka Mankamba vraagt de staatssecretaris of zij al een ontmoeting heeft gehad met de vertegenwoordigers van de federale overheid.

De staatssecretaris antwoordt bevestigend.

De heer Gilles Vertraeten meent dat het met een dergelijke redenering over de verdeling van de bevoegdheden beter zou zijn om een staatshervorming aan te vatten. Heeft de federale overheid ingestemd met een dergelijke werkwijze, namelijk om afhankelijk te zijn van gewestgegevens?

Het parlamentslid vraagt vervolgens naar details over de personeelskosten. Elke beslissing om op één vlak te investeren impliceert een beslissing om niet op andere vlakken te investeren, terwijl er op het vlak van huisvesting genoeg te doen is.

We hebben het hier over een registratieplicht, die tot doel heeft het huurprijzenrooster in te voeren en in te grijpen in de prijs die in bepaalde huurovereenkomsten voor woningen is opgenomen.

Quant à la remarque terminologique de M. Arnaud Verstraete, la secrétaire d'État confirme que le projet d'ordonnance concerne bien les contrats de baux d'habitation et qu'il ne peut y avoir de doutes sur cette question.

Concernant les questions relatives à l'impact budgétaire de ce projet, le gouvernement veille à mobiliser les outils bruxellois déjà disponibles. Cette approche permet à la fois de limiter les coûts de développements mais aussi de bénéficier de solutions existantes permettant de faciliter l'enregistrement pour les bailleurs et limiter sa charge administrative.

Paradigm a estimé les besoins budgétaires pour ses développements informatiques à environ 305.000 euros. Un montant équivalent a été engagé par Bruxelles Logement et une convention de collaboration a été conclue entre les deux institutions.

Une réévaluation des besoins financiers sera faite par Paradigm sur la base du texte définitivement adopté et de ses éventuels amendements. Tout éventuel surcoût sera évidemment pris sur les budgets de la mission 25. Néanmoins, ceux-ci devraient s'avérer marginal, les avis des différentes instances consultées ayant impliquées peu de modifications techniques.

Quant à la gestion de ce projet par Bruxelles Logement, le gouvernement a mobilisé des moyens complémentaires, issus du budget du plan d'urgence logement, pour permettre à Bruxelles Logement de se doter des moyens humains nécessaires au démarrage de l'enregistrement.

Par ailleurs, il est évident que l'accueil des personnes en fracture numérique bénéficiera des structures et des moyens déjà développés par Bruxelles Logement en matière d'accueil du citoyen bruxellois.

M. Bertin Mampaka Mankamba demande à la secrétaire d'État si elle a déjà rencontré les représentants de l'autorité fédérale.

La secrétaire d'État acquiesce.

M. Gilles Vertraeten estime qu'avec un tel raisonnement sur la répartition des compétences, il vaudrait mieux s'atteler à une réforme de l'État. L'autorité fédérale a-t-elle donné son accord sur une telle manière de procéder, à savoir d'être dépendants des données régionales?

Le député demande ensuite des précisions sur les coûts en matière de personnel. Tout choix d'investissement dans un domaine implique un renoncement dans d'autres domaines alors qu'en matière de logement, il y a de quoi faire.

Nous parlons ici d'une obligation d'enregistrement qui a pour objectif de faire fonctionner la grille des loyers et d'intervenir sur le prix repris dans certains baux d'habitation.

Vervolgens verwijst hij naar Stockholm, waar overregulering van de huurprijzen heeft geleid tot een totale chaos op de huurmarkt.

De heer Arnaud Verstraete dankt de staatssecretaris voor haar antwoorden, maar maakt toch een voorbehoud bij de jaarlijkse actualisering van de huurprijsmatrix. Het systeem zal in de praktijk moeten worden getoetst. Dit mag de prijzen niet opdrijven.

Mevrouw Joëlle Maison wijst erop dat het doel van het huurprijzenrooster is om de werkelijkheid van de Brusselse markt te weerspiegelen. We weten bijvoorbeeld dat er een discrepantie bestaat tussen het huidige huurprijzenrooster en de Federia-enquêtes. Het doel is immers om een objectieve waarde te hebben voor de Brusselse huurmarkt.

De heer Arnaud Verstraete geeft aan dat de paritaire huurcommissie volgens hem een andere rol heeft dan die van thermometer.

Mevrouw Joëlle Maison herhaalt dat de aanpassing van de huurschaal al op jaarbasis is gepland.

III. Bespreking van de artikelen en stemmingen

Artikel 1

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

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

Artikel 2

De heer Arnaud Verstraete dient zijn amendement in over het opnemen van kasten als comfortelement in de berekening van de bewoonbare oppervlakte van huurwoningen.

De staatssecretaris staat volledig achter het voorstel om de verwijzing naar kasten te schrappen.

Stemmingen

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

Artikel 2 wordt, zoals geamendeerd, aangenomen met 8 stemmen tegen 1, bij 5 onthoudingen.

Artikelen 3 tot 6

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Il se réfère ensuite à Stockholm où une sur-régulation des loyers a abouti à un chaos total sur le marché locatif.

M. Arnaud Verstraete remercie la secrétaire d'État pour ses réponses mais exprime néanmoins une réserve sur l'actualisation annuelle de la grille des loyers. Le système devra être vérifié en pratique. Il faudrait éviter que cette actualisation pousse les prix à la hausse.

Mme Joëlle Maison indique que la grille des loyers a comme objectif de refléter la réalité du marché bruxellois. On sait par exemple qu'il y a une discordance entre la grille actuelle des loyers et les enquêtes de Federia. Le but n'est cependant pas d'agir sur le thermomètre mais bien d'avoir une valeur objectif du marché locatif bruxellois.

M. Arnaud Verstraete indique qu'à ses yeux, la CPL a un autre rôle que celui d'être un thermomètre.

Mme Joëlle Maison répète que l'adaptation de la grille des loyers est déjà prévu annuellement.

III. 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

M. Arnaud Verstraete présente son amendement au sujet de l'intégration des placards dans le calcul de la surface habitable des biens loués, s'agissant éléments de confort.

La secrétaire d'État indique rejoindre totalement la proposition de supprimer la référence faite aux placards.

Votes

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

L'article 2, tel qu'amendé, est adopté par 8 voix contre 1 et 5 abstentions.

Articles 3 à 6

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Stemmingen

De artikelen 3 tot 6 worden, zoals geamendeerd, aangenomen met 9 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

Artikel 7

Mevrouw Nadia El Yousfi dient haar amendement nr. 2 in en licht het toe.

Stemming

Amendement nr. 2 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

Artikelen 8 tot 11

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

De artikelen 8 tot 11 worden aangenomen met 10 stemmen tegen 1, bij 3 onthouding.

Artikel 12

Mevrouw Nadia El Yousfi dient haar amendement nr. 3 in en licht het toe.

Stemmingen

Amendement nr. 3 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

Artikel 12, zoal geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

Artikelen 13 tot 22

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

De artikelen 12 tot 22 worden aangenomen met 10 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

Votes

Les articles 3 à 6, tels qu'amendés, sont adoptés par 9 voix contre 1 et 3 abstentions.

Article 7

Mme Nadia El Yousfi présente et justifie l'amendement n°2.

Vote

L'amendement n°2 est adopté par 10 voix contre 1 et 3 abstentions.

Articles 8 à 11

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 8 à 11 sont adoptés par 10 voix contre 1 et 3 abstention.

Article 12

Mme Nadia El Yousfi présente et justifie l'amendement n°3.

Votes

L'amendement n°3 est adopté par 10 voix contre 3 et 1 abstention.

L'article 12, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix contre 3 et 1 abstention.

Articles 13 à 22

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 12 à 22 sont adoptés par 10 voix contre 3 et 1 abstention.

IV. Stemming over het geheel van het ontwerp van ordonnantie

Het geheel van het ontwerp van ordonnantie, zoals gemaakte, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

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

De rapporteur,
Pierre-Yves LUX

De voorzitter,
Petya OBOLENSKY

IV. Vote sur l'ensemble du projet d'ordonnance

L'ensemble du projet d'ordonnance, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix contre 1 et 3 abstentions.

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

Le Rapporteur,
Pierre-Yves LUX

le Président,
Petya OBOLENSKY

V. Tekst aangenomen door de commissie

Artikel 1

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

Artikel 2

In de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, wordt in artikel 2, § 1 een nieuw lid ingevoegd, luidende:

“46° Bewoonbare oppervlakte: de bewoonbare oppervlakte van een woning wordt gedefinieerd als de totale vloeroppervlakte van de leefruimten binnenin de woning die een minimale vrije hoogte van 2,1 m onder een horizontaal plafond of van 1,5 m onder een hellend plafond of dak hebben, met uitsluiting van ruimten zoals trappenhuisen, zolders, kelders en garages.”.

Artikel 3

In dezelfde Code wordt een artikel 6/1 ingevoegd, luidende als volgt:

“Art. 6/1. Voor de uitvoering van hun opdrachten hebben de ambtenaren-inspecteurs, de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst en de gemachtigde ambtenaar toegang tot de gegevens bedoeld in artikel 228/3, 1°, 2°, 3°, 4° die geregistreerd zijn bij de gewestelijke dienst voor de registratie van huurovereenkomsten, tot de huurovereenkomst en tot de plaatsbeschrijving.”.

Artikel 4

In dezelfde Code wordt een artikel 11/1 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 11/1. Met het oog op de uitvoering van de opdrachten bedoeld in artikel 11, § 3, heeft de beheerder van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit toegang tot de gegevens bedoeld in artikel 228/3, 1°, 2°, 3°, 4°, g) die geregistreerd zijn bij de gewestelijke dienst voor de registratie van huurovereenkomsten en tot de huurovereenkomst.”.

Artikel 5

Artikel 23/1, § 3, lid 10 van dezelfde Code wordt aangevuld met de volgende zin:

“Voor deze doeleinden krijgt deze toegang tot de gegevens bedoeld in artikel 228/3, 1°, a) en b), 2°, 3°, b) en c) geregistreerd bij de gewestelijke dienst voor de registratie van huurovereenkomsten en tot de huurovereenkomst.”.

V. Texte adopté par la commission

Article 1^{er}

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

Article 2

Dans l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, il est inséré à l'article 2, § 1^{er} un nouvel alinéa, rédigé comme suit:

«46° Superficie habitable: la superficie habitable d'un logement s'entend de la somme des surfaces au sol des pièces de vie situées à l'intérieur du logement et disposant d'une hauteur libre sous plafond horizontal de 2,1 m minimum ou d'1,5 m sous un plafond en pente ou sous un pan de toiture en pente, à l'exclusion des locaux dont les cages d'escalier, les greniers, les caves et les garages.».

Article 3

Dans le même Code, il est inséré un article 6/1 rédigé comme suit:

«Art. 6/1. Pour l'exercice de leurs missions, les agents-inspecteurs, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale et le fonctionnaire délégué ont accès aux données enregistrées auprès du Service régional de l'enregistrement des baux visées à l'article 228/3, 1°, 2°, 3°, 4°, ainsi qu'au contrat de bail et à l'état des lieux.».

Article 4

Dans le même Code, il est inséré un article 11/1 rédigé comme suit:

«Art. 11/1. Aux fins d'exercer les missions visées à l'article 11, § 3, le gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité a accès aux données enregistrées auprès du Service régional de l'enregistrement des baux visées à l'article 228/3, 1°, 2°, 3°, 4°, g) et au contrat de bail.».

Article 5

L'article 23/1, § 3, alinéa 10, du même Code est complété par la phrase suivante:

«Dans le cadre de ces finalités, il a accès aux données enregistrées auprès du Service régional de l'enregistrement des baux visées à l'article 228/3, 1°, a) et b), 2°, 3°, b) et c) et au contrat de bail.».

Artikel 6

Artikel 109 van dezelfde Code wordt aangevuld met de volgende zin:

“4° de documentatie en het instructiemateriaal publiceren die nodig zijn om ervoor te zorgen dat de bepalingen van de Huisvestingscode goed worden begrepen en geïmplementeerd.”.

Artikel 7 (oud artikel 8)

In artikel 224/2, § 1, lid 2, 1°, van dezelfde Code worden de woorden “artikel 227” vervangen door de woorden “artikel 228/1 en volgende”.

Artikel 8 (oud artikel 9)

Artikel 227 van dezelfde Code wordt opgeheven.

Artikel 9 (oud artikel 10)

In titel XI, hoofdstuk II van dezelfde Code wordt na artikel 228 een Afdeling 5/1 ingevoegd, luidende “Registratie”.

Artikel 10 (oud artikel 11)

In de door artikel 9 ingevoegde afdeling 5/1, wordt een artikel 228/1 ingevoegd, dat als volgt luidt:

“Art. 228/1 Woninghuurovereenkomsten moeten worden geregistreerd.”.

Artikel 11 (oud artikel 12)

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/2 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 228/2. De registratie bestaat uit de inschrijving van de huurovereenkomst in een daartoe bestemd elektronisch register van de gewestelijke dienst voor de registratie van huurovereenkomsten.

Door de registratie krijgt de overeenkomst een vaste datum en wordt deze tegenstelbaar aan derden.

Door de verzamelde gegevens kan, onder de voorwaarden voorzien bij of krachtens de Huisvestingscode:

- 1° de gewestelijke dienst Leegstaande woningen de opdrachten bedoeld in artikel 14/1 uitvoeren;
- 2° de gewestelijke inspectiedienst de opdrachten bedoeld in artikel 6 uitvoeren, alsook haar controleopdracht vervullen met betrekking tot de naleving van de verplichtingen voorzien bij of krachtens de artikelen 7, 31 en 32 van het Brussels Wetboek voor gelijkheid, antidiscriminatie en bevordering van de diversiteit”. In het kader van de uitoefening van hun onderzoeks- en

Article 6

L'article 109 du même Code est complété par la phrase suivante:

«4° éditer la documentation et les outils pédagogiques nécessaires à la bonne compréhension et à la mise en œuvre des dispositions du présent Code.».

Article 7 (ancien article 8)

Dans l'article 224/2, § 1er, alinéa 2, 1°, du même Code, les mots «à l'article 227» sont remplacés par les mots «aux articles 228/1 et suivants».

Article 8 (ancien article 9)

L'article 227 du même Code est abrogé.

Article 9 (ancien article 10)

Dans le Titre XI, le chapitre II, du même Code, il est inséré après l'article 228, une Section 5/1 intitulée «Enregistrement».

Article 10 (ancien article 11)

Dans la section 5/1 insérée par l'article 9, il est inséré un article 228/1 rédigé comme suit:

«Art. 228/1. Les baux d'habitation sont soumis à l'enregistrement.».

Article 11 (ancien article 12)

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/2 rédigé comme suit:

«Art. 228/2. L'enregistrement consiste en l'inscription du bail dans un registre électronique à ce destiné du Service régional de l'enregistrement des baux.

L'enregistrement confère date certaine au contrat et le rend opposable aux tiers.

Les données recueillies permettent, aux conditions prévues par ou en vertu du présent Code:

- 1° au Service régional des logements inoccupés d'exercer les missions visées à l'article 14/1;
- 2° au Service d'inspection régionale d'exercer les missions visées à l'article 6 ainsi que pour satisfaire à sa mission de contrôle du respect des obligations prévues par ou en vertu des articles 7, 31 et 32 du Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité. Dans le cadre de l'exercice des missions de recherche et de contrôle en matière de lutte contre la discrimination,

controletaken op het gebied van de bestrijding van discriminatie hebben de personeelsleden van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie toegang tot de gegevens geregistreerd bij de gewestelijke dienst voor de registratie van huurovereenkomsten bedoeld in artikel 228/3, § 1, tweede lid, 1° en 2°;

- 3° de bevoegde dienst binnen Brussel Huisvesting de aanvragen en beroepen betreffende de tegemoetkomingen in de huurprijs bedoeld in de artikelen 165 en 166 behandelen;
- 4° de beheerder van het Begrotingsfonds voor Solidariteit de opdrachten bedoeld in artikel 11, § 3 uitvoeren.

Door de verzamelde gegevens kan het Observatorium voor de Huisvesting ook een waarheidsgetrouw beeld van de huurmarkt schetsen zodat het overheidsbeleid kan worden gestuurd op basis van gedocumenteerde vaststellingen. De gegevens dienen onder meer als basis voor het opstellen van het indicatief rooster van de huurprijzen en voor meer transparantie van de huurmarkt.”

Artikel 12 (oud artikel 13)

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/3 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 228/3. § 1. De registratie gebeurt door het uploaden van een door beide partijen ondertekend exemplaar van de huurovereenkomst, de bijlagen ervan en de ingaande plaatsbeschrijving naar een door de gewestelijke dienst voor de registratie van huurovereenkomsten ter beschikking gesteld elektronisch platform.

Tenzij de metadata al beschikbaar zijn van een authentieke bron, geeft de persoon die de registratie uitvoert bij elke upload op het daartoe bestemde elektronische platform de volgende metadata in:

- 1° de identiteit van de verhuurder;
 - a) natuurlijk persoon: naam, voornamen, geboortedatum en hoofdverblijfplaats;
 - b) naam, adres van de maatschappelijke zetel en inschrijvingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen voor rechtspersonen;
 - c) zijn e-mailadres;
 - d) indien de verhuurder handelt via een gemachtigde: de gegevens bedoeld in de littera a) tot en met c) betreffende de verhuurder en die betreffende de gemachtigde;
 - e) indien de verhuurder niet de eigenaar van het goed is: de gegevens bedoeld in de littera a) tot en met c) betreffende de verhuurder en die betreffende de eigenaar;
- 2° de identiteit van de huurder: naam, voornamen, geboortedatum en hoofdverblijfplaats, en ook een e-mailadres;
- 3° de identificatie van het verhuurde goed:
 - a) het type goed;
 - b) het kadastrale perceel;
 - c) het adres;

les agents du service d’inspection régionale du logement ont accès aux données enregistrées auprès du Service régional de l’enregistrement des baux visées à l’article 228/3, § 1^{er}, alinéa 2, 1° et 2°;

- 3° au service compétent au sein de Bruxelles Logement de traiter les demandes et recours en matière d’interventions dans le loyer visés aux articles 165 et 166;
- 4° au gestionnaire du Fonds budgétaire de solidarité d’exercer les missions visées à l’article 11, § 3.

Les données recueillies permettent en outre à l’Observatoire de l’Habitat d’établir une image fidèle du marché locatif afin d’orienter les politiques publiques sur la base de constats documentés. Elles servent notamment de base à l’établissement de la grille indicative des loyers ainsi qu’à assurer une plus grande transparence du marché locatif.»

Article 12 (ancien article 13)

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/3 rédigé comme suit:

«Art. 228/3. § 1^{er}. L’enregistrement est effectué par le téléversement sur une plateforme électronique mise à disposition par le Service régional de l’enregistrement des baux d’un exemplaire signé par les deux parties du contrat de bail, de ses annexes ainsi que de l’état des lieux d’entrée.

Sauf si la métadonnée est déjà disponible par le biais d’une source authentique, et complémentairement à chaque téléversement, la personne qui procède à l’enregistrement introduit sur la plateforme électronique dédiée, les métadonnées suivantes:

- 1° l’identité du bailleur:
 - a) personne physique: nom, prénoms, date de naissance et adresse du domicile;
 - b) dénomination, adresse du siège social et numéro d’inscription à la banque carrefour des entreprises pour les personnes morales;
 - c) son adresse de messagerie électronique;
 - d) si le bailleur agit par l’intermédiaire d’un mandataire, les données visées aux litera a) à c) qui concernent le bailleur et celles qui concernent le mandataire;
 - e) si le bailleur n’est pas propriétaire du bien, les données visées aux litera a) à c) qui concernent le bailleur et celles qui concernent le propriétaire;
- 2° l’identité du preneur: nom, prénoms, date de naissance, adresse de son domicile, ainsi qu’une adresse de messagerie électronique;
- 3° l’identification du bien loué:
 - a) le type de bien;
 - b) sa parcelle cadastrale;
 - c) son adresse;

- 4° de beschrijving van het verhuurde goed:
- het bouwjaar;
 - de bewoonbare oppervlakte ervan;
 - het aantal slaapkamers;
 - een referentielijst van leefruimtes en bijgebouwen;
 - een beschrijving van de comfortelementen binnen en buiten;
 - de aanwezigheid van individuele of collectieve meters de nummers ervan;
 - het niveau van het energieprestatiecertificaat en het nummer van het verkregen certificaat;
- 5° de belangrijkste elementen van de huurovereenkomst:
- het type van woninghuurovereenkomst;
 - de datum van de overeenkomst;
 - de duur van de overeenkomst;
 - de aanvangsdatum;
 - het bedrag van de huurprijs en de periodiciteit ervan;
 - de referentiehurprijs;
 - het bedrag van de lasten via forfait of provisie, en de periodiciteit ervan.”.

De registratie is pas effectief na de in het eerste lid bedoelde upload en de in het tweede lid bedoelde invoering van de metadata.

§ 2. Voor natuurlijke personen kan de registratie ook worden uitgevoerd aan het loket of door per post een door beide partijen ondertekende kopie van de huurovereenkomst, de bijlagen en de plaatsbeschrijving bij intrek te versturen naar de gewestelijke dienst voor de registratie van de huurovereenkomsten, samen met een naar behoren ingevuld exemplaar van een formulier met alle informatie die vereist is bij een registratie op het elektronische platform. Dit formulier is opgesteld door het bestuur en is op eenvoudig verzoek verkrijgbaar. Alle per post verzonden registratieformulieren worden binnen 20 kalenderdagen na de datum van ontvangst van het formulier verwerkt door de gewestelijke dienst voor de registratie van huurovereenkomsten.”.

Artikel 13 (oud artikel 14)

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/4 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 228/4. De registratie wordt bevestigd via een ontvangstbewijs met daarin het nummer van de elektronische registratie.

Deze ontvangstbevestiging wordt tegelijkertijd naar het e-mailadres van de verhuurder en het e-mailadres van de huurder gestuurd. Hiermee heeft elk van de partijen toegang tot de geregistreerde documenten en gegevens en kan hij deze indien nodig corrigeren.

Als de persoon die de huurovereenkomst registreert het e-mailadres van de medecontractant niet vermeldt, moet hij/zij de medecontractant informeren dat de huurovereenkomst is geregistreerd en hem/haar het registratienummer van de huurovereenkomst in het elektronisch register geven, evenals een kopie van de geregistreerde informatie en documenten.

- 4° la description du bien loué:
- l'année de construction;
 - sa superficie habitable;
 - le nombre de chambres;
 - le référencement des pièces de vie et des annexes;
 - une description des éléments de confort intérieurs et extérieurs;
 - l'existence de compteurs individuels ou collectifs et leurs numéros;
 - le niveau de certification de performance énergétique et le numéro du certificat obtenu;
- 5° les éléments essentiels du contrat de bail:
- le type de contrat de bail d'habitation;
 - la date du contrat;
 - la durée du contrat;
 - la date de prise de cours;
 - le montant du loyer et sa périodicité;
 - le loyer de référence;
 - le montant des charges si elles sont forfaitaires ou des provisions et leur périodicité.».

L'enregistrement n'est effectif que moyennant le téléversement visé à l'alinéa premier et l'encodage des métadonnées visé à l'alinéa 2.

§ 2. Pour les personnes physiques, l'enregistrement pourra également être effectué au guichet ou par l'envoi postal au Service régional de l'enregistrement d'un exemplaire signé par les deux parties du contrat de bail, de ses annexes, de l'état des lieux d'entrée, accompagnés d'un exemplaire dûment complété d'un formulaire reprenant l'ensemble des informations requises lors d'un enregistrement sur la plateforme électronique. Ce formulaire est établi par l'administration et accessible sur simple demande. Tous les formulaires d'enregistrement adressés par la poste sont traités par le Service régional de l'enregistrement des baux dans un délai de 20 jours calendriers à compter de la date de réception du formulaire.».

Article 13 (ancien article 14)

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/4 rédigé comme suit:

«Art. 228/4. L'enregistrement donne lieu à un accusé de réception contenant le numéro d'inscription au registre électronique.

Cet accusé de réception est simultanément adressé à l'adresse électronique du bailleur et à l'adresse électronique du preneur. Il permet à chacune des parties d'avoir accès aux documents et données enregistrées et de les corriger s'il échet.

Dans l'hypothèse où la personne qui procède à l'enregistrement ne mentionne pas l'adresse électronique du co-contractant, elle est tenue de l'informer de l'enregistrement du bail et de lui communiquer le numéro d'inscription du bail au registre électronique ainsi qu'une copie des informations et documents enregistrés.

Indien er geen e-mailadres wordt opgegeven van de persoon die de registratie uitvoert, wordt de ontvangstbevestiging per post verzonden.”.

Artikel 14 (oud artikel 15)

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/5 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 228/5. De verplichting tot registratie van de huurovereenkomst rust op de verhuurder. De registratie moet worden uitgevoerd binnen twee maanden na de ondertekening van de overeenkomst.

De registratie is kosteloos.

Na de in het eerste lid bedoelde termijn van twee maanden en zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd, zijn de opzegtermijnen, de vergoedingen die de huurder aan de verhuurder verschuldigd is en de huurherzieningsvoorwaarden krachtens artikel 237, § 5, eerste en tweede lid, artikel 238, derde en vierde lid, artikel 240 en artikel 256, § 2, tweede lid, en niet van toepassing.”.

Artikel 15 (oud artikel 16)

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/6 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 228/6. De gegevens, ook het dossier met de overeenkomst en de bijlagen, worden uit het register gewist tien jaar na de registratie van nieuwe gegevens voor dezelfde woning of vijftig jaar na de datum van inwerkingtreding van de overeenkomst.

De gegevens in het in artikel 228/7 bedoelde raadplegingsregister worden na tien jaar, te rekenen vanaf de datum van de raadpleging, gewist.”.

Artikel 16 (oud artikel 17)

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/7 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 228/7. Het bestuur Brussel Huisvesting, waarbinnen een gewestelijke dienst voor de registratie van huurovereenkomsten wordt opgericht, is verantwoordelijk voor de verwerking van de verzamelde gegevens.

Deze dienst maakt gebruik van informaticatechnieken die:

- 1° de integriteit van de gegevens verzekeren door middel van aangepaste beveiligingstechnieken;
- 2° de vertrouwelijkheid van de gegevens waarborgen;
- 3° toelaten dat de gebruiker ondubbelzinnig kan worden geïdentificeerd en geauthenticeerd, voor de uitvoering van de registratie of de raadpleging van het register als partij bij de overeenkomst of als personeelslid van de gewestelijke dienst voor de registratie van huurovereenkomsten;

En l’absence d’indication d’une adresse de messagerie électronique de la personne qui procède à l’enregistrement, l’accusé de réception est adressé par courrier postal.».

Article 14 (ancien article 15)

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/5 rédigé comme suit:

«Art. 228/5. L’obligation d’enregistrement du contrat de bail incombe au bailleur. Elle doit être réalisée dans les deux mois de la signature du contrat.

L’enregistrement est gratuit.

Après la période de deux mois visée à l’alinéa 1^{er} et aussi longtemps que le contrat de bail n’est pas enregistré, les délais de congé, les indemnités dues par le preneur au bailleur ainsi que les modalités de révision du loyer en application des articles 237, § 5, alinéas 1^{er} et 2, 238, alinéas 3 et 4, 240 et 256, § 2, alinéa 2 ne sont pas d’application.».

Article 15 (ancien article 16)

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/6 rédigé comme suit:

«Art. 228/6. Les données, en ce compris le fichier contenant le contrat et ses annexes, sont supprimées du registre dix ans après l’enregistrement de nouvelles données pour le même logement, ou cinquante ans après la date de l’entrée en vigueur du contrat.

Les données du registre de consultation prévue à l’article 228/7 sont supprimées après dix ans, à dater de la date de la consultation.».

Article 16 (ancien article 17)

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/7 rédigé comme suit:

«Art. 228/7. L’administration Bruxelles Logement, au sein de laquelle est instauré un Service régional des baux, est responsable du traitement des données recueillies.

Ce service utilise les techniques informatiques qui:

- 1° préservent l’intégrité des données au moyen de techniques de sécurisation appropriées;
- 2° garantissent la confidentialité des données;
- 3° permettent l’identification et l’authentification non équivoque de l’utilisateur de la plateforme, que ce soit pour procéder à un enregistrement, consulter le registre en tant que partie au contrat, ou en tant que membre du personnel du Service de l’enregistrement régional des

- 4° het mogelijk maken om een register bij te houden van de uitgevoerde raadplegingen met de identificatie van de gebruiker, de geraadpleegde of gewijzigde gegevens en de datum en het tijdstip van de raadpleging.

De verantwoordelijke voor de verwerking voorziet in een strikt en adequaat toegangsbeheer dat toelaat de personen te identificeren en te authenticeren die gemachtigd zijn om toegang te hebben tot de gegevens, ze te gebruiken en ze te verwerken en dat toelaat hun relevante hoedanigheden en toegangsmachtigingen te controleren en te beheren. De gegevens in verband met de login en de raadpleging van de gegevens die voortvloeien uit de registratie van huurovereenkomsten worden tien jaar bewaard.”.

Artikel 17 (oud artikel 18)

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/8 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 228/8 De identificatie en authenticatie van een gebruiker van het platform gebeurt door middel van een elektronische identiteitskaart of een door een certificeringsautoriteit erkend certificaat van klasse 3.”.

Artikel 18 (oud artikel 19)

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/9 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 228/9. Het Observatorium voor de Huisvesting heeft toegang tot de gegevens die nodig zijn voor de uitvoering van de opdrachten omschreven in artikel 228/2, vierde lid. Deze gegevens betreffen voor elke woning:

- 1° het type goed;
- 2° de ligging ervan op het niveau van de statistische sector zoals bepaald door de federale instantie die bevoegd is voor de coördinatie van de overheidsstatistieken om een deel van haar statistieken op infra-gemeentelijk niveau weer te geven;
- 3° de naam van de straat waar het goed zich bevindt;
- 4° het bouwjaar;
- 5° de oppervlakte;
- 6° het aantal slaapkamers;
- 7° de referentielijst van leefruimtes en bijgebouwen;
- 8° de beschrijving van de comfortelementen binnen en buiten;
- 9° de aanwezigheid van individuele of collectieve meters;
- 10° het niveau van het energieprestatiecertificaat;
- 11° het type van woninghuurovereenkomst;
- 12° de datum van de overeenkomst;
- 13° de duur van de overeenkomst;
- 14° het bedrag van de huurprijs en de periodiciteit ervan;
- 15° de referentiehurprijs;
- 16° het bedrag van de lasten via forfait of provisie, en de periodiciteit ervan.”.

baux;

- 4° permettent de tenir un registre des consultations effectuées reprenant l’identification de l’utilisateur, les données consultées ou modifiées ainsi que la date et l’heure de cette consultation.

Le responsable du traitement prévoit une gestion stricte et adéquate des accès qui permet d’identifier et d’authentifier les personnes habilitées à avoir accès aux données, les utiliser et les traiter, et qui permet de contrôler et gérer leurs qualités et autorisations d’accès pertinentes. Les données de connexion et de consultation des données résultant de l’enregistrement des baux sont conservées pendant dix ans.».

Article 17 (ancien article 18)

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/8 rédigé comme suit:

«Art. 228/8. L’identification et l’authentification d’un utilisateur de la plateforme se fait au moyen d’une carte d’identité électronique ou par un certificat de classe 3 reconnu par une autorité de certification.».

Article 18 (ancien article 19)

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/9 rédigé comme suit:

«Art. 228/9. L’Observatoire de l’Habitat a accès aux données nécessaires à la réalisation des missions définies à l’article 228/2, alinéa 4. Ces données concernent pour chaque logement:

- 1° le type de bien;
- 2° sa localisation à l’échelle du secteur statistique tel que défini par l’instance fédérale compétente pour la coordination de la statistique publique pour représenter une partie de ses statistiques à un niveau infra communal;
- 3° le nom de la rue où se situe le bien;
- 4° l’année de construction;
- 5° sa superficie;
- 6° le nombre de chambres;
- 7° le référencement des pièces de vie et des annexes;
- 8° la description des éléments de confort intérieurs et extérieurs;
- 9° l’existence de compteurs individuels ou collectifs;
- 10° le niveau de certification de performance énergétique;
- 11° le type de contrat de bail d’habitation;
- 12° la date du contrat;
- 13° la durée du contrat;
- 14° le montant du loyer et sa périodicité;
- 15° le loyer de référence;
- 16° le montant des charges si elles sont forfaitaires ou des provisions et leur périodicité.».

Artikel 19 (oud artikel 20)

In het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt in artikel 19, het 3° vervangen door wat volgt:

“3° de contracten van verhuring, onderverhuring en overdracht van huur andere dan die bedoeld in artikel 228/1 van de Brusselse Huisvestingscode;”.

Artikel 20 (oud artikel 21)

In de Huisvestingscode wordt in artikel 32, het 5° vervangen door wat volgt:

“5° voor akten van verhuring, onderverhuring of overdracht van huur bedoeld in artikel 19, 3°, vier maanden;”.

Artikel 21 (oud artikel 22)

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2025.

Article 19 (ancien article 20)

Dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, à l'article 19, le 3° est remplacé par ce qui suit:

«3° les baux, sous-baux et cession de baux autres que ceux visés à l'article 228/1 du Code bruxellois du Logement;».

Article 20 (ancien article 21)

Dans le même Code, à l'article 32, le 5° est remplacé par ce qui suit:

«5° de quatre mois pour les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail visés à l'article 19, 3°;».

Article 21 (ancien article 22)

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 2025.

V. Amendementen

Nr. 1 (van de heer Arnaud VERSTRAETE, mevr. Nadia EL YOUSFI, mevr. Laurence WILLEMSE en mevr. Joëlle MAISON, enzovoort)

Artikel 2

In het ontworpen artikel 2, §1, 46, het woord “kasten” te schrappen:

Verantwoording

Het is gerechtvaardigd om kasten bestemd als opbergruimte in aanmerking te nemen bij de bewoonbare oppervlakte. Ze vervullen een essentiële functie die intrinsiek verbonden is met het genot van het goed. Bovendien kunnen de aanwezigheid, standplaats en afmetingen ervan variëren, en als deze kasten in aanmerking worden genomen, zou dat kunnen zorgen voor variaties in de bewoonbare oppervlakte zonder dat er werken in de woning werden uitgevoerd of deze werd gerenoveerd.

De verwijzing naar kasten in de commentaar bij artikel 2 dient dus ook te worden geschrapt.

Nr. 2 (van mevrouw Nadia EL YOUSFI, mevr. Laurence WILLEMSE, mevr. Joëlle MAISON en de heer Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 7

Artikel 7 schrappen.

Verantwoording

Artikel 7 wijzigt artikel 214octies van de Huisvestingscode. Dit artikel zal echter worden geschrapt door de gezamenlijke decreten en ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie houdende het Brussels Wetboek voor gelijkheid, antidiscriminatie en bevordering van de diversiteit.

Artikel 214octies wordt namelijk integraal opgenomen in artikel 40 van deel 2, titel 5, hoofdstuk 1, afdeling 2 van het Brussels Wetboek voor gelijkheid, antidiscriminatie en bevordering van de diversiteit. Bovendien heft artikel 204, derde streepje, van dit Wetboek titel X van de Brusselse Huisvestingscode op.

V. Amendements

N° 1 (de M. Arnaud VERSTRAETE, Mmes Nadia YOUSFI, Laurence WILLEMSE et Joëlle MAISON)

Article 2

À l'article 2, §1^{er}, 46° en projet, supprimer les mots «les placards».

Justification

Il est légitime de prendre en compte dans la surface habitable les placards destinés au rangement. Ceux-ci remplissent une fonction indispensable et intrinsèquement liée à la jouissance du bien. Par ailleurs, leur présence, leur emplacement et leur dimensionnement peuvent varier, leur prise en compte impliquerait des variations de la surface habitable sans pour autant que le logement ait fait l'objet de travaux ou de rénovations.

La référence aux placards dans le commentaire de l'article 2 doit donc également être supprimée.

N° 2 (de Mmes Nadia El Yousfi, Laurence WILLEMSE, Joëlle MAISON et M. Arnaud VERSTRAETE)

Article 7

Supprimer l'article 7.

Justification

L'article 7 modifie l'article 214octies du Code du Logement. Or, cet article sera supprimé par les décrets et l'ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, de la Commission communautaire commune et de la Commission communautaire française portant le Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité.

L'article 214octies est en effet intégralement repris à l'article 40 de la partie 2, Titre 5, Chapitre 1, section 2 du Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité. Par ailleurs, l'article 204, troisième tiret, de ce Code abroge le Titre X du Code bruxellois du Logement.

Nr. 3 (van mevrouw Nadia EL YOUSFI, mevr. Laurence WILLEMSE, mevr. Joëlle MAISON en de heer Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 228/2, lid 3, 2° van Huisvestingscode de woorden "krachtens de artikelen 194, 200bis en 200ter" te vervangen door de woorden "krachtens de artikelen 7, 31 en 32 van het Brussels Wetboek voor gelijkheid, anti-discriminatie en bevordering van de diversiteit". In het kader van de uitoefening van hun onderzoeks- en controletaken op het gebied van de bestrijding van discriminatie hebben de personeelsleden van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie toegang tot de gegevens geregistreerd bij de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten bedoeld in artikel 228/3, § 1, tweede lid, 1° en 2°";

Verantwoording

De verwijzingen naar de bepalingen met betrekking tot de bestrijding van discriminatie worden bijgewerkt op basis van het nieuw Brussels Wetboek voor gelijkheid, anti-discriminatie en bevordering van de diversiteit.

Met betrekking tot deze materie wordt ook verduidelijkt tot welke gegevens de personeelsleden van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie toegang hebben. Het betreft uitsluitend gegevens op basis waarvan de verhuurder en de huurder kunnen worden geïdentificeerd. De gegevens waartoe andere diensten toegang hebben, worden gespecificeerd in de bepalingen met betrekking tot hun bevoegdheidsdomeinen.

N° 3 (de Mmes Nadia El Yousfi, Laurence WILLEMSE, Joëlle MAISON et M. Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 228/2, alinéa 3, 2° du Code du Logement en projet, remplacer les mots « en vertu des articles 194, 200bis et 200ter » par les mots « en vertu des articles 7, 31 et 32 du Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité. Dans le cadre de l'exercice des missions de recherche et de contrôle en matière de lutte contre la discrimination, les agents du service d'inspection régionale du logement ont accès aux données enregistrées auprès du Service régional de l'enregistrement des baux visées à l'article 228/3, § 1^{er}, alinéa 2, 1° et 2° »;

Justification

Les références aux dispositions relatives à la lutte contre la discrimination sont actualisées sur base du nouveau Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité.

En ce qui concerne cette matière, il est également précisé à quelles données les agents du service de l'inspection régionale du logement ont accès. Il s'agit uniquement des données d'identification du bailleur et du preneur. Les données auxquelles les autres services ont accès sont précisées dans les dispositions qui concernent leur compétence.