



GEWONE ZITTING 2024-2025

27 MAART 2025

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot vaststelling van de inwerkingtreding
van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie
van 28 oktober 2021 tot oprichting
van een paritaire huurcommissie
en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen**

VERSLAG

uitgebracht namens
de commissie voor de Huisvesting

door Emile Luhahi (NL)

SESSION ORDINAIRE 2024-2025

27 MARS 2025

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

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**fixant l'entrée en vigueur des articles 8 à 13
de l'ordonnance du 28 octobre 2021
visant à instaurer une commission paritaire
locative et à lutter contre les loyers abusifs**

RAPPORT

fait au nom
de la commission du Logement

par Emile Luhahi (NL)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen:

Ont participé aux travaux de la commission :

Vaste leden

Membres effectifs

MR	:	Louis de Clippele, Amélie Pans, Hennis Oflu.
PS	:	Martin Casier, Nadia El Yousfi, Mohamed Ouriaghli.
PTB	:	Françoise De Smedt, Mehdi Talbi.
Les Engagés	:	Marie Cruysmans.
Ecolo	:	Kalvin Soiresse Njall.
DéFI	:	Joëlle Maison.
Groen	:	Emile Luhahi.
Team Fouad Ahidar	:	Fouad Ahidar.
N-VA	:	Mathias Vanden Borre.

Plaatsvervanger

Membre suppléant

MR	:	Clémentine Barzin.
----	---	--------------------

Andere leden

Autres membres

Ecolo	:	Zakia Khattabi.
Open Vld	:	Imane Belguenani.
Vooruit.brussels	:	Ilyas Mouani.
cd&v	:	Benjamin Dalle.
Onafhankelijke	:	Sonja Hoylaerts.

I. Toevoeging van medeondertekenaars (vergadering van 6 februari 2025)

Met instemming van de mede-indieners worden Calvin Soiresse Njall, Farida Tahar, Stijn Bex, Ilyas Mouani, Françoise De Smedt, Jan Busselen en Fouad Ahidar toegevoegd aan de lijst van medeondertekenaars van het voorstel van ordonnantie.

II. Inleidende uiteenzetting

Martin Casier, hoofdindieners van het voorstel van ordonnantie, herinnert eraan dat het Brussels Parlement in 2021 een ordonnantie heeft aangenomen om buitensporige huurprijzen te bestrijden door onder meer een paritaire huurcommissie in het leven te roepen die de taak zou krijgen om na te gaan in hoeverre een huurprijs billijk is. Dat initiatief volgde op de vaststelling dat sommige huurprijzen de pan uitswingen. Daarover zijn alle partijen op de markt, waaronder de huurders en Brupartners, het roerend eens. De tekst biedt huurders de mogelijkheid om op basis van een advies van de paritaire huurcommissie bij de vrederechter een verzoek in te dienen om de huurprijs te verlagen. Deze maatregel is echter nog niet in voege, omdat er een uitvoeringsbesluit voor nodig is.

Vandaag blijken de voorwaarden om de ordonnantie uit te voeren te zijn vervuld. Het huurprijzenrooster werd bijgewerkt en de paritaire huurcommissie is operationeel. Dat rooster blijft echter een onvolmaakt instrument en mag niet te nauw worden geïnterpreteerd om te bepalen of een huurprijs buitensporig is. De ordonnantie schuift twee criteria naar voren op basis waarvan een huurprijs als buitensporig kan worden bestempeld. Dat is met name het geval wanneer hij 20% hoger is dan de gemiddelde marktprijs of wanneer hij in overeenstemming is met het rooster, maar de woning kwaliteitsgebreken vertoont. Daarom is voor de paritaire huurcommissie een essentiële rol weggelegd om de huurprijzen geval per geval te beoordelen.

De mede-indieners vinden dat nu aan de voorwaarden is voldaan om de artikelen 8 tot en met 13 van de ordonnantie ten uitvoer te brengen. Artikel 8 verplicht verhuurders om geen buitensporige huurprijs aan te rekenen en biedt de mogelijkheid om een herziening van de huurprijs te vragen aan de vrederechter. Het is de bedoeling om de maatregelen op 1 mei 2025 in werking te laten treden om alle partijen op de markt de tijd te geven zich aan de nieuwe regels aan te passen.

III. Algemene bespreking

Emile Luhahi verduidelijkt dat de tekst de noodzaak belicht om de buitensporige huurprijzen in Brussel aan te pakken,

I. Ajout de cosignataires (réunion du 6 février 2025)

Avec l'accord des coauteurs, Calvin Soiresse Njall, Farida Tahar, Stijn Bex, Ilyas Mouani, Françoise De Smedt, Jan Busselen et Fouad Ahidar sont ajoutés à la liste des cosignataires de la proposition d'ordonnance.

II. Exposé introductif

Martin Casier, auteur principal de la proposition d'ordonnance, rappelle qu'en 2021, le Parlement bruxellois a adopté une ordonnance visant à lutter contre les loyers abusifs, notamment par la création d'une commission paritaire locative chargée d'évaluer la justesse des loyers. Cette initiative fait suite à un constat partagé par les acteurs du marché, y compris les locataires et Brupartners, concernant la présence de loyers excessifs. Le texte permet aux locataires de demander une réduction de loyer auprès du juge de paix, sur la base de l'avis de la commission paritaire locative, bien que cette mesure n'ait pas encore été mise en œuvre en raison de la nécessité d'un arrêté d'exécution.

Aujourd'hui, les conditions nécessaires à la mise en œuvre de l'ordonnance sont jugées remplies, avec une grille des loyers révisée et un fonctionnement opérationnel de la commission paritaire locative. Cependant, la grille reste un outil imparfait et ne doit pas être utilisée de manière rigide pour définir un loyer abusif. L'ordonnance prévoit deux critères pour qualifier un loyer d'abusif: un écart de 20 % au-dessus de la moyenne du marché ou une divergence de qualité du bien, même si le loyer est conforme à la grille. La commission paritaire locative est donc essentielle pour évaluer les loyers au cas par cas.

Les coauteurs estiment que les conditions sont désormais réunies pour mettre en œuvre les articles 8 à 13 de l'ordonnance. L'article 8 impose aux bailleurs de ne pas proposer de loyers abusifs et permet une révision de loyer devant le juge de paix. La mise en œuvre des mesures est prévue pour le 1^{er} mai 2025, afin de permettre aux acteurs du marché de s'adapter aux nouvelles règles.

III. Discussion générale

Emile Luhahi précise que le texte examine la nécessité de s'attaquer aux loyers abusifs à Bruxelles, en particulier dans

vooral in het kader van een woningcrisis waarbij 62% van de Brusselaars hun woning huurt en sommigen tot 70% van hun budget besteden aan huur, wat ver boven de aanbevolen drempel van 30% ligt. De paritaire huurcommissie biedt een objectieve beoordeling van de huurprijzen en maakt het mogelijk om indien nodig een herzieningsprocedure op te starten. Daarnaast fungeert zij ook als bemiddelaar tussen huurders en verhuurders om lange juridische procedures te vermijden.

Louis de Clippele benadrukt dat het rooster van referentiehuurprijzen nog niet volledig operationeel is. Hij vindt dat het geen getrouwe weergave vormt van de huidige huurprijzen in Brussel, waarvan er veel ruimschoots boven de richtwaarden liggen. De spreker meent dat de paritaire huurcommissie een nuttige rol kan spelen bij het beoordelen van buitensporige huurprijzen, maar is kritisch over de tekst die verbiedt om huurprijzen meer dan 20% te laten uitstijgen boven de referentiehuurprijs. Een dergelijk beleid kan uitmonden in een gedwongen verlaging van de huurprijzen, wat volgens het parlementslid op lange termijn ondoeltreffend en nadelig zal zijn. Dat dreigt het woningaanbod terug te schroeven en investeringen in de bouw en verbetering van woningen af te remmen. Het is raadzaam om te wachten op een volwaardige regering en hoorzittingen te houden met gespecialiseerde economen om de gevolgen van een dergelijk beleid in te schatten.

Fouad Ahidar hekelt het standpunt van sommige collega's die met een gespleten tong spreken, wanneer ze het hebben over de voortgang van het wetgevend werk. Een wet die in 2021 is aangenomen om buitensporige huurprijzen tegen te gaan, moet nu maar eens ten uitvoer worden gebracht. De koopkracht van de Brusselaars verdient al onze aandacht en zeker de huurbedragen die zij moeten ophoesten. Er staan duizenden woningen leeg in Brussel, waarvan er veel te duur zijn. De huurprijzen moeten worden herzien. Huurders moeten buitensporige huurprijzen kunnen betwisten en een redelijke prijs kunnen afdwingen.

Het parlementslid benadrukt dat er weliswaar nog enkele technische hordes in het verschiet liggen, maar dat mag geen reden zijn om geen komaf te maken met de hoge huurprijzen en slechte woonomstandigheden waarmee de Brusselaars te maken krijgen. Dat de uitvoering van deze wetgeving vier jaar vertraging heeft opgelopen, gaat het bevattingvermogen van de spreker te boven, vooral omdat zoveel burgers worstelen met te hoge huurprijzen. Tot slot is hij voorstander van de paritaire huurcommissie en is hij het idee genegen om beslissingen over buitensporige huurprijzen in samenwerking met de vrederechters bindend te maken. Hij roept op om de maatregelen vanaf 1 mei 2025 toe te passen.

Françoise De Smedt wijst erop dat het recht op wonen vermeld staat in de Belgische Grondwet (artikel 23) en de Brusselse Huisvestingscode (artikel 3), maar dat we daar in werkelijkheid momenteel zeer ver van verwijderd zijn. De huurprijzen in Brussel blijven stijgen, waardoor gezinnen in een steeds kwetsbaardere positie terecht komen. Dat is vooral

un contexte de crise du logement: 62 % des Bruxellois sont locataires et certains consacrent jusqu'à 70 % de leur budget au loyer, ce qui dépasse de loin le plafond recommandé de 30 %. La commission paritaire locative fournit une évaluation objective des loyers et permet, si nécessaire, d'engager une procédure de révision. La commission fait également office de médiateur entre locataires et bailleurs afin d'éviter de longues procédures judiciaires.

Louis de Clippele souligne que la grille de loyers de référence n'est pas pleinement opérationnelle. Selon lui, elle ne reflète pas fidèlement le marché actuel des loyers à Bruxelles, car de nombreux loyers dépassent largement les loyers de référence. Bien que la commission paritaire locative ait un rôle utile dans l'évaluation des loyers abusifs, il critique le texte qui interdit les loyers dépassant 20 % du loyer de référence, ce qui pourrait entraîner une réduction forcée des loyers, une politique qu'il considère comme inefficace et nuisible à long terme. De plus, il insiste sur le fait qu'une politique visant à réduire les loyers pourrait dissuader l'offre de logements et freiner les investissements dans la construction et l'amélioration des logements. Il recommande d'attendre un gouvernement pleinement opérationnel et de mener des auditions avec des économistes spécialisés pour évaluer l'impact de telles politiques.

Fouad Ahidar critique la position de certains collègues, accusant une forme de schizophrénie politique concernant l'avancement des textes législatifs. Il rappelle qu'un texte voté en 2021, visant à lutter contre les loyers abusifs, doit enfin être exécuté. Il souligne l'importance de traiter la question du pouvoir d'achat des Bruxellois, particulièrement en ce qui concerne le coût des loyers, avec des milliers de logements inoccupés à Bruxelles, dont beaucoup sont trop chers. Selon lui, il est essentiel de s'attaquer à cette problématique en révisant les loyers et en permettant aux citoyens de contester des loyers abusifs de manière contraignante.

L'intervenant souligne que, malgré les obstacles techniques, il est impératif d'agir pour aider les Bruxellois à faire face aux loyers élevés et aux mauvaises conditions de logement. Il met en lumière le retard de quatre ans dans la mise en œuvre de cette législation, un délai qu'il juge incompréhensible, surtout au regard de la réalité vécue par de nombreux citoyens qui luttent pour payer des loyers trop chers. Enfin, il exprime son soutien à la mise en place de la commission paritaire locative et à la collaboration avec les juges de paix pour rendre contraignantes les décisions sur les loyers abusifs, appelant à l'application des mesures dès le 1^{er} mai 2025.

Françoise De Smedt rappelle que le droit au logement est inscrit dans la Constitution belge (article 23) et le Code bruxellois du logement (article 3), mais que la réalité actuelle est très éloignée de ce principe. Elle souligne que les loyers continuent d'augmenter à Bruxelles, exacerbant la précarité des ménages, notamment les plus modestes qui consacrent

het geval voor de minder gegoede gezinnen die vaak meer dan 45% van hun inkomen besteden aan huisvesting. Dat percentage ligt ver boven de aanbevolen 30% voor een fatsoenlijke woning. Deze situatie leidt ertoe dat de armoede verergert, het aantal daklozen toeneemt en veel gezinnen Brussel verlaten.

De spreekster wijst ook op het tekort aan sociale woningen: meer dan 56.000 gezinnen staan op de wachtlijst en het percentage sociale woningen stagneert rond de 7%. Zij benadrukt dat er dringend moet worden gezocht naar oplossingen om de huisvestingscrisis aan te pakken.

Het parlementslid weerlegt de opvatting dat een regulering van de huurprijzen investeringen zou afremmen. Volgens haar kan een dergelijke regulering de huurmarkt stabiliseren, voorkomen dat huurders in een kwetsbare positie terechtkomen en redelijke huurprijzen garanderen, iets waar zowel huurders als eigenaars wel bij zouden varen. In tegenstelling tot wat vaak wordt gedacht, worden huurprijzen in veel Europese steden gereguleerd zonder dat het investeringsgedrag daaronder te lijden heeft.

De spreekster laat zich kritisch uit over de wijze waarop een buitensporige huurprijs in de ordonnantie van 2021 is gedefinieerd. Volgens haar staat het criterium dat de richthuursprijs met 20% of meer overschreden moet zijn, een regelmatige herziening van buitensporige huurprijzen in de weg. Zij betreurt dat er geen effectieve sancties zijn om ervoor te zorgen dat de maatregelen worden nageleefd. Zij staat evenwel achter de volledige uitvoering van de ordonnantie, die zij beschouwt als een stap vooruit om wonen als basisrecht betaalbaar te maken.

Mathias Vanden Borre uit zijn bezorgdheid over de voorgestelde maatregel met betrekking tot de huisvestingscrisis in Brussel. Hij waarschuwde al in 2021 tegen deze maatregel, aangezien hij verwachtte dat die de situatie zou verergeren. De spreker omschrijft de maatregel als een "proto-communistische" benadering die de eigendomsrechten beperkt en de marktvrijheid ondermijnt. Hij benadrukt dat dergelijke wetgeving onzeker en slecht onderbouwd is, met als gevolg een gebrek aan vertrouwen tussen huurders en verhuurders. Volgens de spreker zou het voorstel geen wezenlijke verandering teweegbrengen op de woningmarkt, aangezien het geen antwoord biedt op de onderliggende oorzaken van de crisis, namelijk de armoede in Brussel.

De spreker wijst er ook op dat de armoedecrisis in Brussel een veel ernstiger probleem is dan de huisvestingscrisis zelf. Het aantal mensen in armoede en de werkloosheidscijfers blijven hoog, wat leidt tot betalingsproblemen voor veel huurders. Hij stelt dat het probleem niet alleen de hoge huurprijzen zijn, maar ook de economische ongelijkheid in Brussel. Hij betoogt dat de voorgestelde maatregel, in tegenstelling tot de beoogde doelstellingen, de situatie niet zou verbeteren en de armoede alleen maar zou verergeren.

souvent plus de 45 % de leurs revenus au logement, un pourcentage bien au-delà des 30 % recommandés pour un logement décent. Cette situation contribue à l'aggravation de la pauvreté, l'augmentation du nombre de sans-abris et à l'exode de nombreux ménages bruxellois.

L'intervenante évoque également la pénurie de logements sociaux, avec plus de 56.000 ménages en attente et un taux de logements sociaux stagnant autour de 7 %. Elle insiste sur la nécessité de trouver des solutions urgentes pour remédier à cette crise du logement.

La députée réfute l'idée que l'encadrement des loyers entraînerait la fuite des investissements. Selon elle, un tel encadrement permettrait de stabiliser le marché locatif, de prévenir la précarité des locataires et de garantir des loyers raisonnables, bénéfiques à la fois pour les locataires et les propriétaires. Elle rappelle que, contrairement aux idées reçues, l'encadrement des loyers est appliqué dans de nombreuses villes européennes sans impacter négativement les investissements.

Concernant la mise en œuvre de l'ordonnance de 2021, l'oratrice exprime des critiques sur la définition du loyer abusif, soulignant que la marge de 20 % au-dessus du loyer de référence permettait trop peu de révisions de loyers abusifs. Elle regrette l'absence de sanctions effectives pour garantir l'application des mesures. Cependant, elle exprime son soutien à la mise en œuvre complète de l'ordonnance, considérant qu'il s'agit d'un pas en avant pour garantir l'accès à un logement abordable, conforme au droit fondamental au logement.

Mathias Vanden Borre se dit préoccupé par la mesure proposée au regard de la crise du logement que connaît Bruxelles. Il avait déjà mis en garde contre cette mesure en 2021, car il s'attendait à ce qu'elle aggrave la situation. L'orateur y voit une mesure « proto-communiste » qui restreint les droits de propriété et porte atteinte à la liberté du marché. Il souligne qu'une telle législation est incertaine et mal étayée, qu'elle sape la confiance entre locataires et bailleurs. Selon l'orateur, la proposition n'entraînerait aucun changement substantiel sur le marché du logement, car elle ne répond pas aux causes sous-jacentes à la crise, à savoir la pauvreté à Bruxelles.

Il souligne également que la crise de la pauvreté à Bruxelles est un problème bien plus grave que la crise du logement elle-même. Le nombre de personnes en situation de pauvreté et les taux de chômage restent élevés, ce qui contribue aux difficultés de paiement de nombreux locataires. Il déclare que le problème, ce sont non seulement les loyers élevés, mais aussi l'inégalité économique à Bruxelles. Il affirme que, contrairement aux objectifs visés, la mesure proposée n'améliorerait pas la situation et ne ferait même qu'aggraver la pauvreté.

Tot slot roept de spreker op tot een meer doordachte en grondige studie van de oorzaken van de woningcrisis, waarbij hij ook benadrukt dat experts en economen moeten worden gehoord om de onderliggende logica van de prijsvorming te begrijpen.

Marie Cruysmans spreekt haar steun uit voor de geplande hoorzittingen en benadrukt het belang om te blijven debatteren over de regulering van buitensporige huurprijzen in Brussel. Het is volgens haar noodzakelijk om dit verschijnsel, dat vooral de meest kwetsbare huurders treft, te bestrijden. Zij wijst erop dat dit probleem echter maar een onderdeel is van een bredere huisvestingscrisis en dat de oplossing in een alomvattende aanpak ligt. Die moet erin bestaan het aanbod van betaalbare woningen te vergroten, de koopkracht van de mensen te verbeteren, investeringen in de renovatie van gebouwen aan te moedigen en illegale praktijken zoals huisjesmelkerij te bestraffen.

De leden van de Les Engagés-fractie hebben zich destijds onthouden toen er werd gestemd over de oprichting van de paritaire huurcommissie. Zij vreesden namelijk dat de beoogde algemene regulering van de huurmarkt nadelig zou inwerken op het woningaanbod en contraproductief zou zijn. Zij hadden ook twijfels over de betrouwbaarheid van het instrument dat toen op tafel lag, het indicatieve rooster van de huurprijzen, dat naar hun mening niet betrouwbaar genoeg was.

Het parlementslid juicht de inspanningen om het instrument te verbeteren toe, maar wijst erop dat het rooster nog steeds niet nauwkeurig genoeg is, met gegevens die verouderd zijn en onvoldoende representatief voor de huurmarkt. Bovendien wijst zij op een tegenstrijdigheid: men voert een rooster in, terwijl er beslist is om de registratie van huurovereenkomsten vanaf 2025 verplicht te maken. Beide initiatieven zijn qua timing niet op elkaar afgestemd.

Tot slot waarschuwt de spreekster voor de nadelige gevolgen van een vervroegde inwerkingtreding van de paritaire huurcommissie. Private investeerders zouden namelijk wel eens ontmoedigd kunnen raken om hun goed te huur te blijven aanbieden. Dat zou de woningcrisis verergeren in plaats van ze op te lossen. Volgens haar moeten in de eerste plaats de onderliggende oorzaken van de huisvestingscrisis worden aangepakt door het aanbod van betaalbare woningen te vergroten, renovatiewerken aan te moedigen en ervoor te zorgen dat de huurmarkt rendabel blijft.

Imane Belguenani geeft aan dat haar fractie de ordonnantie niet in vraag stelt, maar wel de betrouwbaarheid van het huurrooster. Aan haar collega Martin Casier zegt zij dat het niet gaat om een prijs die correct moet zijn in verhouding tot de kwaliteit van het vastgoed, maar ten opzichte van de marktprijs. Zij benadrukt de noodzaak van een steekproef van ongeveer 10% van de huurcontracten op de Brusselse markt om een betrouwbare wetgeving toe te passen. De registratie van de contracten is al sinds januari van kracht,

Enfin, l'orateur appelle à une étude plus réfléchie et plus approfondie des causes de la crise du logement, soulignant également la nécessité d'entendre des experts et des économistes afin de comprendre la logique sous-jacente à la formation des prix.

Marie Cruysmans exprime son soutien aux auditions prévues et souligne l'importance de poursuivre le débat sur la régulation des loyers abusifs à Bruxelles. Elle reconnaît la nécessité de lutter contre ce phénomène qui touche particulièrement les locataires les plus fragiles. Toutefois, elle précise que ce problème fait partie d'une crise du logement plus large, et que la solution réside dans une approche plus globale, notamment en augmentant l'offre de logements abordables, en améliorant le pouvoir d'achat des citoyens, en encourageant les investissements dans la rénovation du patrimoine immobilier, et en sanctionnant les pratiques illégales telles que le marchandage de sommeil.

Concernant la création de la commission paritaire locative, le groupe Les Engagés s'étaient abstenus lors de son adoption, estimant que la régulation générale du marché qu'elle sous-tendrait risquerait de nuire à l'offre de logements et serait contre-productive. Ils avaient également exprimé des doutes sur la fiabilité de l'outil proposé à l'époque, la grille indicative des loyers, qui ne leur paraissait pas suffisamment fiable.

La députée salue les efforts faits pour améliorer l'outil, mais souligne que la grille n'est toujours pas suffisamment précise, avec des données anciennes et insuffisamment représentatives du marché. De plus, elle soulève la question de la contradiction entre la mise en place de cette grille et la décision d'enregistrer les baux de manière obligatoire à partir de 2025, car ces deux initiatives ne seront pas synchronisées.

Enfin, l'oratrice met en garde contre les effets néfastes d'une entrée en vigueur prématurée de la commission paritaire locative, notamment le risque de décourager les investisseurs privés de maintenir leurs biens sur le marché locatif, ce qui pourrait aggraver la crise du logement au lieu de la résoudre. Pour elle, la priorité devrait être de traiter les causes profondes de la crise du logement, notamment en augmentant l'offre de logements abordables, en encourageant les rénovations et en veillant à la viabilité du marché locatif.

Imane Belguenani indique que son groupe ne remet pas en question l'ordonnance, mais bien la fiabilité de la grille des loyers. À son collègue Martin Casier, elle dit que la question n'est pas qu'un loyer doit être correct par rapport à la qualité du bien, mais par rapport au prix du marché. Elle souligne la nécessité d'un échantillon d'environ 10% des baux sur le marché bruxellois pour appliquer une législation fiable. L'enregistrement des baux est en vigueur depuis janvier déjà, mais Imane Belguenani estime qu'une loi non assortie d'une grille des loyers fiable risque de créer une incertitude

maar volgens Imane Belguenani kan een wet zonder betrouwbaar huurrooster leiden tot rechtsonzekerheid. Zij noemde het een schending van het evenwichtige akkoord dat eerder werd vastgelegd, wat voor haar fractie onaanvaardbaar is.

Voorts stelt de sprekerster dat het niet klopt dat de ordonnantie de huurprijzen in Brussel in het algemeen zou doen dalen, zoals in de pers werd gesuggereerd. Het doel is wel degelijk om buitensporige huurprijzen aan te pakken, maar de geest van de ordonnantie is duidelijk. Daarom stelt zij voor om de ordonnantie pas in 2027 in werking te laten treden, omdat een vroege inwerkingtreding de wooncrisis niet zou oplossen. Integendeel, dat zou de investeringen in betaalbare woningen in gevaar brengen. Om de wooncrisis effectief aan te pakken, is er vooral meer aanbod nodig, door sneller vergunningen te verlenen en meer woningen te bouwen, zodat de meest kwetsbaren ook een woning kunnen vinden in Brussel.

Kalvin Soiresse Njall benadrukt dat het recht op wonen in de politieke ecologie wordt verdedigd als een internationaal verankerd grondrecht. Hij roept op oplossingen aan te reiken voor dringende sociale noden, en dan vooral voor de kwetsbare positie waarin de huurders in Brussel zich bevinden. De jongste decennia zijn de huurprijzen immers buitensporig gestegen. Volgens hem is die situatie onaanvaardbaar, vooral omdat de huurprijzen veel sneller stijgen dan de inflatie en de lonen.

De spreker benadrukt dat we ernaar moeten streven sociale onrechtvaardigheid te bestrijden, in het bijzonder door hulp te bieden aan mensen die een buitensporige huurprijs betalen voor een woning van slechte kwaliteit. Hij verwijst ook naar de strijd tegen discriminatie op de huisvestingsmarkt op grond van huidskleur, handicap of woonbuurt.

Het parlamentslid legt uit dat zijn fractie het wil opnemen voor het onderste segment van de huurmarkt, waar de meest kwetsbare huurders het bijzonder zwaar te verduren hebben. Hij bevestigt dat de paritaire huurcommissie, opgericht om geschillen tussen huurders en verhuurders te beslechten, geen willekeurige beslissingen neemt ten gunste van huurders, maar probeert om beide partijen in alle objectiviteit met elkaar te verzoenen.

De spreker stelt vast dat sommigen zich afvragen of de registratie van de huurovereenkomsten wel betrouwbaar is en zich daarover zorgen maken. Het mag geen jaren meer duren alvorens we over betrouwbare gegevens beschikken, want al die tijd blijven huurders oneerlijke huurprijzen betalen. Tot slot reageert hij op de kritiek dat België een "communistisch" model zou volgen. In verschillende Franse steden gelden vergelijkbare regels, zonder dat die als extreem worden ervaren. Tot slot roept hij op tot een sereen debat om de problemen op de woonmarkt in Brussel en België op te lossen.

juridique. Elle y voit une violation de l'accord équilibré établi précédemment, ce qui est inacceptable pour son groupe.

Selon l'oratrice, il est également inexact que l'ordonnance entraînerait une baisse générale des loyers à Bruxelles, comme l'a suggéré la presse. L'objectif est certes bien de lutter contre les loyers abusifs, mais l'esprit de l'ordonnance est clair. C'est pourquoi elle propose de ne faire entrer en vigueur l'ordonnance qu'en 2027, car une entrée en vigueur hâtive ne résoudrait pas la crise du logement. Au contraire, cela compromettrait les investissements dans des logements abordables. Pour lutter efficacement contre la crise du logement, il faut avant tout augmenter l'offre, en délivrant les permis plus rapidement et en construisant davantage de logements, afin que les plus vulnérables puissent également trouver un logement à Bruxelles.

Kalvin Soiresse Njall souligne que l'écologie politique défend le droit au logement comme un droit fondamental, inscrit dans les textes internationaux. Il insiste sur la nécessité de répondre aux urgences sociales, notamment la précarité des locataires bruxellois, dont les loyers ont augmenté de manière excessive ces dernières décennies. Selon lui, cette situation est inacceptable, surtout quand les loyers augmentent bien plus rapidement que l'inflation et les salaires.

L'orateur souligne que l'objectif est de lutter contre l'injustice sociale, notamment en aidant les personnes qui payent des loyers excessifs pour des logements de mauvaise qualité. Il évoque également la lutte contre les discriminations dans l'accès au logement, notamment en raison de la couleur de peau, du handicap ou du quartier d'habitation.

Le député précise que son groupe cherche à agir sur le bas du marché locatif, où les locataires les plus précaires souffrent le plus. Il affirme que la commission paritaire locative, créée pour traiter les différends entre locataires et propriétaires, ne prend pas de décisions arbitraires en faveur des locataires, mais cherche à concilier les deux parties de manière objective.

L'intervenant évoque les inquiétudes concernant la fiabilité de l'enregistrement des baux, soulignant qu'il ne faut pas attendre des années pour avoir des données fiables, car pendant ce temps, les locataires continuent de payer des loyers injustes. Enfin, il réagit aux critiques selon lesquelles la Belgique suivrait un modèle « communiste », en rappelant qu'en France, plusieurs villes appliquent des régulations similaires sans que cela ne soit perçu comme extrême. Il conclut en appelant à une discussion sereine pour résoudre les problèmes de logement à Bruxelles et en Belgique.

Joëlle Maison haalt enkele belangrijke punten aan in verband met de toestand op de Brusselse woonmarkt. Zij herinnert eraan dat Brupartners al in 2018 aan de alarmbel trok door erop te wijzen dat buitensporige huurprijzen een vaak voorkomend verschijnsel zijn waarmee ongeveer 10% van de huurders te maken krijgt. Zij stelt ook dat het tekort aan kwaliteitsvolle woningen voor problemen zorgt onder de Brusselaars, en dan vooral de meest kwetsbaren. Bijna de helft van hen staat op de wachtlijst voor een sociale woning.

Het parlementslicid benadrukt dat de paritaire huurcommissie een belangrijke rol vervult om geschillen tussen huurders en gewetenloze verhuurders op te lossen, met bijzondere aandacht voor buitensporige huurprijzen. Van een buitensporige huurprijs is sprake wanneer die meer dan 20% hoger is dan de richthuurprijs, tenzij bepaalde kenmerken van de woning het prijsverschil verantwoorden.

De spreekster wijst voorts op de tekortkomingen van het rooster van referentiehurprijzen, dat wordt gebruikt om te bepalen of een huurprijs buitensporig is. Het is namelijk gebaseerd op verouderde gegevens en het bestrijkt slechts een klein deel van de Brusselse huurmarkt. Zij stelt voor om de mogelijkheid tot het instellen van een rechtsvordering om een buitensporige huurprijs te herzien uit te stellen tot 1 januari 2027. Dat moet de gelegenheid bieden om het rooster bij te werken aan de hand van de nauwkeurigere en meer representatieve gegevens die beschikbaar zullen zijn dankzij de verplichte registratie van huurovereenkomsten, die sinds 2025 van kracht is.

Hoewel met de oprichting van de paritaire huurcommissie een stap in de goede richting is gezet, benadrukt zij tot slot dat de herziening van buitensporige huurprijzen gebaseerd moet zijn op betrouwbare en actuele gegevens om gerechtigheid te garanderen.

Benjamin Dalle uit zijn bezorgdheid over de effectiviteit van het voorgestelde systeem om de doelstellingen van voldoende, kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting in Brussel te bereiken. Hij wijst erop dat het systeem zich vooral richt op betaalbare prijzen, maar internationale studies tonen aan dat prijscontrole negatieve gevolgen kan hebben voor de kwantiteit en kwaliteit van woningen. Hij benadrukt dat het huidige voorstel, met verouderde gegevens en een onduidelijke werking van de paritaire commissie, waarschijnlijk niet zal bijdragen aan meer woningen of betere kwaliteit.

De spreker pleit voor een gedifferentieerd systeem, gericht op het onderste segment van de huurmarkt, en stelt voor om eigenaren die renovaties uitvoeren, in ruil voor subsidies, te laten deelnemen aan een systeem van bescheiden huurprijzen. Hij legt de nadruk op het feit dat de werkelijke oorzaak van de hoge huurprijzen in Brussel het tekort aan kwaliteitsvolle woningen is, en dat het huidige systeem het probleem van het gebrek aan investeringen van grote vastgoedinvesteerdere niet oplost.

Joëlle Maison aborde la question du logement à Bruxelles, soulignant plusieurs points clés. Elle rappelle que Brupartners a alerté dès 2018 sur l'ampleur du phénomène des loyers abusifs, représentant environ 10% du marché locatif. Elle souligne également les difficultés des Bruxellois face à la pénurie de logements de qualité, en particulier pour les personnes les plus précarisées, dont près de la moitié sont en attente d'un logement social.

La députée insiste sur l'importance de la mise en place de la commission paritaire locative pour résoudre les conflits entre locataires et bailleurs peu scrupuleux, avec une attention particulière aux loyers considérés comme abusifs. Cependant, elle précise que le loyer présumé abusif est celui dépassant de plus de 20% le loyer de référence, sauf si des caractéristiques spécifiques justifient cette hausse.

L'intervenante rappelle également que la grille de référence des loyers, qui sert à déterminer si un loyer est abusif, est encore insuffisante, basée sur des données anciennes et ne couvrant qu'une petite partie du marché locatif bruxellois. Elle propose de repousser l'entrée en vigueur de l'action en révision pour loyers abusifs au 1^{er} janvier 2027, afin de permettre une révision de cette grille grâce à l'enregistrement obligatoire des baux à partir de 2025, ce qui offrirait une base de données plus précise et représentative.

En conclusion, elle défend l'idée que, bien que des progrès aient été réalisés avec la création de la commission paritaire, l'outil de révision des loyers abusifs doit être basé sur des données fiables et actuelles pour assurer une justice équitable.

Benjamin Dalle se dit préoccupé par l'efficacité du système proposé pour atteindre les objectifs de logements abordables de qualité et en nombre suffisant à Bruxelles. Il indique que le système se concentre principalement sur des prix abordables, mais des études internationales montrent que le contrôle des prix peut avoir des effets négatifs sur la quantité et la qualité des logements. Il souligne que la proposition actuelle, avec des données obsolètes et un fonctionnement flou de la commission paritaire, a peu de chances de contribuer à l'augmentation du nombre ou l'amélioration de la qualité des logements.

l'orateur plaide pour un système différencié ciblant le bas du marché locatif, et il propose que les bailleurs qui effectuent des rénovations participent, en contrepartie de subventions, à un système de loyers modestes. Il souligne que la véritable cause des loyers élevés à Bruxelles est la pénurie de logements de qualité, et que le système actuel ne résout pas le problème du manque d'investissements de la part des grands investisseurs immobiliers.

Concluderend vindt het parlementslid het voorgestelde systeem geen goede oplossing voor het huisvestingsprobleem in Brussel en stelt hij voor het voorstel uit te stellen om meer tijd te nemen voor herziening.

Sonja Hoylaerts verduidelijkt niet aanwezig te zijn bij alle debatten en dus niet alle details ervan te kennen. Zij benadrukt dat er veel pleidooien in naam van huurders zijn, die terecht recht hebben op betaalbaar wonen. Op 5 februari 2025 werd in de commissie voor de Economische Zaken en de Tewerkstelling door een magistraat van de Brusselse ondernemingsrechtbank gezegd hoeveel faillissementen er zijn in de vastgoed- en bouwsector. Het parlementslid stelt voor om voorstellen te doen die zowel sociaal rechtvaardig als economisch duurzaam zijn. Volgens haar zijn buitensporige huurprijzen een symptoom van een groter probleem, dat een aanpak vereist die de economische basis respecteert en versterkt. Zij roept op om een keuze te maken die gericht is op groei en ontwikkeling, en niet enkel op overregulering. Zij kijkt uit naar de komende hoorzittingen om haar standpunt verder te bepalen.

IV. Advies van de Raad van State

Op 23 januari 2025 werd de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement verzocht een advies te verstrekken over het voorstel van ordonnantie.

Het advies nr. [77.417/3](#) is gegeven op 25 februari 2025.

V. Hoorzittingen (vergaderingen van 27 februari, 20 en 27 maart 2025)

In het kader van de bespreking van dit voorstel van ordonnantie heeft de commissie een reeks hoorzittingen georganiseerd die via onderstaande linken kunnen worden geraadpleegd.

[Op donderdag 27 februari 2025:](#)

- Olivier de Clippele en Patrick Willems, respectievelijk voorzitter en secretaris-generaal van de Brusselse afdeling van het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarsyndicaat (NEMS);
- Laurent Schiltz, directeur van Embuild Brussels;
- Katrien Kempe, lid van de Beroepsvereniging van de vastgoedsector (BVS).

[Op donderdag 20 maart 2025:](#)

- Werner Van Mieghem, coordinator bij de vzw Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW);

En conclusion, le député estime que le système proposé n'est pas une bonne solution pour le problème du logement à Bruxelles. Il suggère de reporter la proposition afin de disposer de plus de temps pour la réviser.

Sonja Hoylaerts précise qu'elle n'a pas assisté à tous les débats et qu'elle n'en connaît donc pas tous les détails. Elle souligne le grand nombre de plaidoyers au nom des locataires, qui ont droit à juste titre à des logements abordables. Le 5 février 2025, en commission des Affaires économiques et de l'Emploi, un magistrat du tribunal de l'entreprise de Bruxelles a rappelé le nombre de faillites dans les secteurs de l'immobilier et de la construction. La députée suggère de faire des propositions qui soient à la fois socialement équitables et économiquement durables. Selon elle, les loyers abusifs sont le symptôme d'un problème plus large, qui nécessite une approche respectant et renforçant la base économique. Elle appelle à faire un choix axé sur la croissance et le développement, et non sur la surréglementation. Elle attend avec impatience les auditions à venir pour mieux définir sa position.

IV. Avis du Conseil d'État

Le 23 janvier 2025, le président du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a invité le Conseil d'État, section de législation, à communiquer un avis sur la proposition d'ordonnance.

L'avis n° [77.417/3](#) a été donné le 25 février 2025.

V. Auditions (réunions des 27 février, 20 et 27 mars 2025)

Dans le cadre de l'examen de cette proposition d'ordonnance, la commission a organisé une série d'auditions que l'on pourra consulter via les liens ci-dessous.

[Le jeudi 27 février 2025 :](#)

- Olivier de Clippele et Patrick Willems, respectivement président et secrétaire général de la section bruxelloise du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC) ;
- Laurent Schiltz, directeur d'Embuild Brussels ;
- Katrien Kempe, membre de l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI).

[Le jeudi 20 mars 2025 :](#)

- Werner Van Mieghem, coordinateur de l'ASBL Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH);

- Thibaud de Menten, directeur van de vzw Loyers négociés.

[Op donderdag 27 maart 2025:](#)

- Hugo Périlleux, professor bij ULB;
- Nicolas Bernard, professor bij UCLouvain;
- Sven Damen, professor bij University of Antwerp.

VI. Voortzetting van de algemene bespreking (vergadering van 27 maart 2027)

Louis de Clippele vindt het jammer dat de meeste commissieleden het debat proberen te kortwieken. Nochtans biedt het voorstel van ordonnantie geen bevredigend antwoord op de algemeen erkende behoefte aan meer betaalbare woningen. Volgens professor Hugo Périlleux mogen we ervan uitgaan dat de huurprijs van ongeveer 20% van de huurwoningen op basis van de ordonnantie van 28 oktober 2021 als buitensporig kan worden bestempeld. Voor de categorie van de zogenaamd betaalbare woningen zullen we daaronder zitten, maar voor woningen uit het hogere segment daarboven. De opstellers van het indicatieve rooster van referentiehurprijzen erkennen dan ook dat het geen geschikt instrument vormt om het beoogde doel te bereiken.

Professor Hugo Périlleux gaf overigens toe dat de methode om de righthuurprijzen te berekenen dient te worden bijgestuurd. Bijgevolg zullen de bepalingen van de ordonnantie van 28 oktober 2021 niet het verwachte effect hebben. Toch willen de indieners van dit voorstel van ordonnantie dat die op 1 mei 2025 in werking treden. Niemand betwist dat wonen betaalbaar moet worden gemaakt door onder meer woningen bij te bouwen in het hogere segment. Dat moet de druk van de vraag op het volledige woningaanbod verminderen. Aangezien de regulering van de huurprijzen echter een grotere weerslag zal hebben op het hogere segment van de woonmarkt, zal zij de bouw van nieuwe woningen waarschijnlijk afremmen. Dat is iets waar we ons bewust van moeten zijn.

De Raad van State formuleerde in [zijn advies van 7 juni 2021](#) over het voorstel van ordonnantie dat de ordonnantie van 28 oktober 2021 zou worden (stuk [A-330/1 - 20/21](#)), de aanbeveling om de righthuurprijzen af te stemmen op de mediane huurprijzen in de wijken en om alle huurovereenkomsten te registreren. Een dergelijke registratie moet meer gegevens opleveren over de bedragen van de huurprijzen en de mogelijkheid bieden om het huurprijzenrooster indien nodig aan te passen. Of de maatregel kan werken, hangt in grote mate af van het feit of de berekening van de righthuurprijzen steek houdt.

Het parlementslid is niet principieel gekant tegen een regulering van de huurprijzen. De woonmarkt is overigens niet volledig vrij, zoals sommigen ons willen doen geloven, maar onderworpen aan de regels van de Huisvestingscode.

- Thibaud de Menten, directeur de l'ASBL Loyers négociés.

[Le jeudi 27 mars 2025 :](#)

- Hugo Périlleux, professeur à l'ULB ;
- Nicolas Bernard, professeur à l'UCLouvain ;
- Sven Damen, professeur à l'université d'Anvers.

VI. Poursuite de la discussion générale (réunion du 27 mars 2025)

Louis de Clippele se désole que la plupart des membres de la commission s'efforcent d'écourter le débat. Pourtant, la proposition d'ordonnance n'apporte pas de réponse satisfaisante à un besoin que tous s'accordent à reconnaître, le besoin de plus de logements à un prix abordable. Selon le professeur Hugo Périlleux, quelque 20 % des logements mis en location seront réputés être soumis à un loyer abusif en vertu de l'ordonnance du 28 octobre 2021. Cette proportion sera toutefois plus faible pour la catégorie de logements dits abordables, mais sera plus élevée pour les logements de catégorie supérieure. Le concepteur de la grille indicative de référence des loyers admet dès lors que cet outil n'est pas adéquat pour atteindre le but visé.

Par ailleurs, le professeur Hugo Périlleux a concédé que la méthode de calcul du loyer de référence devait être revue. Par conséquent, les dispositions de l'ordonnance du 28 octobre 2021 n'auront pas l'effet attendu et, pourtant, les auteurs de la proposition d'ordonnance veulent les voir entrer en vigueur dès le 1^{er} mai 2025. Personne ne conteste le besoin de logements abordables, entre autres au moyen de la construction de logements de catégorie supérieure, car cela a pour effet d'abaisser la pression de la demande sur l'ensemble des logements. Or, puisque les mécanismes d'encadrement des loyers auront des effets plus marqués sur les logements supérieurs, ils freineront vraisemblablement la construction de logements neufs. Il faut en être conscient.

Dans [son avis du 7 juin 2021](#) relatif à la proposition d'ordonnance qui allait devenir l'ordonnance du 28 octobre 2021 (doc. [A-330/1 – 20/21](#)), le Conseil d'État recommandait d'observer un équilibre entre le loyer de référence et le loyer médian du quartier et de procéder à l'enregistrement de tous les baux, afin de disposer de plus de données relatives au montant du loyer et de pouvoir ainsi corriger la grille des loyers si nécessaire. Les effets du dispositif dépendent nettement de la pertinence du calcul du loyer de référence.

Le député n'est pas opposé par principe à un encadrement des loyers. Le marché du logement n'est d'ailleurs pas totalement libre, comme certains essayent de le faire croire : il est soumis aux règles du Code de logement.

Niemand weet hoeveel woningen door de regulering van de huurprijzen in het vizier zullen komen, indien die op 1 mei 2025 in werking zou treden. De indieners van het voorstel hebben er lak aan en vinden het klaarblijkelijk nodig om uiterst snel te handelen. Dergelijke overhaasting dreigt het hele systeem te ondermijnen, omdat het nog niet helemaal op punt staat en geen rekening houdt met de aanbevelingen van de Raad van State. In 2021 benadrukte diezelfde Raad dat hij bij gebrek aan voldoende informatie niet kon nagaan of de righthuurprijzen in de buurt van de mediane huurprijzen zouden liggen. Vandaag is daarover nog steeds geen informatie beschikbaar. Daarom valt te vrezen dat deze regeling andere gevolgen zal teweegbrengen dan het resultaat waarop men in 2021 hoopte.

De spreker roept dus op om wat meer tijd uit te trekken om de nodige correcties aan te brengen in het systeem.

Fouad Ahidar verwijst naar zijn eerdere betogen en wil dat de commissie overgaat tot de stemming.

Om duidelijk te maken dat het in dit debat niet alleen om cijfers draait, maar ook om mensen, leest **Françoise De Smedt** een brief voor over een bijzonder schrijnende situatie.

Voor **Mathias Vanden Borre** is de inwerkingtreding van deze ordonnantie een fundamenteel slecht idee. Dat heeft hij herhaaldelijk aangegeven, zowel in 2021 als tijdens de hoorzittingen. Zijn partij was destijds de enige partij met stemrecht in de commissie die gekant was tegen de ordonnantie en die tegelijkertijd had gewaarschuwd voor de negatieve gevolgen ervan. Die waarschuwingen zijn vandaag bevestigd door de verschillende sprekers die tijdens de drie hoorzittingen de diverse problemen benadrukten.

Het parlamentslid stelt dat de ordonnantie juridisch wankel is en dat zij leidt tot rechtsonzekerheid. Zelfs professoren hebben tijdens de hoorzitting in de commissie bevestigd dat er elementen in de ordonnantie zijn die fundamenteel onduidelijk zijn. Collega's die de ordonnantie steunen, bevestigen die tekortkomingen, wat het geheel karakteriseert als slecht legistiek werk.

De spreker uit zijn bezorgdheid over de negatieve gevolgen van deze ordonnantie voor de Brusselse bevolking, die al wantrouwen koestert tegenover de overheid, gezien de slechte staat van de Brusselse regelgeving, met een lijst van ordonnanties die ofwel vernietigd worden, ofwel in strijd zijn met andere normen en/of andere overheden.

Het parlamentslid wijst erop dat het huurprijzenrooster (ingevoerd tijdens de zittingsperiode 2014-2019) onvolledig en niet up-to-date is, waardoor er geen correct beeld is van de huidige vastgoedmarkt.

Bovendien zal de ordonnantie niet leiden tot betaalbare huurprijzen of betere woningen. Integendeel, het aanbod zal

Personne ne connaît le nombre précis de logements qui seront concernés par le dispositif d'encadrement du loyer, s'il entré en vigueur le 1^{er} mai prochain. Les auteurs de la proposition n'en ont que faire et éprouvent le besoin d'agir dans l'urgence. Cette précipitation risque de porter atteinte à l'ensemble de ce dispositif, car ce dernier n'est pour l'heure pas correctement calibré et s'écarter des recommandations du Conseil d'État. En 2021, celui-ci avait souligné qu'il n'était pas en mesure, par manque d'informations suffisantes, de s'assurer que le loyer de référence s'approcherait du loyer médian. Ce manque d'information persiste encore aujourd'hui. C'est pourquoi il faut craindre que ce mécanisme aura des effets différents de ceux qui étaient escomptés en 2021.

L'orateur préconise donc de se donner encore un peu plus de temps, afin d'apporter les corrections nécessaires au dispositif.

Fouad Ahidar renvoie à ses précédentes interventions et souhaite que la commission procède au vote.

Pour que l'humain entre dans cette discussion essentiellement faite de chiffres, **Françoise De Smedt** donne lecture d'une lettre qui lui a été envoyée et qui évoque une situation particulièrement difficile.

Pour **Mathias Vanden Borre**, l'entrée en vigueur de cette ordonnance est une très mauvaise idée. Il l'a souligné à plusieurs reprises, tant en 2021 que lors des auditions. À l'époque, au sein de la commission, son parti était le seul disposant d'un droit de vote qui s'était opposé à l'ordonnance, tout en mettant en garde contre ses conséquences négatives. Ces avertissements ont été confirmés aujourd'hui par les différents intervenants qui ont souligné les divers problèmes lors des trois auditions.

Le député estime que l'ordonnance repose sur des bases juridiques fragiles, ce qui fait planer une incertitude juridique. Même les professeurs ont confirmé, lors de l'audition en commission, que certains éléments de l'ordonnance manquaient fondamentalement de clarté. Même les collègues qui soutiennent l'ordonnance reconnaissent ces lacunes, ce qui témoigne d'un travail législatif de mauvaise qualité.

L'orateur exprime son inquiétude quant à l'impact négatif de cette ordonnance sur la population bruxelloise, déjà méfiante à l'égard du gouvernement, compte tenu de la piètre qualité de la réglementation bruxelloise. De nombreuses ordonnances ont soit été annulées, soit elles sont en contradiction avec d'autres normes et/ou d'autres autorités.

Le député rappelle que la grille des loyers (introduite lors de la législature 2014-2019) est incomplète et qu'elle n'est pas à jour, ce qui empêche d'obtenir une vision correcte du marché immobilier actuel.

En outre, l'ordonnance ne favorisera ni des loyers abordables ni de meilleurs logements. Au contraire, l'offre diminuera en

krimpen door een gebrek aan investeerders en projectontwikkelaars, wat de prijzen zal doen stijgen. Vraag en aanbod is een basisbegrip binnen de economie, waar deze ordonnantie een rechtstreekse impact op heeft.

De spreker wijst op de daling van het woningaanbod en, zoals eveneens aangegeven door de bouwsector, het stilvallen van nieuwbouwprojecten. Dat gebrek aan aanbod zal in de toekomst alleen maar verergeren, en binnen afzienbare tijd leiden tot een steeds groter wordende grijze en zwarte markt. Het parlementslid benadrukt de problemen van de huisjesmelkers, de woningen van slechte kwaliteit en het ontoereikende toezicht van de overheid daarop, kortom elementen waarvoor deze ordonnantie geen oplossingen biedt. Ook vreest hij dat de situatie alleen maar erger zal worden, en dat de realiteit zal leren dat de Brusselse woningmarkt in crisis is.

Volgens het parlementslid hoeft het geen betoog. Hij is tegen de ordonnantie, maar zal wel stemmen voor het amendement ingediend door de DÉFI- en Open Vld-fractie om een uitstel van twee jaar te verkrijgen op de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021. Hij verwacht zodoende dat in het kader van de regeringsvorming bindende afspraken kunnen worden gemaakt met als doelstelling een coherent huisvestingsbeleid te voeren.

De spreker levert kritiek op een aantal partijen die rekenen op de steun van extreemlinks om deze ordonnantie goedgekeurd te krijgen. Hij verwijst naar het, door sommige partijen, vasthouden aan principes zoals het cordon sanitaire, maar dat wordt losgelaten door diezelfde partijen als het erop aankomt om nieuwe meerderheden te vormen om deze ordonnantie goed te keuren. Het parlementslid beschouwt het loslaten van principes en het plaatsen van politiek belang boven de inhoud van wetgeving als antidemocratisch en zorgwekkend.

Marie Cruysmans blijft met een aantal vragen zitten. Haar belangrijkste vraag houdt verband met de rechtszekerheid van de maatregelen die ter goedkeuring voorliggen.

Volgens het parlementslid kan de regeling die in de ordonnantie wordt voorgesteld, maar op een succesvolle manier worden uitgevoerd als het indicatieve rooster van de huurprijzen betrouwbaar is. Dat rooster bevat de richthuurprijzen waarop de verhuurder zich dient te baseren om na te gaan of hij met zijn gevraagde huurprijs al dan niet binnen de toegestane marge van 20% blijft. Zodra die prijs daarboven ligt, wordt hij beschouwd als buitensporig. Het parlementslid voert aan dat het rooster in zijn huidige vorm stoelt op gegevens die zijn ingezameld via willekeurig uitgevoerde enquêtes: telefonisch, op straat, in wasserettes enzovoort. Bovendien dateren ze van 2017 tot 2020, wat niet echt recent is.

Het parlementslid verwijst naar de uiteenzetting van professor Hugo Périlleux, die de evolutie van de mediane huurprijzen in Brussel weergeeft op basis van cijfers van Immoweb,

raison du manque d'investisseurs et de promoteurs, ce qui entraînera une hausse des prix. Le lien entre l'offre et la demande est un principe de base de l'économie, sur lequel cette ordonnance a une incidence directe.

L'orateur insiste sur la baisse de l'offre de logements et, comme l'indique également le secteur de la construction, la mise à l'arrêt des nouvelles constructions. Ce manque d'offre ne fera que s'aggraver, entraînant une augmentation du marché gris et du marché noir dans un avenir proche. Le député s'appesantit sur les problèmes liés aux marchands de sommeil et aux logements de mauvaise qualité, qui sont insuffisamment contrôlés par les autorités. Cette ordonnance n'apporte aucune solution à tous ces éléments. Il craint également que la situation ne fasse qu'empirer, et que la réalité démontre que le logement est en crise à Bruxelles.

Pour le député, cela ne fait aucun doute, il s'oppose à l'ordonnance, mais il votera toutefois en faveur de l'amendement déposé par les groupes DÉFI et Open Vld visant à obtenir un report de deux ans pour l'entrée en vigueur des articles 8 à 13 de l'ordonnance du 28 octobre 2021. Il espère ainsi que des accords contraignants puissent être pris, dans le cadre de la formation du gouvernement, en vue de mener une politique cohérente en matière de logement.

L'orateur critique certains partis qui comptent sur le soutien de l'extrême gauche pour faire adopter cette ordonnance. Il évoque le fait que certains partis qui adhèrent à des principes comme le cordon sanitaire s'en affranchissent lorsqu'il s'agit de former de nouvelles majorités pour voter cette ordonnance. Le député considère que l'abandon de ces principes et le fait de privilégier l'intérêt politique au contenu de la législation sont préoccupants et antidémocratiques.

Marie Cruysmans reste avec plusieurs points d'interrogation, le principal étant la question de la sécurité juridique des mesures qui seraient éventuellement adoptées.

Selon la députée, la mise en œuvre du mécanisme prévu par l'ordonnance et sa réussite dépendront de la fiabilité de la grille indicative des loyers. Cette grille fournit le loyer de référence auquel le bailleur doit se référer pour savoir si le loyer qu'il propose est ou non dans la marge autorisée de 20% au-delà de laquelle le loyer est présumé abusif. La députée estime que la grille telle qu'elle existe aujourd'hui est alimentée par des données qui sont recueillies par des enquêtes réalisées de façon très aléatoire: par téléphone, en rue, dans les laveries, etc. De plus, ces enquêtes ont été menées entre 2017 et 2020, ce qui est relativement ancien.

La députée se réfère à l'exposé du professeur Hugo Périlleux, qui montre l'évolution des loyers médians à Bruxelles sur la base des chiffres d'Immoweb, Federia et SILC. Elle a compris

Federia en EU-SILC. Uit de toelichting van de spreker meent zij te kunnen opmaken dat de huurprijzen tussen 2010 en 2020 veel sterker zijn gestegen dan de inflatie. Zij vraagt meer uitleg over het betrouwbaarheidsinterval en het begrip “regressie”. Het was haar niet geheel duidelijk wat daarmee wordt bedoeld.

Het parlamentslid blijft erbij dat de verouderde gegevens een probleem vormen, vooral omdat ze werden verzameld via een veel te kleine steekproef en op basis van weinig nauwkeurige criteria. Hoe controleert men bijvoorbeeld de woningoppervlakte die wordt opgegeven door een huurder die daarover op straat een vraag voorgeschoteld krijgt? Hoe kunnen we ervoor zorgen dat de antwoorden op de vragen nauwkeurig genoeg zijn, zodat zij kunnen worden ingevoerd in een gegevensbank die voldoet aan het beoogde doel?

Zij vindt dat de verzamelde gegevens op een weinig transparante wijze worden gebruikt en gewogen om de righthuurprijzen te berekenen. professor Hugo Périlleux haalde aan dat het rooster een ondoorgrondelijk instrument is. In dat verband verwees hij naar een online rapport, dat naar eigen zeggen nogal ingewikkeld is geschreven en iets begrijpelijker zou mogen worden gemaakt. Het parlamentslid betreurt dat er daarvan geen versie in mensentaal beschikbaar is.

Volgens haar is het rooster niet betrouwbaar genoeg om rechtszekerheid voor de verhuurders te waarborgen. Tijdens de eerste hoorzitting verklaarden vertegenwoordigers van de verhuurders en projectontwikkelaars dat op basis van het huidige rooster meer dan de helft van de huidige huurprijzen als buitensporig zou worden bestempeld. Sommigen schoven zelfs nog ontstellendere cijfers naar voren. Zij vindt dat de gigantische rechtsonzekerheid die daardoor ontstaat, moet worden weggenomen alvorens het rooster toe te passen en de regeling in werking te laten treden. Vertegenwoordigers van de verhuurders hebben ervoor gewaarschuwd dat het rooster op middellange termijn kan leiden tot een terugval van investeringen. Die terugval merken we overigens nu reeds als gevolg van maatregelen uit de vorige zittingsperiode. Zij benadrukt dat het aantal nieuwe huurovereenkomsten fors is gedaald en er zich een schaarste aftekent op de markt. De nieuwe maatregelen zullen dat proces volgens haar in een stroomversnelling brengen. Het volstaat om te kijken naar Berlijn, waar het aanbod van huurwoningen is gedaald, vooral in de laagste segmenten, die ook in Brussel de meeste kopzorgen baren.

Voorts is volgens het parlamentslid de kans groot dat de paritaire huurcommissie zal worden overstelpt met verzoeken, zodra de maatregelen in voege treden. De commissie bestaat uit acht leden, meer bepaald vier vertegenwoordigers van de verhuurders en vier vertegenwoordigers van de huurders. Een voorzitter en ondervoorzitter leiden de werkzaamheden in goede banen. In regel krijgt de commissie twee maanden tijd om haar adviezen uit te brengen. Dat lijkt erg kort, vooral omdat dit niet de hoofdactiviteit van de leden is. Aangezien meer dan de helft van alle huurovereenkomsten in

de l'orateur que de 2010 à 2020, l'augmentation des loyers était beaucoup plus grande que l'inflation. Elle lui demande de revenir sur l'intervalle de confiance et la notion de régression, qu'elle juge assez difficile à comprendre.

Selon la députée, l'ancienneté des données reste problématique, d'autant plus qu'elles ont été collectées sur un échantillon très insuffisant et sur base de critères peu précis. Par exemple, comment vérifier la superficie du bien renseignée par un locataire interrogé dans la rue ? Comment s'assurer que les réponses aux questions sont suffisamment précises pour alimenter une base de données avec l'impact envisagé ?

L'intervenante estime que l'utilisation des données recueillies et leur pondération pour arriver au loyer de référence, restent relativement opaques. Le professeur Hugo Périlleux a cité une des remarques formulées, selon laquelle la grille serait une boîte noire. En réponse à cette remarque, il a fait référence à un rapport disponible en ligne, tout en reconnaissant que ce rapport est écrit dans un langage qui demande un travail de vulgarisation. La députée regrette que cette version vulgarisée ne soit pas disponible.

La députée trouve la fiabilité de la grille insuffisante, de sorte que la sécurité juridique du bailleur n'est pas garantie. Elle se souvient que lors de la première audition, les représentants des bailleurs et des constructeurs avaient déclaré que, sur base de la grille telle qu'elle existe aujourd'hui, plus de la moitié des baux en cours seraient présumés abusifs. Certains sont même allés plus loin dans leurs chiffres. À son avis, l'énorme insécurité juridique ainsi créée devrait être levée avant que la grille soit effective et que donc les dispositions entrent en vigueur. Elle cite les représentants des bailleurs qui ont alerté que l'utilisation de la grille aujourd'hui pourrait conduire à un désinvestissement à moyen terme – un désinvestissement qui est d'ailleurs déjà en cours en raison des mesures adoptées lors de la précédente législature. Elle souligne la baisse significative du nombre de nouveaux baux et l'assèchement du marché qui, selon elle, s'intensifieront encore avec les nouvelles mesures. Elle se réfère à cet égard à Berlin, où l'offre locative a diminué particulièrement dans les segments les plus bas, qui sont également les plus préoccupants pour Bruxelles.

Ensuite, la députée soulève la question de l'engorgement probable de la commission paritaire locative, si les mesures entrent en vigueur. Elle explique que la commission est composée de huit membres, quatre représentants des bailleurs et quatre représentants des locataires, et dirigée par un président et une vice-présidente. La commission est censée rendre ses avis dans les deux mois, ce qui paraît très court, étant donné qu'il ne s'agit pas de l'activité principale de ces membres. Comme plus de la moitié des baux sont susceptibles de tomber sous le coup d'une des deux présomptions,

aanmerking komt om te worden getoetst aan een van beide criteria voor vermoedelijk buitensporige huurprijzen, vreest zij dat de commissie onder het werk bedolven zal raken, wat geen geruststellend vooruitzicht is voor de verhuurders.

De Raad van State wees in zijn advies van 2021 op de noodzaak om de rechtszekerheid te waarborgen. Volgens de Raad vormen de vooropgestelde maatregelen een inmenging in het eigendomsrecht. Een dergelijke inmenging kan alleen mits voldoende waarborgen worden geboden dat die niet willekeurig of onvoorspelbaar is. Het parlementslid vraagt hoe voorspelbaar de regelgeving is. Kan een verhuurder op voldoende rechtszekere wijze bepalen welke huurprijs hij kan voorstellen zonder dat die als buitensporig wordt beschouwd? Zij heeft daar zo haar twijfels over. De Raad van State verwijst ook naar een rist overwegingen van de regering. Om het indicatieve rooster voldoende representatief en betrouwbaar te maken, stelde die bijvoorbeeld dat het absoluut noodzakelijk is om meer gegevens te verzamelen en zo spoedig mogelijk te beschikken over een steekproef van ongeveer 10% van alle huurovereenkomsten op de huurmarkt. Zij vraagt de heer Périlleux of die 10% inmiddels bijna bereikt is.

De Raad van State voert ook aan dat de regering de noodzaak benadrukte om op korte termijn vorm te geven aan een gecentraliseerde gegevensbank die een correct beeld moet schetsen van de huurmarkt. Daarnaast heeft de regering ook het voornemen opgevat om een reglementering op te stellen die de nauwkeurige opmeting van de woningen moet verduidelijken. Zij weet niet of dat gebeurd is. Het parlementslid is hoe dan ook van mening dat de bepalingen van de ordonnantie van 2021 niet op een rechtszekere wijze ten uitvoer kunnen worden gebracht zonder een rooster dat voldoende representatief is voor de huurmarkt. Volgens het parlementslid is het met het oog daarop nodig om volledige gegevens te verzamelen en dus om een gewestelijk systeem voor de registratie van de huurovereenkomsten in te voeren. Zij wil graag weten wat de spreker daarvan vindt.

Vervolgens verwijst zij naar de twee criteria in artikel 7 van het voorstel van ordonnantie op basis waarvan gewag kan worden gemaakt van een vermoedelijk buitensporige huurprijs. Ten eerste vreest zij dat de definitie van het begrip referentiehuurprijs en de (on)betrouwbaarheid van het rooster tot rechtsonzekerheid zullen leiden. Ten tweede kan een huurprijs, zelfs als die niet 20% hoger ligt dan de richthuurprijs, toch als buitensporig worden beschouwd indien de woning substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die eigen zijn aan de woning of de omgeving. In dat geval maakt het niet uit hoeveel de huurprijs bedraagt en wordt geen rekening gehouden met het rooster. Zij ziet niet in hoe de verhuurder daarop kan anticiperen, vooral omdat die amper zicht heeft op de gehanteerde criteria. Voorts kan ook de rechtsgeldigheid van de huurovereenkomst in het gedrang komen. Als de huurprijs buitensporig is, is de oorzaak van de overeenkomst onwettig, en als de oorzaak van de overeenkomst onwettig is, kan de overeenkomst nietig worden verklaard. Er zou zelfs sprake kunnen zijn van nietigheid wegens schending van de

la députée craint que la commission soit sérieusement engorgée, ce qui ne rassurera pas les bailleurs.

Elle revient sur l'avis qui a été donné par le Conseil d'État en 2021 et qui mettait le doigt sur la nécessité de sécurité juridique. Selon le Conseil d'État, les mesures qui font l'objet du débat créent une ingérence dans le droit de propriété. Une telle ingérence ne peut se faire que moyennant des garanties suffisantes pour qu'elles ne soient pas arbitraires ou imprévisibles. La députée s'interroge sur la prévisibilité de la réglementation. Un bailleur peut-il déterminer avec suffisamment de sécurité juridique quel loyer il peut proposer sans tomber dans la présomption de loyer abusif ? La députée en doute. Elle rappelle également la série de considérations que le Conseil d'État a reprises du gouvernement et selon lesquelles, pour garantir un niveau satisfaisant de représentativité et de fiabilité de la grille indicative, il est indispensable de collecter davantage de données et de pouvoir disposer dans les meilleurs délais d'un échantillon avoisinant les 10% de l'ensemble du marché. Elle demande à M. Périlleux de préciser si la grille, aujourd'hui, avoisine ou non ces 10%.

Dans les mêmes considérations reprises par le Conseil d'État, le gouvernement soulignait la nécessité de constituer à brève échéance une base de données centralisée permettant d'avoir une image fidèle du marché locatif. Le gouvernement a également envisagé une réglementation visant à clarifier le métrage précis des logements. La députée n'est pas sûre que cela ait été mis en œuvre. Toutefois, elle estime que la sécurité juridique nécessaire à la mise en œuvre des dispositions de l'ordonnance de 2021 ne peut être assurée sans une grille suffisamment représentative du marché locatif. Selon la députée, cette représentativité passe par une collecte de données complète, d'où la nécessité de mettre en place un système régional d'enregistrement des baux. Elle aimerait connaître l'avis de l'orateur sur cet aspect.

La députée rappelle les deux présomptions énoncées à l'article 7 de la proposition d'ordonnance. En ce qui concerne la première présomption, elle craint que la définition du loyer de référence et le manque de fiabilité de la grille entraînent une insécurité juridique. Concernant la deuxième présomption, elle explique qu'un loyer, même s'il ne dépasse pas de 20% le loyer de référence, sera présumé abusif si le bien présente des défauts de qualité substantiels intrinsèques au bien lui-même ou à son environnement, et ce, quel que soit son montant et sans tenir compte de la grille. La députée ne voit pas comment le bailleur pourrait, dans ces circonstances, anticiper la situation. D'autant plus que les critères sont très difficiles à déterminer pour lui. Selon elle, la question de la validité du contrat de bail se pose également. Elle estime que si le loyer est abusif, la cause du contrat est illicite, et si la cause du contrat est illicite, le contrat est susceptible d'être déclaré nul. Il pourrait même y avoir une nullité d'ordre public. Elle conclut qu'une présomption qui ne tient même plus compte du loyer de référence est

openbare orde. Zij concludeert dat een vermoeden waarbij zelfs geen rekening meer wordt gehouden met de richthuurprijs, uiterst gevaarlijk is.

Vervolgens verwijst zij naar de interessante en opzienbarende uiteenzetting van professor Bernard. Zij heeft echter enkele vragen over het begrip “schuld”, temeer omdat de regering en niet de wetgever krachtens de ordonnantie diende te bepalen wanneer de bepalingen in kwestie in werking zouden treden.

Het parlamentslid vraagt zich af hoe de rechter buiten het vellen van een opportuniteitsoordeel uitspraak kan doen over de schuldvraag. Aangezien men geen schending van een norm kan inroepen, zal volgens haar moeten worden uitgemakt of er sprake is van een grove nalatigheid door de wetgever. Zij vraagt zich ook af hoe de schade moet worden ingeschat. Hoe kunnen privépersonen aanvoeren dat zij schade hebben geleden? Zal de schade niet eerder bestaan uit het verlies van de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de vrederechter? Wat zou het oorzakelijke verband zijn tussen schuld en schade?

Tot slot verwijst zij naar de uitspraak van professor Sven Damen, die stelde dat bijkomende informatie de prijs spreiding zou kunnen verminderen. Het parlamentslid wenst daar meer uitleg over te krijgen.

Imane Belguenani herinnert eraan dat in de vorige zittingsperiode samen met de PS, Ecolo/Groen en andere partners lang werd onderhandeld over de ordonnantie van 28 oktober 2021 en hoe er werd gestreefd naar een evenwichtig akkoord. Zo komt het dat het comité paritair is samengesteld. Men kwam tot een tekst die evenwichtig is voor huurders en verhuurders. Een van de voorwaarden was dat er een representatief huurrooster moest komen en dat is er vandaag niet. De spreekster betreurt dat het voorstel van ordonnantie vandaag ‘en force’ doorgedrukt wordt, terwijl verscheidene sprekers op langetermijneffecten hebben gewezen.

Open Vld-fractie wil ook de excessen op de huurmarkt en de huisjesmelkers aanpakken en daarover was er een evenwichtig akkoord. Steeds werd het belang onderstreept van representatieve data, rechtszekerheid en respect voor het eigendomsrecht. Nu wordt er woordbreuk gepleegd. Vijftig procent van de contracten op de huurmarkt zal als buitensporig worden beschouwd.

Waar gaat dit alles naartoe? Wil men investeerders en kleine eigenaars afschrikken en verjagen? Denkt men dat zij zullen investeren met een huurrooster geïmplementeerd op basis van contracten die dateren van 2020? Wil men dat gebouwen niet meer worden gerenoveerd? Men maakt de woningmarkt kapot. Investeerders en eigenaars zullen naar Vlaanderen en Wallonië trekken.

We treffen met deze ordonnantie vooral de huurders die in een nog meer precaire situatie zullen moeten huren. Het

extrêmement dangereuse.

Ensuite, elle évoque l'exposé du professeur Bernard, intéressant et interpellant. Elle s'interroge néanmoins sur la notion de « faute » d'autant que l'ordonnance a confié au gouvernement, et pas au législateur, de déterminer l'entrée en vigueur des dispositions en question.

La députée se demande comment le juge pourra statuer sur la question de faute autrement qu'en opportunité. À son avis, puisqu'il n'y aura pas de violation d'une norme, il s'agira de déterminer s'il y a une négligence coupable de la part du législateur. Elle s'interroge également sur la question du dommage. Comment ce dommage pourrait être invoqué par des particuliers ? Le dommage ne consistera-t-il pas plutôt en la perte d'une chance de pouvoir avoir un recours devant le juge de paix ? Et quel serait le lien causal entre la faute et le dommage ?

Pour finir, elle se réfère à la déclaration du professeur Sven Damen selon laquelle davantage d'informations pourraient réduire la dispersion des prix. La députée souhaite obtenir plus d'explications sur cette notion.

Imane Belguenani rappelle que l'ordonnance du 28 octobre 2021, issue de la précédente législature, a fait l'objet de longues négociations avec le PS, Ecolo/Groen et d'autres partenaires, et elle évoque de quelle manière un accord équilibré avait été trouvé. C'est ainsi que la commission a été composée de manière paritaire, parvenant à un texte équilibré pour les locataires et les propriétaires. L'une des conditions était qu'il y ait une grille des loyers représentative, et ce n'est pas le cas aujourd'hui. L'oratrice regrette que la proposition d'ordonnance soit adoptée « en force » aujourd'hui, alors que plusieurs orateurs en ont signalé les effets à long terme.

Le groupe Open Vld souhaite également lutter contre les abus sur le marché locatif et contre les marchands de sommeil. Un accord équilibré avait été trouvé à cet égard. L'importance du fait de disposer de données représentatives, de garantir la sécurité juridique et de respecter le droit de propriété a toujours été mise en avant. Cet engagement est aujourd'hui rompu. Cinquante pour cent des contrats de location seront considérés comme excessifs.

Où tout cela va-t-il nous mener ? Veut-on dissuader et faire fuir les investisseurs et les petits propriétaires ? Espère-t-on réellement qu'ils investiront en se basant sur une grille de loyers établie à partir de contrats datant de 2020 ? Souhaite-t-on empêcher la rénovation des bâtiments ? Le marché du logement est en péril. Les investisseurs et les propriétaires se tourneront davantage vers la Flandre et la Wallonie.

Avec cette ordonnance, nous pénalisons surtout les locataires, qui devront louer dans des conditions encore plus

aanbod moet gewoon verbreden. Beseft iedereen wat er gaat gebeuren? Om al die redenen pleit de spreker ervoor om meer tijd vrij te maken om het huurrooster representatief te maken. Vandaar amendement nr. 1.

Joëlle Maison gaat dieper in op amendement nr. 1, waarvan zij mede-indiener is. Het standpunt van haar fractie is sinds de onderhandelingen in 2020 niet veranderd. Zij stuurt aan op een paritaire commissie die buitensporige huurprijzen aanpakt, maar zij weigert onrechtvaardigheid te bestrijden door een andere onrechtvaardigheid te creëren, zoals Imane Belguenani het verwoordde en zoals tijdens de hoorzitting werd bevestigd door enkele sprekers. Er is meer tijd nodig om het rooster een meer eigentijdse invulling te geven en beter af te stemmen op de werkelijke toestand. Het rooster uit 2020 vermeldt een gemiddelde huurprijs van 804 euro. Françoise De Smedt noemde enkele voorbeelden die zich bijna allemaal rond de 1.000 euro situeerden.

Amendement nr. 1 strekt ertoe de artikelen 8 tot en met 13 van de ordonnantie van 2021 in werking te laten treden op 1 januari 2027. Tegen dan zullen er onder meer maar niet uitsluitend via de registratie van de huurovereenkomsten voldoende gegevens zijn verzameld, wat een veel beter rooster moet opleveren. Bovendien is het niet nodig om te wachten tot 1 januari 2027 om alle elementen te vergaren en in het rooster te verwerken. In drie maanden tijd zijn er al meer dan 5.000 huurovereenkomsten geregistreerd op de portaal site Irisrent en die gegevens kunnen we er nu al in opnemen.

Benjamin Dalle geeft aan dat de hoorzittingen bijzonder waardevol waren, met deskundige bijdragen van verschillende vertegenwoordigers, onder wie eigenaars, verhuurders, huurders en academische experten. Dat wordt als positief ervaren. De spreker had echter gehoopt dat dit had kunnen leiden tot aanpassingen in de tekst, vooral op fundamentele punten. Die bevat nu te veel losse eindjes, zoals verouderde cijfers, onvoltooide onderzoeken, het ontbreken van de aanpassing van de indicatieve huurprijzen op basis van de nieuwe methodologie, onduidelijkheden rondom de werking van de huurcommissie en het pas in werking treden van het registratiesysteem van de huurovereenkomsten.

Ondanks de mogelijkheid om de tekst te verbeteren, ziet de spreker dit als een slecht idee, zelfs als er meer tijd wordt genomen. Het is eigenlijk een "fausse bonne idée", een idee dat goed lijkt, maar bij nader inzien nadelig is. De spreker benadrukt dat het doel om kwaliteitsvolle en betaalbare woningen aan te bieden aan de Brusselaars weliswaar de ambitie van eenieder is, maar dat de ordonnantie het tegenovergestelde effect zal hebben, namelijk minder kwaliteitsvolle woningen op de markt. Dat is dan ook de reden waarom de cd&v-fractie tegen het voorstel van ordonnantie zal stemmen, maar wel het ingediende amendement van de DéFI- en Open Vld-fractie zal steunen, aangezien het belangrijk is om het huisvestingsprobleem op een serieuze manier te bespreken, ook in het kader van de regeringsonderhandelingen.

précaires. Il est essentiel d'élargir l'offre. Chacun a-t-il bien conscience de ce qui va se passer ? C'est pour ces raisons que l'oratrice plaide pour accorder plus de temps afin de rendre la grille de loyers réellement représentative, d'où l'amendement n° 1.

Joëlle Maison enchaîne sur ce propos concernant l'amendement n° 1, dont elle est la coautrice. La position de son groupe n'a pas varié depuis les négociations de 2020. Il souhaite une commission paritaire qui lutte contre les loyers abusifs, mais refuse de lutter contre les injustices en instaurant d'autres injustices, comme l'a évoqué Imane Belguenani et comme cela a été corroboré par certains orateurs auditionnés. Il faut plus de temps pour que la grille soit plus contemporaine et mieux adaptée à la réalité du terrain. La grille de 2020 donne un loyer moyen de 804 euros. Françoise De Smedt a cité des exemples, presque tous autour de 1.000 euros.

L'amendement n° 1 vise à faire entrer en vigueur les articles 8 à 13 de l'ordonnance de 2021 au 1^{er} janvier 2027. À cette date, suffisamment de données auront été recueillies - pas seulement à travers l'enregistrement des baux - pour pouvoir améliorer singulièrement la grille. Il n'est du reste pas indispensable que tous les éléments soient rassemblés au 1^{er} janvier 2027 pour les intégrer à la grille. En trois mois, plus de 5.000 baux ont déjà été enregistrés sur le portail Irisrent, et l'on peut les intégrer.

Benjamin Dalle indique que les auditions ont été particulièrement précieuses, grâce aux contributions d'experts provenant de divers représentants, notamment des propriétaires, des bailleurs, des locataires ainsi que des experts issus du monde académique. Ces auditions sont perçues positivement. Toutefois, l'orateur avait espéré que cela puisse se traduire par des ajustements du texte, notamment sur des points fondamentaux. Le texte comporte aujourd'hui trop de points en suspens, tels que des chiffres obsolètes, des études inachevées, l'absence de mise à jour des loyers indicatifs selon la nouvelle méthodologie, les ambiguïtés concernant le fonctionnement de la commission des loyers et l'entrée en vigueur tardive du système d'enregistrement des baux.

Même avec un délai supplémentaire pour améliorer le texte, le député considère que cette ordonnance reste une mauvaise idée. Il s'agit d'une « fausse bonne idée », une idée qui semble bonne à première vue, mais qui s'avère préjudiciable en réalité. L'orateur insiste sur le fait que l'objectif d'offrir des logements de qualité et abordables aux Bruxellois est partagé par tous, mais cette ordonnance produira l'effet inverse: elle réduira le nombre de logements de qualité sur le marché. C'est pourquoi le groupe cd&v votera contre la proposition d'ordonnance, mais il soutiendra l'amendement déposé par les groupes DéFI et Open Vld, car il est essentiel de se pencher sérieusement sur la problématique du logement, y compris dans le cadre des négociations gouvernementales.

Het parlamentslid benadrukt drie cruciale punten voor het aanpakken van de huisvestingscrisis:

- 1° Er moet stevig worden geïnvesteerd in sociale huisvesting, en dat op een efficiënte en kosteneffectieve manier.
- 2° Er moet een positief investeringsklimaat worden gecreëerd voor zowel kleine als grote investeerders, alsook voor particuliere eigenaars om te investeren in de woningcapaciteit en -kwaliteit en energiezuinigheid.
- 3° Het vergunningensysteem in Brussel moet dringend worden hervormd, daar de procedures nu te lang, ingewikkeld en rechtsonzeker zijn.

Door die drie elementen aan te pakken, is het parlamentslid van oordeel dat het mogelijk is om meer woningen te creëren die zowel betaalbaar als van voldoende kwaliteit zijn.

Martin Casier ontkent dat hij zijn pijlen richt op de kleine eigenaars-investeerders. Dat is niet het opzet van de ordonnantie van 28 oktober 2021. Enkele commissieleden interpreteren het indicatieve huurprijzenrooster overigens verkeerd. Het klopt niet, zoals Imane Belguenani beweert, dat de helft van de huurprijzen 20% hoger zal liggen dan de richthuurprijs. Dat blijkt uit de grafieken die de opstellers van het indicatieve rooster hebben toegelicht.

In tegenstelling tot wat Joëlle Maison zegt, is het niet nodig om 10% van de woningen in het rooster op te nemen om representatieve berekeningen te kunnen maken. Toen de ordonnantie van 28 oktober 2021 werd goedgekeurd, beschikte het gewest niet over voldoende gegevens om de berekeningswijze van de righthuurprijzen nauwkeurig vast te stellen. Daardoor rees er twijfel of op basis van een indicatief rooster wel voldoende representatieve prijzen konden worden bepaald. Momenteel heeft het gewest gegevens over meer dan 3.000 woningen. Alles wijst erop dat dat ruim voldoende is om op een wetenschappelijk onderbouwde manier righthuurprijzen vast te stellen.

Bovendien werden de bedragen van de huurprijzen in het indicatieve rooster tussen 2020 en 2025 geïndexeerd, waardoor de cijfers wel degelijk coherent zijn. Het huurprijzenrooster is op dit ogenblik dus voldoende betrouwbaar, ook al is het vatbaar voor nog enkele verbeteringen, onder meer wat de manier betreft waarop het aantal vierkante meter wordt bepaald. De spreker maakt zich dan ook geen zorgen over het aantal huurovereenkomsten waarvoor de regeling volgens Louis de Clippele gevolgen kan hebben.

De Raad van State oordeelde in zijn advies van 7 juni 2021 dat de regeling het mogelijk maakte om het eigendomsrecht en het recht op wonen met elkaar in evenwicht te brengen. Het advies over de toen voorgelegde ordonnantie luidde dus vrij positief, aangezien het niet de bedoeling was om de huurprijzen strikt te reguleren naar Berlijns model. De Raad van State voerde aan dat erop moest *“worden toegezien dat*

Le député met en avant trois points essentiels pour résoudre la crise du logement :

- 1° il faut investir massivement dans le logement social, de manière efficace et rentable.
- 2° il convient d’instaurer un climat d’investissement positif, tant pour les petits et les grands investisseurs que pour les propriétaires privés, afin d’améliorer la capacité et la qualité des logements ainsi que l’efficacité énergétique.
- 3° le système de délivrance des permis à Bruxelles doit être réformé de toute urgence, car les procédures actuelles sont trop longues, complexes et juridiquement incertaines.

En tenant compte de ces trois éléments, le député estime qu’il est possible de créer davantage de logements à la fois abordables et de qualité.

Martin Casier se défend de faire la chasse aux petits propriétaires investisseurs. Ce n’est pas là l’esprit de l’ordonnance du 28 octobre 2021. Par ailleurs, plusieurs commissaires font une lecture erronée de la grille indicative des loyers. Il n’est pas correct de dire, comme Imane Belguenani, que la moitié des loyers sera d’un montant supérieur de 20% au loyer de référence. Les graphiques présentés par les concepteurs de cette grille indicative l’ont démontré.

La grille ne doit pas inclure 10 % des logements dans son calcul pour devenir représentative, contrairement à ce qu’affirme Joëlle Maison. Lors de l’adoption de l’ordonnance du 28 octobre 2021, la Région ne disposait pas de suffisamment de données pour avoir une idée précise de la méthode de calcul du loyer de référence, ce qui laissait planer un doute sur la représentativité de ce loyer établi d’après une grille indicative. Cependant, à l’heure qu’il est, tout indique que la Région dispose d’assez d’informations, c’est-à-dire les données afférentes à plus de 3.000 logements, pour établir le loyer de référence de manière scientifiquement convaincante.

De plus, l’indexation du montant des loyers dans la grille indicative, entre 2020 et 2025, a fait apparaître des chiffres cohérents. Cette grille des loyers présente donc à présent une fiabilité suffisante, même si des correctifs peuvent encore être apportés, notamment dans la définition du mètre carré. L’intervenant n’a donc aucune crainte sur le nombre de baux concernés, évoqués par Louis. de Clippele.

Dans son avis du 7 juin 2021, le Conseil d’État a estimé que le dispositif permettait un équilibre entre le droit de propriété et le droit au logement. C’était donc un avis assez favorable envers l’ordonnance qui était proposée, étant donné qu’il ne s’agissait pas d’un encadrement strict des loyers sur le modèle berlinois. Le Conseil d’État a notamment estimé qu’il *« faut veiller à ce qu’il ne soit pas porté atteinte de*

niet op onevenredige wijze afbreuk wordt gedaan aan het eigendomsrecht. Dat zou met name het geval zijn als de door de huurcommissie, de regering of de rechter vastgestelde huurprijzen van die aard zijn dat ze de verhuurder niet in staat stellen zelfs maar de onderhoudskosten te dekken, of wanneer de vastgestelde huurprijzen beduidend lager zouden liggen dan de marktwaarde van de goederen in kwestie, zelfs al verkeert de verhuurder niet in de onmogelijkheid om winst te maken". Het huurprijzenrooster wordt dus niet automatisch toegepast. De paritaire huurcommissie behoudt een beoordelingsbevoegdheid om het eigendomsrecht te beschermen. Zij kan oordelen dat een huurprijs die hoger is dan de richthuurprijs, om redenen die verband houden met de woning toch billijk is. De commissie biedt dus de waarborg dat het evenredigheidsbeginsel wordt nageleefd. Het huurprijzenrooster is slechts een beoordelingsinstrument, waarvan de bevoegde instantie kan afwijken.

Tot slot stelt de spreker dat het parlement niet overhaast te werk gaat, maar alles in gereedheid brengt om een werk van lange adem af te ronden. Sommigen hebben koudwaterrees, maar op een bepaald moment moet je de sprong durven wagen. De regeling zal uiteraard worden geëvalueerd en het huurprijzenrooster is aanpasbaar. Belangrijk om te onthouden is dat het vooral de bedoeling is om het grondwettelijke recht op wonen beter te beschermen.

Fouad Ahidar is het eens met het standpunt van Martin Casier. Er zijn talloze voorbeelden van Brusselaars die het moeilijk hebben. We zullen geen tweede keer het geluk hebben om een alternatieve meerderheid te vinden. Na acht maanden zonder regering hebben we voor dit dossier een sociaal geëngageerde meerderheid! We weten niet hoe de kaarten over een maand zullen liggen, dus we moeten nu geschiedenis schrijven.

Louis de Clippele wijst erop dat volgens professor Hugo Périlleux de regeling gevolgen zal inhouden voor naar schatting 20% van de huurovereenkomsten. De meer bescheiden segmenten zullen er het minst de weerslag van ondervinden, maar de luxueuzere segmenten zullen het gelag betalen. Professor Périlleux bevestigt ook informatie van het eigenaarsyndicaat en Federia. We weten nog niet hoe groot de impact precies zal zijn, maar dat zal snel duidelijk worden.

De Raad van State voert aan dat er niet te sterk mag worden geraakt aan de normaal eisbare huurprijzen. Op bladzijde 23 van het advies staat dat de Raad vertrouwen heeft in de wetgever om op basis van bijkomende informatie te komen tot betrouwbare toekomstige richthuurprijzen. Dat zal echter nog moeilijk te verantwoorden zijn zodra de ordonnantie is goedgekeurd.

Imane Belguenani wijst erop dat we niet alleen oor moeten hebben voor wat we graag willen horen. Martin Casier zou daarom ook de opmerkingen van de BVS en Embuild moeten vermelden. De cijfers voor de woningmarkt zijn ronduit alarmierend. Zo verschijnen er minder dan 20% nieuwe huurad-

manière disproportionnée au droit de propriété. Tel serait notamment le cas si les loyers fixés par la commission locative, le Gouvernement ou le juge étaient de nature à ne pas permettre au bailleur de couvrir ne fût-ce que les frais d'entretien, ou si les loyers arrêtés étaient nettement inférieurs à la valeur du marché des biens en question, même si le bailleur ne se trouve pas dans l'impossibilité de réaliser des bénéfices ». Il n'y a donc pas une application automatique de la grille des loyers. La commission paritaire locative conserve un pouvoir d'appréciation afin de préserver le droit de propriété. Elle peut admettre, pour des motifs propres à un bien, que le loyer, bien que dépassant le loyer de référence, est juste. C'est donc précisément cette commission qui est une garantie du respect du principe de proportionnalité. La grille des loyers n'est qu'un élément d'appréciation, dont l'autorité peut s'écarter.

Enfin, l'orateur affirme que le Parlement n'œuvre pas dans l'urgence mais s'apprête plutôt à parachever un travail de longue haleine. Certains craignent peut-être l'eau froide, mais il faut à un moment donné oser se jeter à l'eau. Ceci étant dit, le dispositif sera bien entendu évalué et la grille des loyers est appelée à évoluer. Il faut retenir avant tout qu'il tend à mieux protéger le droit constitutionnel au logement.

Fouad Ahidar s'associe aux propos tenus par Martin Casier. Les exemples de situations difficiles sont légion à Bruxelles. Il est certain que l'on n'aura pas deux fois la chance de disposer d'une majorité alternative. Après huit mois sans gouvernement voici une majorité socialement engagée ! Où en serons-nous dans un mois ? Il faut marquer l'histoire.

Louis de Clippele indique que le professeur Hugo Périlleux estime que 20 % des baux seront impactés. Les segments les plus modestes seront les moins impactés, tandis que les segments plus luxueux seront plus fortement touchés. Par ailleurs, le professeur Périlleux a corroboré les informations du Syndicat des propriétaires ou de Federia. Nous ne connaissons pas encore la proportion exacte des impacts, mais elle sera vite objectivable.

Le Conseil d'État dit qu'il ne faut pas une trop forte atteinte au prix normalement exigible. À la page 23 de l'avis, il est dit que des éléments d'apports informationnels permettent au Conseil de faire confiance au législateur sur la fiabilité future du loyer de référence. Or, il sera précisément difficile de justifier cela une fois l'ordonnance votée.

Imane Belguenani rappelle qu'il ne faut pas seulement écouter ce qui nous arrange. Martin Casier devrait dès lors également citer les propos tenus par l'UPSI et Embuild. Les chiffres du marché résidentiel sont alarmants avec moins de 20 % d'annonces nouvelles de location et 86% de logements qui

vertenties en 86% van de woningen wordt te huur aangeboden op de privémarkt. De regulering van de huurprijzen leidt tot minder aanbod. Eigenaars trekken hun plannen om te investeren in.

Martin Casier voegt eraan toe dat de paritaire huurcommissie en de rechter dienen te oordelen of huurprijzen buitensporig zijn. In veel gevallen is het gerechtvaardigd dat huurprijzen in het topsegment 20% hoger liggen dan de richtwaarde die vermeld staat in het rooster. Dat zulks het geval is voor meer woningen dan in het laagste segment, hoeft dus niet te verbazen. Die woningen hebben immers bepaalde kenmerken waardoor een hogere huurprijs gemakkelijker te verantwoorden valt. De voorgestelde regeling is dus wel degelijk van toepassing op het laagste deciel. Dat is een antwoord op de opmerkingen van Louis de Clippele.

VII. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikel 1

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Artikel 2

Joëlle Maison stelt amendement nr. 1 voor en licht het toe.

Stemmingen

Amendement nr. 1 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 7.

Artikel 2 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 7.

Artikel 3

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 3 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 7.

sont des locations privées. L'encadrement des loyers diminue l'offre. Les propriétaires se retirent de leurs investissements.

Martin Casier ajoute que la commission paritaire locative et le juge apprécieront le caractère abusif des loyers. Les loyers du haut de gamme qui dépassent les 20 % de la grille sont souvent justifiés. Cela concerne donc plus de logements mais ceci est sans surprises. Ces logements ont des caractéristiques, dont les hauts loyers sont plus facilement justifiables. Le mécanisme proposé s'applique dès lors au décile le plus bas. Ceci en réponse aux observations faites par Louis de Clippele.

VII. 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 15 membres présents.

Article 2

Joëlle Maison présente et justifie l'amendement n° 1.

Votes

L'amendement n° 1 est rejeté par 8 voix contre 7.

L'article 2 est adopté par 8 voix contre 7.

Article 3

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 3 est adopté par 8 voix contre 7.

**VIII. Stemming over het geheel
van het voorstel van ordonnantie**

Het voorstel van ordonnantie wordt in zijn geheel aangenomen met 8 stemmen tegen 7.

**VIII. Vote sur l'ensemble
de la proposition d'ordonnance**

L'ensemble de la proposition d'ordonnance est adopté par 8 voix contre 7.

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

De rapporteur,

Emile Luhahi

De voorzitter,

Mehdi Talbi

Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.

Le Rapporteur,

Emile Luhahi

Le Président,

Mehdi Talbi