

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

SESSION ORDINAIRE 2015-2016

28 OCTOBRE 2015

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**instaurant un encadrement des loyers
sur le marché privé**

(déposée par Mme Mathilde EL BAKRI (F),
M. Michaël VERBAUWHEDE (F),
Mme Claire GERAETS (F) et
M. Youssef HANDICHI (F))

Développements

Le logement en Région de Bruxelles-Capitale se caractérise par une proportion particulièrement importante de locataires. En 2011, le taux de logements occupés par leur propriétaire est de seulement 38,8 % en Région de Bruxelles-Capitale contre 66,2 % en Wallonie, 71,2 % en Flandre, et environ 50 % dans la plupart des grandes villes du pays.

A Bruxelles, les loyers ne cessent d'augmenter et ils augmentent de plus en plus vite. Entre 2004 et 2013, le loyer moyen corrigé de l'inflation a augmenté de 20 %. En 2013, le loyer moyen s'élève à 695 euros et le loyer médian, à 650 euros. Pour la même année, 47 % des locataires disposaient de moins de 1.500 euros de revenus mensuels disponibles. Les ménages dont le revenu est inférieur à 1.500 euros consacrent 60 % de leurs revenus à leur loyer.

L'augmentation rapide des loyers s'effectue dans une situation où 50 % du marché locatif est détenu par 10 % des plus multi-bailleurs (détenant entre 5 et 10 logements) alors que 50 % des plus petits bailleurs détiennent ensemble moins de 20 % des logements locatifs privés.

Cette augmentation rapide des loyers limite fortement l'accès au logement.

En supposant que le loyer maximum accessible pour les ménages ne peut dépasser 25 % de leur budget, alors les 5 premiers déciles, soit 50 % de la population bruxelloise, n'ont accès qu'à 4 % du parc locatif en 2013, contre 8 % en 2008.

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2015-2016

28 OKTOBER 2015

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot invoering van een regeling van de
huurprijzen op de privémarkt**

(ingediend door mevrouw Mathilde EL BAKRI (F),
de heer Michaël VERBAUWHEDE (F),
mevrouw Claire GERAETS (F) et
de heer Youssef HANDICHI (F))

Toelichting

De huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gekenmerkt door een zeer groot aandeel huurders. In 2011, bedroeg het percentage woningen die door hun eigenaar werden bewoond slechts 38,8 % in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tegenover 66,2 % in Wallonië, 71,2 % in Vlaanderen en ongeveer 50 % in de meeste grote steden van het land.

In Brussel, blijven de huurprijzen stijgen en ze stijgen almaar sneller. Tussen 2004 en 2013, is de gemiddelde huurprijs, gecorrigeerd met de inflatie, gestegen met 20 %. In 2013, bedroeg de gemiddelde huurprijs 695 euro en de mediane huurprijs 650 euro. In hetzelfde jaar, had 47 % van de huurders een beschikbaar maandinkomen van minder dan 1.500 euro. De gezinnen met een inkomen van minder dan 1.500 euro besteden 60 % daarvan aan huur.

De snelle stijging van de huurprijzen heeft plaats in een context waarin 50 % van de huurmarkt in handen is van de grootste verhuurders (die tussen 5 en 10 woningen bezitten), terwijl 50 % van de kleinste verhuurders samen minder dan 20 % van de privéhuurwoningen bezit.

De snelle stijging van de huurprijzen is een grote rem op de toegang tot huisvesting.

In de veronderstelling dat de maximale huurprijs voor gezinnen niet hoger mag zijn dan 25 % van hun budget, hebben de eerste 5 decielen, zijnde 50 % van de Brusselse bevolking, slechts toegang tot 4 % van de huurwoningen in 2013 tegenover 8 % in 2008.

Une partie non négligeable des locataires bruxellois sont dans l'incapacité de se loger à un prix abordable, vivent dans un logement insalubre ou surpeuplé ou même sont obligés de quitter la Région de Bruxelles-Capitale faute de trouver un logement correspondant à leur budget.

Pourtant, selon l'article 23 de la Constitution belge, chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. A cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice. Ces droits comprennent notamment :

(...)

3° le droit à un logement décent.

Pour que ce droit soit effectif, la présente ordonnance a pour objectif d'améliorer et augmenter l'accessibilité du parc locatif privé. Et ce en instaurant un encadrement des prix des loyers pratiqués sur le marché privé.

En effet, une politique de logement soucieuse de faire du droit au logement un droit pour tous passe par une législation visant à encadrer les loyers. En tant que droit garanti par la Constitution, le droit au logement ne peut être laissé aux seules lois du marché privé, dont il est démontré en pratique qu'elles ne permettent pas de garantir l'accessibilité du logement aux habitants de la Région..

L'instauration d'un encadrement des loyers privés via une grille des loyers définie par des critères objectifs est une revendication portée depuis de nombreuses années par le milieu associatif et syndical actif dans l'amélioration de l'accessibilité des logements à Bruxelles.

Parallèlement, une résolution structurelle de la crise du logement passera par un plan ambitieux de création de logements sociaux de qualité, non seulement pour répondre au manque de logements sociaux disponibles mais aussi pour faire pression à la baisse sur l'ensemble des prix du marché immobilier (acquisitif et locatif).

Actuellement, la liste d'attente pour un logement social continue de croître de manière importante depuis 2005 avec une moyenne de 7.000 nouveaux dossiers supplémentaires chaque année. Au 31 décembre 2012, 41.461 ménages étaient inscrits sur liste d'attente pour un logement social. Pourtant le nombre de logements sociaux a diminué de 30 unités entre 2012 et 2013.

Seul un nombre significatif de logements sociaux et publics peut faire baisser les prix du marché privé. En effet, des villes comme Vienne ou Amsterdam qui possèdent respectivement plus de 40 % et 30 % de logements sociaux arrivent à influencer l'ensemble des prix vers le bas (acquisitif et locatif).

Een niet te verwaarlozen deel van de Brusselse huurders kan dus geen woning vinden tegen een betaalbare huurprijs, leeft in een ongezonde of overbevolkte woning of moet het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zelfs verlaten, omdat ze geen betaalbare woning vinden.

Volgens artikel 23 van de Belgische Grondwet, heeft iedereen nochtans het recht een menswaardig leven te leiden. De wet, het decreet of de regel als bedoeld in artikel 134 garanderen daartoe, rekening houdend met de bijbehorende verplichtingen, de economische, sociale en culturele rechten, en bepalen de voorwaarden voor de uitoefening ervan. Die rechten omvatten onder andere :

(...)

3° het recht op behoorlijke huisvesting.

Gelet op die situatie, strekt de ordonnantie ertoe de toegankelijkheid van de privéhuurwoningen te verbeteren en te verhogen door een regeling van de huurprijzen op de privémarkt in te voeren.

Een huisvestingsbeleid dat ernaar streeft van het recht op huisvesting een recht voor iedereen te maken, vereist immers wetgeving die ertoe strekt de huurprijzen te regelen. Het recht op huisvesting is gewaarborgd door de Grondwet en mag daarom niet enkel worden overgelaten aan de wetten van de privémarkt waarvan in de praktijk is aangetoond dat ze de toegankelijkheid van de inwoners van het Gewest tot huisvesting niet waarborgen.

De invoering van een regeling van de privéhuurprijzen via een huurprijsrooster op basis van objectieve criteria is al vele jaren een eis van de verenigingen en bonden die ernaar streven de toegang tot huisvesting in Brussel te verbeteren.

Tegelijk vereist een structurele oplossing van de wooncrisis een ambitieus plan om kwaliteitsvolle sociale woningen te bouwen, niet alleen om het tekort aan beschikbare sociale woningen weg te werken, maar ook om neerwaartse druk uit te oefenen op alle prijzen op de vastgoedmarkt (koop- en huurwoningen).

Sinds 2005, wordt de wachtlijst voor een sociale woning almaar langer; gemiddeld komen er elk jaar 7.000 nieuwe dossiers bij. Op 31 december 2012, waren 41.461 gezinnen ingeschreven op een wachtlijst voor een sociale woning. Nochtans is het aantal sociale woningen met 30 eenheden gedaald tussen 2012 en 2013.

Enkel een significant aantal sociale en openbare woningen kan de prijzen op de privémarkt doen dalen. Steden zoals Wenen of Amsterdam, die respectievelijk meer dan 40 % en 30 % van de sociale woningen bezitten, slagen erin alle prijzen te doen dalen (koop- en huurwoningen).

Pourtant, à la date du 31 décembre 2013, la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ne comptait que 39.250 logements sociaux. Un plan ambitieux de création de logements sociaux de qualité est donc nécessaire pour répondre à la crise du logement.

Sur l'ensemble de 39.250 logements de la SLRB : 3.113 étaient vides pour cause de vacance ou de rénovation, soit près de 8 % du parc de logements sociaux. Pour lutter contre ce phénomène, la Région de Bruxelles-Capitale doit se doter d'une société publique de rénovation, comme c'est le cas à Vienne. Une société publique de rénovation permet de gérer rapidement et efficacement le parc de logements sociaux en temps et en heure selon le respect des normes de qualité écologiques et énergétiques.

Dans l'attente d'un tel plan et d'une augmentation conséquente et effective du nombre de logements sociaux de qualité, il est urgent que la Région de Bruxelles-Capitale introduise un encadrement des loyers comme première étape pour faciliter l'accès au logement à tous les Bruxellois.

Face à des défis similaires aux nôtres, certaines grandes villes pratiquent déjà une forme de contrôle sur le prix des loyers. Comme c'est le cas à Stockholm, Amsterdam ou Vienne. Plus récemment, d'autres villes comme Berlin et Paris se sont également lancés dans la mise en application d'un système similaire. La Région de Bruxelles-Capitale pourrait s'en inspirer.

La récente régionalisation, par la loi spéciale du 6 janvier 2014, de la matière de la location des biens destinés à l'habitation permet à la Région de Bruxelles-Capitale d'adopter des mesures pouvant répondre efficacement à la crise du logement et à l'augmentation fulgurante des prix des loyers. La Région bruxelloise est donc compétente pour appliquer la présente proposition en vue de faire baisser les loyers sur le marché privé.

Une mesure qui devra être accompagnée par l'application de l'article 1716 du Code Civil qui, depuis mai 2007, impose aux propriétaires d'indiquer clairement le prix du loyer d'un bien affecté à l'habitation au sens large et ce, dans toute communication publique ou officielle. Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la cette obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 euros et 200 euros. Les communes, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations de l'article 1716 du Code Civil. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés à l'article 119bis de la nouvelle loi communale, à l'exception du § 5. Dès lors, la sanction et la poursuite en cas de non-respect du Code civile incombe aux communes mais la Région de Bruxelles-Capitale doit s'assurer que les communes fassent appliquer le Code Civil.

Nochtans telde de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) op 31 december 2013 slechts 39.250 sociale woningen. Er is dus nood aan een ambitieus plan om kwaliteitsvolle sociale woningen te bouwen en alzo de wooncrisis op te vangen.

Van de 39.250 woningen van de BGHM, stonden er 3.113 leeg omdat ze niet bewoond of gerenoveerd werden, zijnde bijna 8 % van het totale aantal sociale woningen. Om dat te bestrijden, moet het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een openbare renovatiemaatschappij oprichten, zoals het geval is in Wenen. Een openbare renovatiemaatschappij maakt het mogelijk om de sociale woningen snel, efficiënt en op tijd te renoveren en daarbij de ecologische en energetische kwaliteitsnormen in acht te nemen.

In afwachting van een dergelijk plan en een forse en reële verhoging van het aantal kwaliteitsvolle sociale woningen, moet het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dringend een regeling van de huurprijzen invoeren als eerste stap om de toegang van alle Brusselaars tot huisvesting te vergemakkelijken.

Om vergelijkbare uitdagingen met de onze aan te nemen, oefenen sommige grote steden al een vorm van controle op de huurprijzen uit. Dat is het geval in Stockholm, Amsterdam en Wenen. Meer onlangs, hebben andere steden zoals Berlijn en Parijs eveneens een soortgelijk systeem opgezet. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zou zich daarop kunnen baseren.

De recente regionalisering, bij de bijzondere wet van 6 januari 2014, van de huur van voor bewoning bestemde goederen maakt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevoegd om maatregelen aan te nemen die de wooncrisis en de exorbitante toename van de huurprijzen kunnen bestrijden. Het Brussels Gewest is dus bevoegd om dit voorstel toe te passen teneinde de huurprijzen op de privémarkt te doen dalen.

Die maatregel moet gepaard gaan met de toepassing van artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek, dat sedert mei 2007 de eigenaars verplicht om duidelijk de huurprijs van een woning in ruime zin aan te geven in elke openbare of officiële bekendmaking. Elke niet-naleving door de verhuurder of zijn mandaathouder van die verplichting kan leiden tot een administratieve boete tussen 50 en 200 euro. De gemeenten kunnen de overtredingen van artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek vaststellen, vervolgen en bestraffen. De gemeente waar het goed gelegen is, is daarvoor bevoegd. Die overtredingen worden vastgesteld, vervolgd en bestraft volgens de vormen, termijnen en procedures in artikel 119bis van de nieuwe gemeentewet, met uitzondering van § 5. De bestraffing en de vervolging in geval van niet-naleving van het Burgerlijk Wetboek zijn bijgevolg een bevoegdheid van de gemeenten, maar het Brussels Gewest moet er zich van vergewissen dat de gemeente het Burgerlijk Wetboek toepast.

La présente proposition répond à l'urgence des Bruxellois qui, voyant leurs loyers augmenter d'année en année, ont accès à une part de plus en plus réduite du parc locatif privé. Et qui, par conséquent, sont forcés de louer des logements trop chers, trop petits et/ou de mauvaise qualité.

L'application d'une grille des loyers telle qu'exposée dans la présente proposition est de nature à plafonner les prix des loyers sur le parc locatif privé. Et ce, afin d'éviter les loyers excessifs, voire abusifs, appliqués de manière subjective sans prise en considération du salaire médian national ni de l'état ou de la qualité du bien.

Bien que la présente ordonnance ne résolve pas structurellement la crise du logement dans la Région de Bruxelles-Capitale, elle vise en tout cas à préserver le pouvoir d'achat des Bruxellois et est une étape intermédiaire avant la création massive de logements sociaux de qualité.

En attendant l'application effective de la grille des loyers telle que définie dans le chapitre 3 de la présente ordonnance, un blocage des loyers est nécessaire : aucune augmentation des loyers ne pourra être prévue.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

L'article 39 de la Constitution belge règle les pouvoirs régionaux.

Par la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'état, l'article 6, § 1^{er}, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 a été modifié :

- IV, 2° « règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation » ;
- V, 3° « règles spécifiques concernant le bail à ferme et le bail à cheptel » ;
- VI, 7° « règles spécifiques concernant le bail commercial ».

En d'autres termes, la loi spéciale attribue aux Régions la compétence de fixer les règles relatives aux baux. Par conséquent, la Région bruxelloise est compétente pour intervenir directement sur les loyers. Une opportunité historique afin que le droit au logement, garanti par notre Constitution, devienne une réalité pour l'ensemble des Bruxellois.

Het voorstel komt tegemoet aan het nijpende probleem van de Brusselaars, die hun huurprijzen van jaar tot jaar zien stijgen en daardoor toegang hebben tot een almaar kleiner aandeel van de privéhuurwoningen. Bijgevolg worden ze ertoe gedwongen te dure woningen, te kleine en/of woningen van slechte kwaliteit te huren.

De toepassing van een huurprijstrooster, zoals uiteengezet in het voorstel, kan de huurprijzen van de privéhuurwoningen begrenzen om te voorkomen dat er op subjectieve wijze buitensporige en zelfs onverantwoorde huurprijzen worden aangerekend zonder rekening te houden met de nationale loonmediaan noch met de staat of de kwaliteit van het pand.

Hoewel de ordonnantie de wooncrisis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet structureel oplost, strekt ze er in elk geval toe de koopkracht van de Brusselaars te vrijwaren en is ze een tussenstap naar de bouw op grote schaal van kwaliteitsvolle sociale woningen.

In afwachting van de daadwerkelijke toepassing van het huurprijstrooster zoals omschreven in hoofdstuk 3 van het voorstel, moeten de huurprijzen worden geblokkeerd: ze mogen in geen geval stijgen.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Artikel 39 van de Belgische Grondwet regelt de gewestelijke bevoegdheden.

Door de bijzondere wet van 6 januari 2014 betreffende de zesde staatshervorming, is artikel 6, § 1 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen als volgt gewijzigd:

- IV, 2° « de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan » ;
- V, 3° « de specifieke regels betreffende de pacht en de veepacht » ;
- VI, 7° « de specifieke regels betreffende de handelshuur ».

Met andere woorden, de bijzondere wet geeft de Gewesten de bevoegdheid om de regels vast te stellen voor de huurovereenkomsten. Het Brussels Gewest is dus bevoegd om rechtstreeks in te grijpen in de huurprijzen. Een historische buitenkans opdat het recht op huisvesting, dat door onze Grondwet gegarandeerd wordt, een realiteit wordt voor alle Brusselaars.

Article 2

La plateforme logement défend le principe selon lequel le loyer ne peut pas dépasser 30 % des revenus des ménages. Pour les ménages aux revenus limités, ce pourcentage s'élève à 20 %.

D'après l'article 3 du Code bruxellois du Logement : chacun a droit à un logement décent. Il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d'un logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique, connecté à des équipements collectifs et autres services d'intérêt général (notamment, écoles, crèches, centres culturels, commerces et loisirs). Il appartient aux pouvoirs publics, entre autres, de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental.

Article 3

Le représentant du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est désigné sur proposition du ministre ayant le Logement dans ses attributions. Son mandat est révocable. Il est renouvelé dans les six mois de chaque élection régionale.

Article 4

L'accessibilité du parc locatif privé pour les 5 premiers déciles de la population est passé de 8 % à 4 % entre 2008 et 2013. Soit, une diminution de 50 % en 5 ans. L'objectif étant d'arriver d'ici 2030 à un pourcentage de 50 % du marché locatif privé qui soit accessible aux 5 premiers déciles de la population s'ils ne devaient consacrer que 25 % de leurs revenus dans leur loyer. Cette évolution en termes d'accessibilité doit se faire de manière progressive afin de doubler tous les 5 ans.

Article 5

Cet article n'appelle aucun commentaire.

Article 6

L'article 6 déroge à l'article 1728bis du Code civil. Comme mesure d'urgence sociale, la présente ordonnance prévoit que les loyers soient bloqués dès le vote de la présente ordonnance.

Artikel 2

Het huisvestingsplatform verdedigt het principe dat de huurprijs niet hoger mag zijn dan 30 % van het gezinsinkomen. Voor gezinnen met een beperkt inkomen, bedraagt het percentage 20 %.

Volgens artikel 3 van de Brusselse Huisvestingscode heeft eenieder recht op een behoorlijke woning. Men moet dus zorgen voor de terbeschikkingstelling van een woning die voldoet aan de kwaliteitsvereisten (veiligheid, gezondheid en voorzieningen), die financieel betaalbaar, gebruikszeker en aangepast is aan een handicap, die een gezond binnenklimaat heeft, energiezuinig is, toegang biedt tot collectieve voorzieningen en andere diensten van algemeen belang (scholen, crèches, culturele centra, winkels en vrije tijd). De overheid moet onder andere de voorwaarden creëren voor de uitvoering van dat grondrecht.

Artikel 3

De vertegenwoordiger van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering wordt aangesteld op voordracht van de minister van Huisvesting. Zijn mandaat is herroepbaar. Het wordt verlengd binnen zes maanden na elke gewestelijke verkiezing.

Artikel 4

De toegankelijkheid van de private huurwoningen voor de vijf eerste decielen van de bevolking is gedaald van 8 % tot 4 % tussen 2008 en 2013. Dat is een vermindering met 50 % in 5 jaar. Tegen 2030, moet 50 % van de private huurmarkt toegankelijk zijn voor de vijf eerste decielen van de bevolking als zij slechts 25 % van hun inkomen aan huur zouden mogen besteden. Die evolutie op het vlak van toegankelijkheid moet zich geleidelijk voordoen teneinde elke vijf jaar te verdubbelen.

Artikel 5

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Artikel 6

Artikel 6 wijkt af van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek. Bij wijze van dringende sociale maatregel, voorziet deze ordonnantie erin dat de huurprijzen worden geblokkeerd zodra ze goedgekeurd is.

Articles 7 et 8

Ces articles n'appellent aucun commentaire.

Mathilde EL BAKRI (F)
Michaël VERBAUWHEDE (F)
Claire GERAETS (F)
Youssef HANDICHI (F)

Artikelen 7 en 8

Deze artikelen lokken geen commentaar uit.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**instaurant un encadrement des loyers
sur le marché privé****Chapitre 1^{er} – Généralités***Article 1^{er}*

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

Article 2

Par « logement décent », on entend toute habitation qui répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements telles que définies dans l'article 4, § 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

Par « prix abordable », on entend des prix fixés en tenant compte du salaire médian régional. Toute personne qui loue un logement dont le bail tombe dans l'application de la loi sur les baux du 20 février 1991 a droit à un logement financièrement abordable.

Par « Commission », la présente ordonnance vise la Commission régionale d'encadrement des loyers visée à l'article 3 de la présente ordonnance.

**Chapitre 2 – Missions et
composition de la Commission***Article 3*

§ 1^{er}. – Le gouvernement met en place une Commission régionale d'encadrement des loyers. Cette Commission a notamment pour missions de :

- 1° d'établir la grille des loyers visée au chapitre 3 de la présente ordonnance ;
- 2° d'actualiser annuellement la grille des loyers visée au chapitre 3 de la présente ordonnance ;
- 3° de compléter et contrôler la validité des critères en fonction de l'évolution des normes de salubrité et de confort définies à l'article 4 du Code bruxellois du Logement ;
- 4° de donner un avis d'initiative ou sur demande du gouvernement.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**tot invoering van een regeling van de
huurprijzen op de privémarkt****Hoofdstuk 1 – Algemene bepalingen***Artikel 1*

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

Artikel 2

Onder « behoorlijke woning » wordt verstaan: elke woning die voldoet aan de vereisten inzake veiligheid, gezondheid, voorzieningen van de woningen zoals gedefinieerd in artikel 4, § 1 van de Brusselse Huisvestingscode.

Onder « betaalbare prijs » wordt verstaan : prijzen die bepaald worden rekening houdend met het gewestelijk mediaan loon. Elkeen die een woning huurt waarvan de huurovereenkomst valt onder de wet betreffende de huurovereenkomsten van 20 februari 1991, heeft recht op een financieel haalbare woning.

Onder « Commissie » wordt in deze ordonnantie verstaan: de gewestelijke Commissie voor de regeling van de huurprijzen als bedoeld in artikel 3 van deze ordonnantie.

**Hoofdstuk 2 – Opdrachten en
samenstelling van de Commissie***Artikel 3*

§ 1. – De regering richt een gewestelijke Commissie voor de regeling van de huurprijzen op. Die Commissie heeft met name als opdrachten:

- 1° het in hoofdstuk 3 van deze ordonnantie bedoelde huurprijsrooster op te stellen ;
- 2° het in hoofdstuk 3 van deze ordonnantie bedoelde huurprijsrooster jaarlijks bij te werken ;
- 3° de geldigheid van de criteria aan te vullen en te controleren op grond van de in artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode omschreven normen inzake gezondheid en comfort ;
- 4° op eigen initiatief of op verzoek van de regering, advies te verlenen.

§ 2. – Le gouvernement sollicite l'avis de la Commission sur tout avant-projet d'ordonnance et d'arrêté réglementaire dont l'objet principal est le loyer sur le marché locatif privé.

§ 3. – La commission est composée de :

- 1° six représentants d'associations ayant une personnalité juridique depuis au moins un an et dont les activités contribuent à la défense et à la réalisation du droit au logement ou à la protection et à la promotion de l'habitat, tel que défini par la réglementation relative à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations ou de regroupements d'associations œuvrant à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine, dont au moins un représentant du réseau « Habitat » avec voix délibérative ;
- 2° six représentants des organisations représentatives des propriétaires du secteur privé du logement ayant une personnalité juridique depuis au moins un an, avec voix délibérative ;
- 3° un représentant de chaque organisation représentative des employeurs et des travailleurs siégeant au Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale, avec voix délibérative ;
- 4° un représentant de la Section CPAS de l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, avec voix délibérative ;
- 5° un représentant de l'Observatoire de l'Habitat, visé à l'article 108 du Code bruxellois du Logement, avec voix consultative ;
- 6° un représentant désigné par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, avec voix consultative.

§ 4. – Le gouvernement fixe les modalités de fonctionnement de la Commission et attribue les moyens humains et financiers nécessaires au fonctionnement de la Commission et pour la rétribution des ses membres.

§ 5. – La Commission fixe son propre règlement d'ordre intérieur.

Chapitre 3 – La grille des loyers

Article 4

§ 1^{er}. – La grille des loyers telle que définie dans le présent chapitre vise à calculer les prix des loyers du marché locatif privé sur la base de critères objectifs afin de lutter contre les prix abusifs.

§ 2. – De regering vraagt het advies van de Commissie over elk voorontwerp van ordonnantie en verordenend besluit die voornamelijk gaan over de huur op de private huurmarkt.

§ 3. – De Commissie bestaat uit:

- 1° zes vertegenwoordigers van verenigingen die al meer dan een jaar rechtspersoonlijkheid hebben en bijdragen tot het verdedigen en het verwezenlijken van het recht op huisvesting of tot de bescherming en de bevordering van de woongelegenheid, zoals omschreven in de regelgeving betreffende de toekenning van subsidies ten voordele van verenigingen of groepen van verenigingen die werken aan een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake stadsvernieuwing en die ten minste een vertegenwoordiger tellen van het netwerk « Wonen », met volledig stemrecht ;
- 2° zes vertegenwoordigers van de organisaties die al meer dan een jaar rechtspersoonlijkheid hebben en de eigenaars uit de private woonsector vertegenwoordigen, met volledig stemrecht ;
- 3° een vertegenwoordiger van elke organisatie die de werkgevers en werknemers vertegenwoordigt en die zitting heeft in de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met volledig stemrecht ;
- 4° een vertegenwoordiger van de afdeling OCMW van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met volledig stemrecht ;
- 5° een vertegenwoordiger van het Observatiecentrum voor de Huisvesting als bedoeld in artikel 108 van de Brusselse Huisvestingscode, met raadgevende stem ;
- 6° een door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aangewezen vertegenwoordiger, met raadgevende stem.

§ 4. – De regering bepaalt de nadere regels inzake de werking van de Commissie en kent de menselijke en financiële middelen toe die nodig zijn voor de werking van de Commissie en voor de vergoeding van de leden ervan.

§ 5. – De Commissie stelt haar eigen huishoudelijk reglement vast.

Hoofdstuk 3 – Het huurprijsrooster

Artikel 4

§ 1. – Het in dit hoofdstuk omschreven huurprijsrooster beoogt de huurprijzen op de private huurmarkt te berekenen op grond van objectieve criteria, om buitensporige prijzen te bestrijden.

§ 2. – La grille des loyers doit être appliquée de manière progressive selon des paliers à atteindre par période.

Article 5

§ 1^{er}. – La Commission établit une grille des loyers sur la base de la liste non exhaustive reprenant les critères objectifs suivants :

- 1° nombre de m² habitables ;
- 2° nombre de chambres telles que définies à l'article 4, § 1^{er}, du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- 3° année de rénovation (ou de construction si le logement est récent) ;
- 4° la présence ou non d'une salle de bain ou d'une salle de douche ;
- 5° la présence ou non d'une cuisine isolée du séjour ;
- 6° l'échelle attribuée par le certificat PEB (performance énergétique du bâtiment) ;
- 7° la localisation du logement :
 - zones A, B ou C telles que définies par l'article 10 du RRU ;
 - densité du quartier ;
 - proximité avec un espace vert ;
 - accès aux commerces ;
- 8° la présence ou non d'un balcon ou d'une terrasse ;
- 9° la présence ou non d'un jardin ;
- 10° la présence ou non d'un espace de rangement en dehors du logement (cave, grenier, pièce de rangement sur palier,...) ;
- 11° la présence ou non d'un garage ;
- 12° la présence ou non d'un ascenseur.

§ 2. – Le gouvernement peut modifier la liste visée au § 1^{er} du présent article sur la base d'un avis conforme de la Commission.

§ 2. – Het huurprijsrooster moet op progressieve wijze worden toegepast, rekening houdend met de drempels die per periode moeten worden bereikt.

Artikel 5

§ 1. – De Commissie bepaalt een huurprijsrooster op grond van een niet exhaustieve lijst met volgende objectieve criteria:

- 1° aantal bewoonbare m² ;
- 2° aantal kamers, zoals omschreven in artikel 4, § 1 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) ;
- 3° het renovatiejaar (of bouwjaar voor recente woningen) ;
- 4° het feit of er al dan niet een badkamer of een douchekamer is ;
- 5° het feit of er al dan niet een keuken is die gescheiden is van de woonkamer ;
- 6° de schaal die toegekend is door het EPB-certificaat (energieprestatie van het bouwwerk) ;
- 7° de ligging van de woning :
 - zone A, B of C, zoals bepaald in artikel 10 van de GSV ;
 - dichtheid van de buurt ;
 - nabijheid van een groene zone ;
 - bereikbaarheid van handelszaken ;
- 8° het feit of er een balkon of terras is ;
- 9° het feit of er al dan niet een tuin is ;
- 10° het feit of er al dan niet een bergruimte is buiten de woning (kelder, zolder, bergruimte op de overloop,...) ;
- 11° het feit of er al dan niet een garage is ;
- 12° het feit of er al dan niet een lift is.

§ 2. – De regering kan de in § 1 van dit artikel bedoelde lijst wijzigen op grond van een eensluidend advies van de Commissie.

§ 3. – La Commission fixe un certain nombre de points à chaque critère. Ce nombre de points varie en fonction:

1° du type de logement :

- appartement ;
- maison ;
- chambre d'étudiant ;
- appartement meublé ;

2° de l'objectif défini dans le § 2 de l'article 4 de la présente ordonnance.

§ 4 – Annuellement, la Commission fixe une valeur aux points accordés en fonction du § 3 du présent article. Pour ce faire, la Commission tient également compte de l'indexation des loyers telle que définie dans l'article 6 de la loi sur les loyers.

Article 6

L'indexation des loyers visée à l'article 1728*bis* du Code civil n'est pas applicable à la grille des loyers visée aux articles 4, 5 et 7 de la présente ordonnance.

Chapitre 4 - Application et contrôle de la grille des loyers

Article 7

§ 1^{er}. – Le loyer fixé dans le contrat de bail doit correspondre au loyer établi par la Commission dans la grille des loyers de l'année en cours, compte tenu des critères présentés par le bien loué. En aucun cas, le loyer fixé ou appliqué ne peut dépasser le loyer calculé sur la base de la présente grille.

§ 2. – Le juge de paix est compétent pour tout litige concernant l'application de la présente législation, conformément aux articles 590 et suivants du Code judiciaire. Le juge de paix tranche selon le principe d'équité en se référant à la grille des loyers tout en prenant en compte des caractéristiques spécifiques du propriétaire et du locataire. Le juge de paix pourra notamment modifier le contrat de bail afin de rendre le loyer prévu conforme à la grille des loyers établie par la Commission.

Chapitre 5 – Entrée en vigueur

§ 3. – De Commissie bepaalt een aantal punten voor elk criterium. Dat aantal punten varieert naargelang:

1° het type woning :

- appartement ;
- huis ;
- studentenkamer ;
- gemeubeld appartement ;

2° de in § 2 van artikel 4 van deze ordonnantie omschreven doelstelling.

§ 4. – De Commissie bepaalt jaarlijks een waarde voor de op grond van § 3 van dit artikel toegekende punten. Daartoe houdt de Commissie eveneens rekening met de indexering van de huurprijzen, zoals omschreven in artikel 6 van de wet op de huurprijzen.

Artikel 6

De indexatie van de huurprijzen als bedoeld in artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing voor het huurprijsrooster als bedoeld in de artikelen 4, 5 en 7 van deze ordonnantie.

Hoofdstuk 4 – Toepassing en controle van het huurprijsrooster

Artikel 7

§ 1. – De in de huurovereenkomst bepaalde huurprijs moet overeenkomen met de huurprijs die de Commissie heeft vooropgesteld in het huurprijsrooster voor het lopende jaar, gelet op de criteria waaraan het verhuurde goed voldoet. De vastgestelde of toegepaste huur mag in geen enkel geval de op grond van dat rooster bepaalde huurprijs overschrijden.

§ 2. – De vrederechter is bevoegd voor elk geschil betreffende de toepassing van deze wetgeving, overeenkomstig de artikelen 590 e.v. van het Gerechtelijk Wetboek. De vrederechter beslist volgens het billijkheidsbeginsel, verwijzend naar het huurprijsrooster en rekening houdend met de specifieke kenmerken van de eigenaar en de huurder. De vrederechter kan inzonderheid de huurovereenkomst wijzigen om de huurprijs conform te maken met het door de Commissie vooropgestelde huurprijsrooster.

Hoofdstuk 5 – Overgangs- en slotbepalingen

Article 8

L'article 6 entre en vigueur le jour de la publication de la présente ordonnance au Moniteur belge. Les autres articles de la présente ordonnance entrent en vigueur à la date fixée par le gouvernement, laquelle ne peut pas excéder un an après sa promulgation.

Mathilde EL BAKRI (F)
Michaël VERBAUWHEDE (F)
Claire GERAETS (F)
Youssef HANDICHI (F)

Artikel 8

Artikel 6 treedt in werking op de dag van de bekendmaking van deze ordonnantie in het Belgisch Staatsblad. De andere artikelen van deze ordonnantie treden in werking op de door de regering bepaalde datum, die niet later mag vallen dan een jaar na de afkondiging ervan.