



GEWONE ZITTING 2024-2025

4 APRIL 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**

AMENDEMENT(EN)

na verslag

SESSION ORDINAIRE 2024-2025

4 APRIL 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**

AMENDEMENT(S)

après rapport

Amendement nr. 1	Amendement n° 1
Joëlle Maison (DéFI), Imane Belguenani (Open Vld)	
<i>Artikel 2</i> In het voorgestelde artikel 14, derde lid, de woorden “1 mei 2025” vervangen door de woorden “1 januari 2027”. VERANTWOORDING Toen de Brusselse gewestelijke wetgever de ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen aannam, besliste hij om de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot en met 13 van die ordonnantie uit te stellen. Die bepalingen regelen onder meer het instellen van een vordering bij de vrederechter om een buitensporige huurprijs te herzien. De gewestelijke wetgever was van oordeel dat de bepalingen over het instellen van een rechtsvordering om een buitensporige huurprijs te herzien, pas ten uitvoering mochten worden gebracht wanneer het indicatieve rooster van referentiehuurprijzen voldoende betrouwbaar en representatief zou zijn, zoals uitdrukkelijk is bepaald in de toelichting en de voorbereidende werkzaamheden van de ordonnantie van 28 oktober 2021. Diezelfde wetgever stelde in 2021 dat het indicatieve huurprijzenrooster als voldoende betrouwbaar en representatief kon worden beschouwd, wanneer het kon worden gebaseerd op een steekproef van ongeveer tien procent van alle huurovereenkomsten op de Brusselse private huurmarkt (d.w.z. een steekproef van ongeveer 30.000 huurovereenkomsten). Aan deze voorwaarde is begin 2025 nog lang niet voldaan. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft het rooster van referentiehuurprijzen in 2022 weliswaar volledig bijgewerkt, maar het instrument is ondanks die aanpassing nog steeds niet voldoende representatief en betrouwbaar. De bijgewerkte versie van het rooster is namelijk gebaseerd op een steekproef van ongeveer 15.000 huurovereenkomsten. De gegevens daarvoor werden verzameld via de enquêtes van het Observatiecentrum voor de Huurprijzen in 2017, 2018 en 2020. Die steekproef omvatte amper vijf procent van alle huurovereenkomsten op de Brusselse private huurmarkt. Afgezien van de geringe representativiteit kunnen we ons ook afvragen of het indicatieve huurprijzenrooster nog steeds een accuraat beeld geeft van de huidige huurprijzen op de private markt, aangezien het gebaseerd is op vrij oude gegevens (die tussen 2017 en 2020 werden verzameld). Het houdt dus geen rekening met de aanzienlijke stijging van de huurprijzen die de vastgoedsector de laatste vier jaar heeft vastgesteld in het Brussels Gewest. Om al die redenen lijkt het niet aangewezen om de artikelen 8 tot en met 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 in werking te laten treden op 1 mei 2025.	<i>Article 2</i> Dans l'article 14, alinéa 3, proposé, remplacer les mots «1^{er} mai 2025» par les mots «1^{er} janvier 2027». JUSTIFICATION Lorsque le législateur régional bruxellois a adopté l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une Commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs, il a décidé de reporter l'entrée en vigueur des articles 8 à 13 de ladite ordonnance, à savoir les dispositions organisant notamment l'action en révision pour loyer abusif devant le juge de paix. Ainsi que le législateur régional l'a indiqué de façon explicite dans les développements et dans les travaux préparatoires de l'ordonnance du 28 octobre 2021, il estimait que les dispositions instaurant une action judiciaire en révision d'un loyer abusif ne devraient être mises en œuvre que lorsque la grille indicative de référence des loyers aurait atteint un niveau satisfaisant de fiabilité et de représentativité. Toujours selon le législateur de 2021, la grille indicative des loyers pourrait être considérée comme étant suffisamment fiable et représentative lorsqu'elle pourrait s'appuyer sur un échantillon de baux avoisinant 10 % du total des baux du marché locatif privé bruxellois (soit un échantillon composé d'environ 30.000 baux). Force est de constater que cette condition est encore loin d'être remplie en ce début d'année 2025. Certes, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a procédé en 2022 à une révision complète de la grille de référence des loyers, mais cette mise à jour n'a toujours pas permis de conférer à cet outil un niveau satisfaisant de représentativité et de fiabilité. En effet, la version actualisée de la grille se fonde sur un échantillon composé d'environ 15.000 baux collectés dans le cadre des enquêtes de l'Observatoire des loyers réalisées en 2017, en 2018 et en 2020, soit un échantillon représentant à peine 5 % du total des baux du marché locatif privé bruxellois. Outre ce faible degré de représentativité, on peut aussi s'interroger sur le fait de savoir si la grille indicative des loyers offre encore une image fidèle des prix de location actuellement pratiqués sur le marché privé, dès lors qu'elle se base sur des données relativement anciennes (recueillies entre 2017 et 2020) et qu'elle ne peut donc pas rendre compte de l'augmentation substantielle des loyers que les professionnels de l'immobilier affirment avoir observée en région bruxelloise au cours des quatre dernières années. Pour ces diverses raisons, il ne semble pas opportun de faire entrer en vigueur les articles 8 à 13 de l'ordonnance du 28 octobre 2021 en date du 1^{er} mai 2025.

Dit voorstel van amendement strekt ertoe de artikelen 8 tot en met 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 effectief ten uitvoering te brengen op 1 januari 2027. Tegen dan zou het Brussels Hoofdstedelijk Gewest eindelijk moeten beschikken over een degelijk indicatief huurprijzenrooster dat een nauwkeurige raming biedt van de huurprijs die voor een bepaalde woning mag worden gevraagd. In 2022 besliste de Brusselse gewestregering namelijk om een studie te bestellen met als doel het rooster van referentiehurprijzen op een volledig andere manier vorm te geven. Die nieuwe methode moest het mogelijk maken om een nieuwe versie van het rooster op te stellen. Er zou niet langer worden gebruikgemaakt van de jaarlijkse enquêtegegevens van het Observatiecentrum voor de Huurprijzen, maar van de officiële administratieve gegevens die zouden worden verzameld via het gewestelijke registratiesysteem van huurovereenkomsten. In dat verband is het belangrijk eraan te herinneren dat de Brusselse wetgever onlangs, overeenkomstig de verbintenissen aangegaan in de gewestelijke beleidsverklaring voor de regeerperiode 2019-2024, de gewestelijke registratie van woninghuur-overeenkomsten verplicht heeft gemaakt. Krachtens die nieuwe regeling zijn eigenaar-verhuurders die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een woning verhuren, voortaan verplicht om alle na 1 januari 2025 gesloten huurovereenkomsten te registreren op de gewestelijke portaalsite IrisRent. Lopende huurovereenkomsten die vóór 1 januari 2025 werden gesloten, kunnen verhuurders registreren bij de Brusselse gewestadministratie, maar ze zijn daartoe niet verplicht. Wanneer een eigenaar-verhuurder een huurovereenkomst registreert op de gewestelijke portaal-site IrisRent, moet hij of zij een zeer uitgebreid formulier invullen en een heleboel informatie verstrekken die niet alleen slaat op de inhoud van de overeenkomst (huurprijs, looptijd van de huurovereenkomst, ...), maar ook op de kenmerken van de verhuurde woning (ligging, oppervlakte, aantal slaapkamers, staat van het gebouw, energieprestatieniveau vastgesteld via een EPB-certificaat, aanwezigheid van dubbele beglazing, aanwezigheid van centrale verwarming, aanwezigheid van een garage, aanwezigheid van een tuin, balkon, binnenplaats of terras enz.). Op basis van die waardevolle informatie die wordt verzameld via het gewestelijke registratiesysteem van huurovereenkomsten, kan de Brusselse gewestadministratie dan een uitgebreide gegevensbank samenstellen die een accuraat beeld geeft van de private huurmarkt.

Met behulp van die nieuwe gegevensbank moet Brussel Huisvesting vervolgens in staat zijn om het indicatieve rooster van referentiehurprijzen volledig bij te werken, en de oude gegevens verkregen via de enquêtes van het Observatiecentrum voor de Huurprijzen te vervangen door veel recentere gegevens verzameld via het gewestelijke registratiesysteem van huurovereenkomsten. Aangezien de residentiële mobiliteit en het verloop op de Brusselse privéhuurmarkt bijzonder groot zijn, mogen we er redelijkerwijs van uitgaan dat de gegevensbank op de portaalsite IrisRent tegen begin 2027 (d.i. twee jaar na de invoering van de verplichte gewestelijke registratie van woninghuurovereenkomsten) meer dan 30.000 huurover-

La présente proposition d'amendement vise à assurer la mise en œuvre effective des articles 8 à 13 de l'ordonnance du 28 octobre 2021 au 1^{er} janvier 2027, date à laquelle la Région de Bruxelles-Capitale devrait être enfin dotée d'une grille indicative des loyers performante fournissant une estimation précise du loyer pouvant être pratiqué pour un logement donné. En 2022, le gouvernement régional bruxellois a, en effet, décidé de commander une étude ayant pour objet de réformer en profondeur la méthode de conception de la grille de référence des loyers. L'objectif de cette refonte méthodologique était de pouvoir élaborer une nouvelle mouture de la grille indicative, laquelle serait alimentée non plus par les données issues des enquêtes annuelles de l'Observatoire des loyers, mais bien par des données administratives officielles collectées dans le cadre du dispositif d'enregistrement régional des baux. À cet égard, il importe de rappeler que, conformément aux engagements pris dans la Déclaration de Politique Régionale pour la législature 2019-2024, le législateur bruxellois a récemment instauré une obligation d'enregistrement régional des baux d'habitation. En vertu de ces nouvelles dispositions, les propriétaires-bailleurs louant des logements situés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale sont désormais tenus d'enregistrer tous les baux conclus après le 1^{er} janvier 2025 sur le portail régional IRISRent. Quant aux baux d'habitation en cours qui ont été conclus avant le 1^{er} janvier 2025, les bailleurs peuvent procéder à leur enregistrement auprès de l'administration régionale bruxelloise, mais il ne s'agit pas d'une obligation. Lorsqu'un propriétaire-bailleur enregistre un contrat de location sur le portail régional IRISRent, il doit compléter un formulaire très détaillé en fournissant une multitude d'informations ayant trait non seulement au contenu du contrat (hauteur du loyer, durée du bail, ...), mais aussi aux caractéristiques du logement loué (localisation, superficie, nombre de chambres à coucher, état de construction, niveau de performance énergétique mesuré par le certificat PEB, présence de double vitrage, présence d'un système de chauffage central, présence d'un garage, présence d'un jardin, d'un balcon, d'une cour ou d'une terrasse, etc.). Ces informations précieuses collectées dans le cadre du dispositif régional d'enregistrement des baux d'habitation devraient permettre à l'administration régionale bruxelloise de constituer une grande base de données offrant une image fidèle du marché locatif privé.

En mobilisant cette nouvelle base de données, Bruxelles Logement pourra procéder à une révision complète de la grille indicative de référence des loyers en remplaçant les anciennes données issues des enquêtes de l'Observatoire des loyers par les données nettement plus récentes recueillies grâce au système d'enregistrement régional des baux. Dès lors que le niveau de mobilité résidentielle et le taux de rotation sont particulièrement élevés dans le secteur locatif privé bruxellois, on peut raisonnablement supposer qu'au début de l'année 2027 (soit deux ans après la mise en place de l'obligation d'enregistrement régional des baux d'habitation), le portail IRISRent fournira une banque de données comptant plus de 30.000 baux, sur base de laquelle

eenkomsten zal bevatten. Op basis daarvan kan de regering dan een nieuwe versie van het huurprijzenrooster opstellen die (eindelijk) voldoende representatief en betrouwbaar zal zijn. Naar alle waarschijnlijkheid zouden de voorwaarden dus vervuld moeten zijn om de artikelen 8 tot en met 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 vanaf 1 januari 2027 in werking te laten treden.

le gouvernement pourra élaborer une nouvelle version de la grille des loyers qui atteindra (enfin) un niveau satisfaisant de représentativité et de fiabilité. Selon toute vraisemblance, les conditions devraient donc être réunies pour que les articles 8 à 13 de l'ordonnance du 28 octobre 2021 puissent entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2027.