



GEWONE ZITTING 2024-2025

2 DECEMBER 2024

**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

(ingediend door de heren Martin CASIER (FR), Calvin SOIRESSE NJALL (FR), Stijn BEX (NL), mevrouw Nadia EL YOUSFI (FR), mevrouw Farida TAHAR (FR), de heren Mohamed OURIAGHLI (FR), Ilyas MOUANI (NL), mevrouw Françoise DE SMEDT (FR), de heren Jan BUSSELEN (NL) en Fouad AHIDAR (NL))

SESSION ORDINAIRE 2024-2025

2 DÉCEMBRE 2024

**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

(déposée par MM. Martin CASIER (FR), Calvin SOIRESSE NJALL (FR), Stijn BEX (NL), Mmes Nadia EL YOUSFI (FR), Farida TAHAR (FR), MM. Mohamed OURIAGHLI (FR), Ilyas MOUANI (NL), Mme Françoise DE SMEDT (FR), MM. Jan BUSSELEN (NL) et Fouad AHIDAR (NL))

Samenvatting*

Gezien de ongunstige evolutie van de Brusselse woningmarkt legt dit voorstel van ordonnantie de datum van inwerkingtreding van meerdere wijzigingen van de Brusselse Huisvestingscode met betrekking tot de paritaire huurcommissie, die de opdracht heeft om adviezen uit te brengen over de billijkheid van huurprijzen, vast op 1 mei 2025. Tot dusver werd het aan de regering overgelaten om de datum van inwerkingtreding ervan vast te stellen.

Résumé*

La proposition d'ordonnance, tenant compte de l'évolution défavorable du marché bruxellois du logement, fixe au 1^{er} mai 2025 la date d'entrée en vigueur – jusque-là laissée à l'appréciation du gouvernement – de plusieurs modifications du Code bruxellois du logement concernant la commission paritaire locative, chargée de rendre des avis sur la justesse des loyers.

* Samenvatting opgesteld door de diensten van het parlement.

* Résumé établi par les services du Parlement.

Toelichting

Toegang tot behoorlijke huisvesting, zoals bekrachtigd door artikel 23 van de Grondwet, en tot een betaalbare woning, zoals bedoeld in artikel 3 van de Brusselse Huisvestingscode, is een basisrecht. Niet alleen biedt een woning een dak boven het hoofd waar men op een menswaardige manier kan wonen, het is ook een plaats om als individu of in gezinsverband allerlei projecten te verwezenlijken en een eigen identiteit op te bouwen. Bovendien vormt een woning de basis om verscheidene administratieve en sociale formaliteiten te kunnen vervullen.

Toen bij de zesde staatshervorming de bevoegdheid voor het huurbeleid werd overgeheveld naar de gewesten, kon het Brussels Gewest zich eindelijk volledig toeleveren op dit belangrijke thema en zijn huisvestingsbeleid op geïntegreerde wijze op een nieuwe leest schoeien.

Uit een onderzoek van het Observatiecentrum voor de Huurprijzen uit 2018¹ blijkt dat het in het Brussels Gewest bijzonder moeilijk is om toegang te krijgen tot huisvesting. “Het aandeel van de huur in het inkomen loopt in het gewest op tot 42%” en “dat aandeel neemt voortdurend toe”: in 2008 bedroeg het nog 35%. Er werd vastgesteld dat “de geactualiseerde huurprijzen in vergelijking met 2004 met ongeveer 20% zijn toegenomen, bovenop de bij wet bepaalde indexering”. De Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kwam in zijn bijdrage aan het Brussels armoederapport van 2018 tot de conclusie dat “de toegankelijkheid van huisvesting sterk is afgenomen”². Diezelfde raad is tevens van oordeel dat het fenomeen van buitensporige huurprijzen zorgwekkende proporties aanneemt. Het zou gaan om “ongeveer tien procent van de private huurmarkt, ofwel 30.000 woningen”³.

Daarom heeft het Brussels Hoofdstedelijk Parlement zich in 2021 de nodige wetgevende instrumenten gegeven om buitensporige huurprijzen te bestrijden door daarover een ordonnantie⁷ aan te nemen, die voortbouwt op het huurprijzenrooster⁸ dat werd ingevoerd tijdens de zittingsperiode 2014-2019. Deze ordonnantie vormt de wettelijke basis om de huurprijzen in het gewest te reguleren. Sommige artikelen van die ordonnantie zijn vandaag nog niet in werking getreden.

De ordonnantie inzake buitensporige huurprijzen van 2021 voorzagt onder meer in de oprichting van een paritaire huurcommissie, paritair samengesteld uit vertegenwoordigers van huurders en verhuurders en die advies moet uitbrengen over de billijkheid van huurprijzen. Daartoe baseert de commissie zich op het huurprijzenrooster en op de definitie van een vermoedelijk buitensporige huurprijs, zoals bedoeld in artikel 7 van de ordonnantie. Artikel 8 verbiedt verhuurders om buitensporige huurprijzen aan te rekenen en voert een regeling in om buitensporige contractuele huurprijzen te herzien.

Tot nu toe heeft de regering twee uitvoeringsbesluiten goedgekeurd (*Belgisch Staatsblad*, 1 maart 2024) om bepaalde maatregelen van de ordonnantie uit te voeren, met name de maatregelen vermeld in artikel 4 (het besluit betreffende de samenstelling, de organisatie, de werking en de bezoldiging van de paritaire huurcommissie en het besluit

Développements

L'accès à un logement décent, tel que consacré par l'article 23 de la Constitution, et à un logement abordable, visé par l'article 3 du Code bruxellois du Logement, est un droit essentiel. En effet, outre d'offrir un toit où chacun peut vivre de façon conforme à la dignité humaine, de constituer le lieu de réalisation de ses projets individuels et familiaux et de construire son identité, il constitue aussi le socle de nombre de démarches administratives et sociales.

Dans ce cadre, la régionalisation de la politique du bail advenue avec la sixième réforme de l'État a enfin permis à la Région bruxelloise de s'emparer de cette thématique essentielle et de repenser sa politique du logement de manière intégrée.

Comme le rappelait l'Observatoire des Loyers de 2018⁴, l'accès au logement en Région bruxelloise est particulièrement difficile. «La part du loyer dans le revenu atteint 42 % dans la Région» et «cette proportion ne cesse d'augmenter»: elle était de 35 % en 2008. Il ressort en effet que «par rapport à 2004, les loyers actualisés ont crû d'environ 20 % en plus de l'indexation fixée par la législation». Comme le conclut le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale dans sa contribution au rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté de 2018, «l'accessibilité au logement s'est fortement dégradée»⁵. Le Conseil économique et social de la Région estime qu'un phénomène de loyers abusifs prend d'inquiétantes proportions. Il concernerait «une dizaine de pourcent du marché locatif privé, soit 30.000 logements»⁶.

C'est pour ces raisons qu'en 2021, s'appuyant sur la grille des loyers⁹ initiée sous la législature 2014-2019, le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté l'ordonnance «loyers abusifs»¹⁰ pour se doter des moyens législatifs afin de lutter contre ce phénomène. Cette ordonnance constitue la base légale pour un encadrement des loyers sur le territoire régional. Certains articles de cette ordonnance ne sont pas encore entrés en vigueur aujourd'hui.

Parmi les mesures adoptées, l'ordonnance «loyers abusifs» de 2021 a instauré, entre autres, une commission paritaire locative (CPL), composée paritairment de représentants des locataires et des bailleurs qui est amenée à rendre un avis sur la justesse d'un loyer. Pour ce faire, celle-ci se base sur la grille de loyers et sur la définition d'un loyer présumé abusif visée à l'article 7 de cette ordonnance. Son article 8 introduit une interdiction au bailleur de pratiquer un loyer abusif et un mécanisme de révision du loyer contractuel abusif.

À ce stade, le Gouvernement a pris deux arrêtés d'exécution (*Moniteur belge*, 1^{er} mars 2024) mettant en œuvre des mesures de l'ordonnance qui le requéraient, à savoir celles de l'article 4 (arrêté établissant la composition, l'organisation, le fonctionnement et la rémunération de la CPL et arrêté établissant la liste des

tot vaststelling van de lijst van substantiële en aanzienlijke kwaliteitsgebreken). De paritaire huurcommissie, een essentieel instrument van de ordonnantie, is inmiddels dus operationeel. Brusselaars kunnen zich voortaan online of per aangetekend schrijven wenden tot de commissie, die adviezen kan uitbrengen. Er is echter nog geen besluit goedgekeurd met het oog op de uitvoering van de artikelen 8 tot en met 13 van de ordonnantie. Die artikelen vormen nochtans de kern van de regeling om huurprijzen te herzien en dus de basis van de ordonnantie. De uitvoering ervan was gekoppeld aan de verbetering van het huurprijzenrooster.

Met het oog daarop heeft het *Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire* van de ULB de onderliggende methodologie voor de samenstelling van het huurprijzenrooster in 2022, op vraag van de staatssecretaris voor Huisvesting grondig bijgewerkt. Ook in 2022 werd het Brussels Studies Institute (BSI) belast met het herbekijken van het proces voor het opstellen van het indicatieve rooster van de huurprijzen. Dat verslag werd in november 2023 aan de regering bezorgd. We kunnen derhalve stellen dat alle technische voorwaarden zijn vervuld om de ordonnantie inzake buitensporige huurprijzen eindelijk volledig te kunnen toepassen.

Sinds de goedkeuring van de ordonnantie inzake buitensporige huurprijzen is de toestand op de Brusselse woningmarkt overigens verslechterd. Uit de Welzijnsbarometer van 2023¹¹ blijkt namelijk dat de huurkosten de afgelopen tien jaar met 15% zijn gestegen, en dus nog zwaarder zijn gaan wegen voor de gezinnen. Volgens diezelfde barometer is bijna 62% van de Brusselaars huurder en woont 32% van hen in een woning die als ongezond wordt beschouwd. Deze cijfers wijzen eerder op een crisis op het gebied van de toegang tot huisvesting dan op een woningcrisis in de eigenlijke betekenis van het woord. Die crisis is te wijten aan het feit dat er niet voldoende betaalbare woningen voorhanden zijn om te voldoen aan de specifieke behoeften van gezinnen met een laag inkomen¹².

Deze toestand valt ook te verklaren door de hoge inkomensarmoede die bijna 30% van de Brusselse bevolking treft. Dat is twee keer zoveel als in Wallonië en Vlaanderen. Het aantal jongvolwassenen met een leefloon is tussen 2013 en 2023 met 85% gestegen, wat wijst op een toenemende verarming¹⁵.

Het is vandaag dus des te noodzakelijker om de ordonnantie inzake buitensporige huurprijzen van 2021 volledig ten uitvoer te brengen.

défauts de qualité substantiels intrinsèques). La CPL, outil essentiel de l'ordonnance, est donc dorénavant fonctionnelle. Les Bruxelloises et les Bruxellois peuvent désormais saisir la CPL soit en ligne, soit par lettre recommandée et celle-ci est en capacité de rendre des avis. Aucun arrêté n'a par contre été pris concernant la mise en œuvre des articles 8 à 13 de l'ordonnance. Néanmoins, ces articles constituent le cœur du mécanisme de révision des loyers et donc le fondement même de l'ordonnance. Leur mise en œuvre était liée à l'amélioration de la grille des loyers.

Dans ce cadre et sur initiative de la Secrétaire d'État au Logement, l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire de l'ULB a procédé en 2022 à une révision en profondeur de la méthodologie sous-jacente à la constitution de la grille des loyers. En 2022 toujours, le Brussels Studies Institute (BSI) pour une mission visant à revoir le processus d'élaboration de la grille indicative des loyers. Ce rapport a été rendu au gouvernement en novembre 2023. Dès lors, il semblerait que tous les éléments techniques soient réunis pour permettre enfin de donner une pleine application à l'ordonnance «loyers abusifs».

Par ailleurs, depuis le vote de l'ordonnance «loyers abusifs», la situation du marché bruxellois du logement s'est dégradée. Le Baromètre social de 2023¹³ constate en effet que les coûts des loyers ont augmenté de 15 % au cours des dix dernières années, accentuant les pressions sur les ménages. Comme le rappelle ce baromètre, près de 62 % des Bruxelloises et des Bruxellois sont locataires et 32 % d'entre eux vivent dans des logements jugés insalubres. Ces chiffres s'inscrivent dans un contexte de crise d'accès au logement plutôt qu'une crise du logement à proprement parler. Cette crise est le résultat de l'inadéquation entre une production suffisante de logements accessibles et les besoins spécifiques des familles à faible revenu¹⁴.

Cette situation s'explique également par une forte pauvreté monétaire, touchant près de 30 % de la population bruxelloise, soit deux fois plus qu'en Wallonie et en Flandre. Le nombre de jeunes adultes bénéficiaires du revenu d'intégration sociale a augmenté de 85 % entre 2013 et 2023, reflétant une paupérisation croissante¹⁶.

La mise en œuvre complète de l'ordonnance «loyers abusifs» de 2021 est donc plus que nécessaire aujourd'hui.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Deze bepaling heeft geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel geeft invulling aan het in de toelichting van deze ordonnantie uiteengezette doel om de door het parlement aangenomen ordonnantie van 28 oktober 2021 volledig ten uitvoer te brengen. Daartoe bepaalt het artikel de datum van inwerkingtreding van de artikelen 8 tot en met 13, die tot nu toe nog geen uitwerking hadden.

Artikel 3

Deze bepaling heeft geen commentaar.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cette disposition n'appelle pas de commentaire.

Article 2

Cet article concrétise la volonté évoquée dans les développements de la présente ordonnance de mettre en œuvre, de manière complète, l'ordonnance du 28 octobre 2021 adoptée par le Parlement. Dans cet esprit, le présent article fixe la date d'entrée en vigueur des articles 8 à 13, non encore effectifs à ce stade.

Article 3

Cette disposition n'appelle pas de commentaire.

Martin CASIER (FR)
Kalvin SOIRESSE NJALL (FR)
Stijn BEX (NL)
Nadia EL YOUSFI (FR)
Farida TAHAR (FR)
Mohamed OURIAGHLI (FR)
Ilyas MOUANI (NL)
Françoise DE SMEDT (FR)
Jan BUSSELEN (NL)
Fouad AHIDAR (NL)

¹ Observatiecentrum van de Huurprijzen, De Keersmaecker, 2018.

² Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2019). Gekruiste blikken. Uithuiszettingen en slechte huisvesting in het Brussels Gewest: analyses en voorstellen van verschillende organisaties. Brussels armoederapport 2018, p. 10. Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie. Brussel 2018.

³ *Idem.*

⁴ Observatoire des Loyers, De Keersmaecker, 2018.

⁵ Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2019). Regards croisés, Les expulsions du logement et le mal-logement en Région bruxelloise: analyses et propositions de différentes organisations, Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018, p. 10. Commission communautaire commune. Bruxelles 2018.

⁶ *Idem.*

⁷ Ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen.

⁸ Het indicatieve rooster van referentiehurprijzen, ingevoerd door artikel 225 van de Huisvestingscode.

⁹ la grille indicative de référence des loyers instituée par l'article 225 du présent Code.

¹⁰ Ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs.

¹¹ Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad. "Welzijnsbarometer 2023". 2024.

¹² *Ibidem.*

¹³ Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale, «Baromètre social 2023». 2024.

¹⁴ *Ibidem.*

¹⁵ Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad. "Welzijnsbarometer 2023". 2024.

¹⁶ Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale, «Baromètre social 2023». 2024.

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

Artikel 1

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

Artikel 2

In artikel 14 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen, wordt het derde lid als volgt vervangen:

“In afwijking van het tweede lid treden de artikelen 8 tot en met 13 van deze ordonnantie in werking op 1 mei 2025.”.

Artikel 3

Deze ordonnantie treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

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

Article 1^{er}

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

Article 2

À l’article 14 de l’ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs, l’alinéa 3 est remplacé comme suit:

«Par dérogation à l’alinéa 2, les articles 8 à 13 de la présente ordonnance entrent en vigueur le 1^{er} mai 2025.».

Article 3

La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Martin CASIER (FR)
Kalvin SOIRESSE NJALL (FR)
Stijn BEX (NL)
Nadia EL YOUSFI (FR)
Farida TAHAR (FR)
Mohamed OURIAGHLI (FR)
Ilyas MOUANI (NL)
Françoise DE SMEDT (FR)
Jan BUSSELEN (NL)
Fouad AHIDAR (NL)