

La troisième fois, c'est la bonne ? Pas d'indexation pour les biens locatifs énergivores.

Les locataires vulnérables de Bruxelles ont du mal à suivre la hausse des prix de l'énergie et l'indexation élevée des loyers (10%).

Ces derniers mois, la secrétaire d'État au logement Nawal Ben Hamou (PS) a tenté en vain à deux reprises de trouver un accord au sein du gouvernement bruxellois pour limiter l'indexation des loyers. Les partenaires de la coalition, Open Vld et Défi, n'étaient pas d'accord.

C'est maintenant la troisième tentative. Avec le ministre de l'énergie Alain Maron (Ecolo), elle a lancé une proposition visant à autoriser l'indexation des loyers que pour les logements économes en énergie, ou, pour le dire autrement, à ne pas indexer les loyers des logements locatifs énergivores.

Ce n'est pas une mauvaise idée. Ces logements mal isolés et énergivores présentent souvent d'autres défauts de qualité, sont loués trop cher et abritent des locataires vulnérables qui subissent le plus l'explosion des prix de l'énergie et qui doivent être protégés. En outre, l'idée s'inscrit dans le cadre de la RENOLUTION¹, par laquelle le gouvernement bruxellois veut rendre les logements plus efficaces sur le plan énergétique.

Le RBDH a tout de même quelques réflexions par rapport à cette dernière proposition :

L'état et l'efficacité énergétique des logements locatifs bruxellois sont mal connus. Depuis 2011, le certificat de performance énergétique (PEB) est obligatoire en cas de mise en location ou de vente d'un logement, mais cette obligation n'est pas encore respectée. Seuls 29 % des logements locatifs étaient certifiés en 2020¹. Il est fort probable que les bailleurs de logements mal isolés ne disposent pas d'un certificat PEB. Ce sont, entre autres, ces propriétaires qui ne seraient pas autorisés à indexer. Où la barre sera-t-elle placée ? Avec la stratégie Révolution, le gouvernement vise à atteindre la classe énergétique C (100 kWh/m²/an) pour tous les logements bruxellois d'ici 2050. En toute logique, il faudrait que la classe énergétique C soit choisie comme seuil pour l'indexation, ce qui veut dire qu'au moins 80% des logements locatifs bruxellois ne pourront pas être indexés !

Si un accord est trouvé, le gouvernement bruxellois devra bien motiver sa décision d'un point de vue juridique. Aujourd'hui, les logements (location ou vente) ne doivent pas encore répondre à un certain niveau d'énergie ; le certificat PEB n'a qu'une valeur informative. Avec la proposition de non-indexation, pour la première fois, une sanction serait attachée à un mauvais PEB ou à l'absence de PEB.

Comme nous l'avons déjà dit à propos des propositions précédentes de la secrétaire d'État Ben Hamou, il est urgent de prendre une décision ; nous avons déjà perdu trop de temps. C'est pourquoi il est également important que la non-indexation ait un effet rétroactif pour 2022.

La proposition devrait être discutée au sein du gouvernement ce jeudi 8 septembre. Nous attendons avec impatience sa décision.

¹ [La RENOLUTION bruxelloise ! | Renolution](#)

Derde keer, goede keer ??

Geen indexering voor slecht geïsoleerde huurwoningen

Kwetsbare Brusselse huurders krijgen het door de stijging van de energieprijzen én de hoge indexering van de huurprijs (10%) zeer zwaar om alles te blijven betalen.

Staatssecretaris voor Huisvesting, Nawal Ben Hamou (PS) heeft de afgelopen maanden al twee keer tevergeefs geprobeerd om binnen de Brusselse regering een akkoord te vinden om de huurindexering te beperken. Coalitiepartners Open Vld en Défi gingen niet akkoord.

Nu is er een derde poging. Samen met minister van energie, Alain Maron (Ecolo) lanceert ze het voorstel om de indexering van de huurprijs enkel toe te laten voor energiezuinige woningen of omgekeerd gezegd: de huurprijs van energievervlindende huurwoningen zou niet mogen geïndexeerd worden.

Geen slecht idee. De slecht geïsoleerde, energievervlindende woningen vertonen vaak ook nog andere kwaliteitsgebreken, worden té duur verhuurd worden en huisvesten kwetsbare huurders die het ergst worden getroffen door de stijgende energieprijzen en moeten beschermd worden. Bovendien past het idee in de 'Renolutie-strategie'² waarmee de Brusselse regering energiezuiniger wil maken.

Een aantal bedenkingen van de BBRoW bij dit laatste voorstel:

De staat en de energiezuinigheid van de Brusselse huurwoningen is slecht gekend. Sinds 2011 is een energieprestatiecertificaat verplicht bij verhuur of verkoop van de woning, maar die verplichting wordt niet nog nageleefd. Slechts 29% van de huurwoningen was gecertificeerd in 2020.² Het is waarschijnlijk dat verhuurders van slecht geïsoleerde woningen over geen EPC beschikken. Het zijn onder andere die verhuurders die niet zouden mogen indexeren.

Waar zal de lat worden gelegd? In haar Renolutie - strategie streeft de regering (weliswaar tegen 2050) naar een energieklaas C voor alle Brusselse woningen, wat een zeer grote uitdaging is. Het zou dus logisch zijn dat energieklaas C wordt gekozen om te mogen indexeren. In dat geval zal minstens 80% van de Brussels huurwoningen niet mogen geïndexeerd worden!

De Brusselse regering zal haar beslissing – indien er een akkoord wordt bereikt - juridisch goed moeten motiveren. Vandaag moeten woningen (huur en koop) nog niet aan een bepaald energieniveau voldoen, het EPC heeft enkel een informatieve waarde. Met het voorstel van niet-indexering zou aan een slecht EPC of geen EPC voor het eerst een sanctie worden verbonden.

We hebben het al bij de vorige voorstellen van staatssecretaris Ben Hamou gezegd: er moet dringend worden beslist, we hebben al te veel tijd verloren. Daarom is het ook belangrijk dat de niet-indexering terugwerkende kracht heeft voor 2022.

Het voorstel zou nu donderdag 8 september binnen de regering worden besproken. We kijken met spanning uit naar de beslissing van de regering.

² [De RENOLUTION van Brussel! | Renolution](#)