

## **Pas d'indexation pour les logements locatifs énergivores !?**

Suite à la proposition de la secrétaire d'État au Logement, Nawal Ben Hamou (PS), le gouvernement bruxellois a trouvé jeudi 8 septembre, un accord pour discuter du principe d'une interdiction de l'indexation des loyers pour les logements locatifs mal isolés. Plus précisément, la piste sur la table est une non-indexation pour les logements sans bail enregistré, sans certificat de performance énergétique (CPEB) ou avec un CPEB de catégorie F et G (le score le plus bas qui correspond à une surconsommation), une indexation limitée pour les logements avec un CPEB de catégories C, D et E et une indexation complète uniquement pour les logements locatifs de catégorie A et B.

Soyons clairs : aucune décision finale n'a encore été prise et ce dossier devra sans doute encore être traité plusieurs fois par le gouvernement.

Le RBDH soulève un certain nombre de réflexions par rapport à la proposition qui est maintenant sur la table :

- Cette piste va plus loin pour les logements énergivores que la proposition antérieure de Ben Hamou de limiter l'indexation des loyers pour tous les logements à 2%, mais sur laquelle le gouvernement bruxellois n'a pas pu trouver d'accord.
- 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 2020. Il est fort probable que les bailleurs de logements mal isolés ne disposent pas d'un certificat PEB.

Les chiffres de Bruxelles Environnement dont nous disposons ne donnent qu'une ventilation des catégories de PEB pour l'ensemble des PEB délivrés, c'est-à-dire tant pour les logements occupés par leur propriétaire que pour les logements loués :

Catégorie G : 30%  
Catégorie F : 15%.  
Catégorie E : 20%  
Catégorie D : 18,5%.  
Catégorie C : 11 %.  
Catégorie B : 5 %.  
Catégorie A : 0,5 %.

**La proposition actuellement sur la table du gouvernement signifierait donc qu'environ 85% à 90% des propriétaires ne seraient pas autorisés à indexer ou à augmenter le loyer (70% sans PEB et 20% PEB G ou F).**

- Il n'existe pas non plus de chiffres exacts sur le nombre de baux de location non enregistrés. Selon les statistiques du SPF Finances, 41 351 baux résidentiels ont été enregistrés à Bruxelles en 2021. Cependant, cela ne dit pas grand-chose sur le nombre de contrats de location non enregistrés. L'enquête de l'Observatoire des loyers montre que 85% des locataires ont signé un bail d'une durée comprise entre 1 et 3 ans. Si, pour une estimation très prudente, nous supposons une durée de 3 à 5 ans avant de conclure un nouveau bail, nous pourrions estimer qu'au moins la moitié à un quart des baux n'ont pas été enregistrés.
- Justement parce qu'il y a tellement de baux de courte durée, la mesure ne doit pas se limiter à une interdiction de l'indexation, mais doit consister en une interdiction d'augmentations de loyer de logements énergivores, aussi en cas de conclusion d'un nouveau bail (avec le même locataire ou un.e autre locataire), afin d'empêcher les propriétaires d'augmenter le loyer entre deux baux. Cela implique que des mesures doivent être prises pour contrôler l'interdiction des augmentations. Par exemple : la mention du loyer précédent dans le nouveau bail, le contrôle des loyers et des sanctions à l'encontre des bailleurs qui ont appliqué une augmentation de loyer illégale.
- 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 énergétique ; 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.
- Cette mesure ne doit pas être limitée dans le temps. Logiquement, tant que le bailleur n'effectue pas les travaux nécessaires et n'améliore pas de manière significative la performance énergétique de son bien locatif, aucune augmentation de loyer ne devrait être possible.
- La mesure de non-indexation (ou d'indexation limitée) devrait avoir un effet rétroactif afin de traiter équitablement les locataires dont le bail a déjà été indexé en 2022.
- La mesure devrait - en toute logique - être appliquée aux propriétaires privés et publics (sociétés immobilières publiques, municipalités et CPAS, Fonds du logement, ...). Pour ces locataires publics, l'indexation des logements à haute efficacité énergétique de catégorie A et B devrait être limitée à un maximum de 2%.
- Avec la non-indexation, le gouvernement bruxellois veut encourager les propriétaires à rénover leurs biens locatifs de manière efficace sur le plan énergétique. La question est de savoir si la voie de la non-indexation est suffisante pour y parvenir. Comment cela s'inscrit-il dans la stratégie de RENOLUTION et l'idée de conventionnement ?
  - Le propriétaire n'effectue pas de travaux : pas d'indexation ni d'augmentation du loyer.

- Le propriétaire vend le bien (en mauvais état) : où est la proposition du plan d'urgence pour le logement de donner au locataire un droit de préemption ? Ce locataire-acheteur - si le prix de vente n'est pas trop élevé - a ensuite besoin d'un soutien et d'un accompagnement technique et financier. Des fonds suffisants doivent être prévus pour les associations du réseau de logement. Et les acteurs publics disposent-ils des ressources nécessaires pour éventuellement acheter le bien énergivore (via le droit de préemption), le rénover et le louer à un prix abordable.
- Le propriétaire veut réaliser des travaux mais ne dispose pas des ressources nécessaires : pour les petits propriétaires à faibles revenus, le gouvernement pourrait apporter un soutien en échange de conditions sociales : loyer plus bas et bail à long terme.
- Les propriétaires font des travaux (sans intervention publique) et veulent surtout rentabiliser leurs investissements : ici, le gouvernement devrait également intervenir et éviter les hausses de loyer excessives grâce au contrôle des loyers.

### **Conclusion provisoire**

Dans l'attente d'une proposition plus élaborée du gouvernement, nous pouvons dire que l'idée d'une non-indexation (ou d'une indexation limitée) des biens locatifs énergivores est une bonne mesure qui vise à protéger les locataires d'une inflation élevée et à encourager les propriétaires à rénover leurs biens locatifs de manière économe en énergie.

Mais une simple interdiction de l'indexation ne suffira pas. Des mesures d'accompagnement sont nécessaires pour obtenir les résultats nécessaires sur le terrain : interdiction des augmentations de loyer entre deux baux, protection et soutien aux locataires pour faire valoir leurs droits, droit de préemption pour les locataires et opérateurs publics, ressources suffisantes pour un soutien technique et financier aux petits propriétaires qui veulent rénover leurs biens dans des conditions sociales, introduction d'un contrôle des loyers pour éviter des loyers excessifs après la rénovation.

Il est important que le gouvernement bruxellois introduise rapidement la non-indexation, tout en travaillant à un encadrement/réduction structurelle des loyers des logements bruxellois, qui ont beaucoup trop augmentés ces dernières années (20% en moyenne en plus de l'indice). Pour nous, la question fondamentale qui se pose à nouveau maintenant avec la piste de non-indexation, mais aussi avec la stratégie RENOLUTION, le conventionnement et de nombreuses autres mesures en matière de logement, est la suivante : **quand et comment le gouvernement bruxellois interviendra-t-il structurellement sur les loyers privés ?**

Sinon, nous continuerons à courir de crise en crise et le gouvernement continuera finalement à soutenir (in)directement, avec des mesures d'urgence, l'augmentation des loyers élevés.

## Geen indexering voor slecht geïsoleerde huurwoningen !?

Op voorstel van Staatssecretaris voor huisvesting, Nawal Ben Hamou (PS), heeft de Brusselse regering op donderdag 8 september, een akkoord bereikt om te discuten over het principe van een verbod op huurindexering van slecht geïsoleerd huurwoningen. Meer precies ligt de piste op tafel van een niet-indexering voor huurwoningen zonder geregistreerde huurovereenkomst, zonder energieprestatiecertificaat (EPC) of met EPC van categorie F en G (de slechtste woningen), een beperkte indexering voor de woningen met een EPC van de categorieën C, D en E en enkel een volledige indexering voor huurwoningen van de categorie A en B.

Voor alle duidelijkheid: er is nog geen definitieve beslissing genomen en dit dossier zal ongetwijfeld nog een paar keer bij de regering moeten passeren.

De BBRoW formuleert de volgende bedenkingen bij bij de piste die nu op tafel ligt:

- Voor de meest energieverslindende huurwoningen gaat dit voorstel verder dan het eerdere voorstel van staatssecretaris Ben Hamou om de indexering voor alle huurwoningen te beperken tot 2% maar waarover binnen de regering geen akkoord kon worden bereikt.
- De vraag is dan vervolgens: hoeveel verhuurders zouden niet mogen indexeren ? De staat en de energiezuinigheid van de Brusselse huurwoningen is slecht gekend. Sinds 2011 is een energieprestatiecertificaat (EPC) verplicht bij verhuur of verkoop van de woning, maar die verplichting wordt – zeker voor huurwoningen - onvoldoende nageleefd. Cijfers van Leefmilieu Brussel leren ons dat **slechts 29% van de huurwoningen was gecertificeerd in 2020**.<sup>[1]</sup> Het is waarschijnlijk dat het merendeel van verhuurders van slecht geïsoleerde woningen over geen epc beschikken.
- Cijfers van Leefmilieu Brussel waarover wij beschikken en die gelden voor alle uitgereikte EPC's, dus zowel koopwoningen als huurwoningen, geven de volgende opdeling van de EPC-waarden:

Categorie G : 30%  
Categorie F : 15%  
Categorie E : 20%  
Categorie D: 18.5%  
Categorie C: 11%  
Categorie B: 5%  
Categorie A : 0.5%

**Het voorstel dat nu op tafel ligt zou dus betekenen dat zowat 85% à 90% van de verhuurders niet zou mogen indexeren hogen (70% geen EPC en 20% EPC G of F).**

- Ook over het juiste aantal niet-geregistreerde huurovereenkomsten bestaan geen volledige cijfers. Volgens de statistieken van de FOD Financiën werden in 2021 in Brussel 41.351 woninghuurovereenkomsten geregistreerd. Maar dat zegt onvoldoende over het aantal niet-geregistreerde huurovereenkomsten. Uit de enquête het Observatorium van de huurprijzen komt naar voor dat 85% van de huurders een huurovereenkomst heeft getekend met een looptijd tussen 1 en 3 jaar. Indien we voor een zeer voorzichtige raming uitgaan van een duur van 3 à 5 jaar vooraleer er een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten zouden we kunnen schatten dat minstens de helft tot een kwart van de huurovereenkomsten niet geregistreerd is.
- Juist omdat er zoveel kortlopende huurcontracten zijn, mag de maatregel niet beperkt blijven tot een verbod op indexering, maar moet hij bestaan uit een verbod op huurverhogingen voor energieverblindende woningen, ook bij het sluiten van een nieuw huurcontract (met dezelfde of een andere huurder), om te voorkomen dat verhuurders tussen twee huurcontracten de huur verhogen. Dit betekent dat maatregelen moeten worden genomen om het verbod op verhogingen te controleren. Bijvoorbeeld: vermelding van de vorige huurprijs in het nieuwe huurcontract, huurcontrole en sancties tegen verhuurders die een illegale huurverhoging hebben toegepast.
- De Brusselse regering zal haar besluit juridisch goed moeten motiveren. Momenteel hoeven Brusselse woningen (verhuurd of verkocht) nog niet aan een bepaald energieniveau te voldoen; het EPC-certificaat heeft slechts een informatieve waarde. Met het voorstel tot niet-indexering zou voor het eerst een sanctie worden verbonden aan een slecht EPC of aan het ontbreken van een EPC.
- Het is belangrijk dat de huurders effectief beschermd worden tegen huurprijsverhogingen die hun verhuurder goedschiks of kwaadschiks zullen proberen afdwingen (ondanks het verbod). Dit houdt ook in dat extra maatregelen worden genomen om de doeltreffendheid van het verbod op niet-verhoging te controleren: b.v. vermelding van de vroegere huurprijs in het huurcontract, en sancties tegen verhuurders die een onwettige huurprijsverhoging hebben afgedwongen. Een belangrijke rol is weggelegd voor de verenigingen en sociale diensten op het terrein om huurders over hun rechten te informeren.
- De maatregel van niet-indexering (of beperkte indexering) moet snel ingevoerd worden (we hebben al veel tijd verloren) én terugwerkende kracht hebben om de huurders waarvan de huurovereenkomst reeds is geïndexeerd in 2022, billijk te behandelen.
- De maatregel moet – in alle logica - worden toegepast voor zowel private als publieke verhuurders ( openbare vastgoedmaatschappijen, gemeenten en OCMW's, Woningfonds, ...). Voor deze publieke verhuurders moet de indexering van energie-efficiënte woningen van categorie A en B worden beperkt tot maximaal 2%.
- Deze maatregel mag niet in de tijd beperkt worden. Logischerwijze moet, zolang de verhuurder niet de nodige werken uitvoert en de energieprestaties van zijn huurwoning effectief aanzienlijk verbeteren, geen huurverhoging mogelijk zijn.

- Met de niet-indexering wil de Brusselse regering verhuurders stimuleren om hun huurwoningen energiezuinig te renoveren. De vraag is of de weg van de niet-indexering volstaat om dit te bereiken. Hoe past dit in de RENOLUTIE-strategie en het idee van conventionering?
  - De verhuurder voert geen werken uit: geen indexering of huurverhoging.
  - De verhuurder verkoopt de woning (in slechte staat): waar blijft het voorstel uit het Noodplan voor de huisvesting om de huurder een recht van voorkoop te geven? Deze huurder-koper heeft dan - als de verkoopprijs niet te hoog is - technische en financiële steun en begeleiding nodig. Er moet worden voorzien in voldoende middelen voor de verenigingen van het Netwerk Wonen. En hebben publieke actoren de middelen om eventueel het energie-inefficiënte pand te kopen (via het recht van voorkoop), te renoveren en tegen een betaalbare prijs te verhuren?
  - De verhuurder wil werken uitvoeren maar beschikt niet over de middelen: voor 'kleine' verhuurders met lage inkomens zou de overheid steun kunnen verlenen in ruil voor sociale voorwaarden: lagere huur en huurovereenkomst van lange duur.
  - Verhuurders voeren werken uit (zonder overheidsinterventie) en willen vooral hun investeringen rendabel maken: hier moet de overheid ook ingrijpen en buitensporige huurverhogingen voorkomen door middel van huurcontrole.

### **Voorlopige conclusie**

In afwachting van een uitgebreider voorstel van de regering kunnen we zeggen dat het idee van niet-indexering (of beperkte indexering) van energie-intensieve huurwoningen een goede maatregel is om huurders te beschermen tegen hoge inflatie en om verhuurders aan te moedigen hun huurwoningen energie-efficiënt te renoveren.

Maar een eenvoudig verbod op indexering zal niet voldoende zijn. Begeleidende maatregelen zijn nodig om de nodige resultaten op het terrein te bereiken: een verbod op huurverhogingen tussen twee huurovereenkomsten, bescherming en steun voor huurders om hun rechten te doen gelden, recht van voorkoop voor huurders en openbare operatoren, voldoende middelen voor technische en financiële steun voor kleine verhuurders die hun panden op een sociale manier willen renoveren, invoering van huurcontrole om buitensporige huren na de renovatie te voorkomen.

Het is belangrijk dat de Brusselse regering snel een niet-indexering invoert en tegelijk werkt aan een structurele controle/verlaging van de huurprijzen voor Brusselse woningen, die de laatste jaren te veel zijn gestegen (gemiddeld 20% boven de index). Voor ons is de fundamentele vraag die nu opnieuw rijst met de piste van niet-indexering, maar ook met de RENOLUTIE-strategie, het conventioneren en vele andere huisvestingsmaatregelen, de volgende: wanneer en hoe gaat de Brusselse regering structureel ingrijpen op de private huurprijzen? Zo niet, dan blijven we van crisis naar crisis rennen en blijft de overheid hoge huren (in)direct ondersteunen met noodmaatregelen.