

Pour un gel des loyers et une intervention structurelle sur le marché locatif privé à Bruxelles

La secrétaire d'État bruxelloise au logement, Nawal Ben Hamou, a lancé la semaine dernière la proposition de limiter l'indexation des loyers à un maximum de 2% pour 2022 (et les années suivantes).

La forte hausse des prix de l'énergie et de l'alimentation a non seulement eu un impact majeur sur le budget des ménages, mais a également poussé l'inflation à des sommets sans précédent, entraînant une indexation potentielle des loyers d'au moins 5 % en 2022. Cela s'ajoute au fait que les loyers bruxellois ont beaucoup trop augmenté au cours des dernières décennies (plus de 80 % au-dessus de l'inflation entre 1986 et 2020[1]).

Pour de nombreux ménages locataires bruxellois, la situation devient intenable et des mesures urgentes et exceptionnelles sont nécessaires dès maintenant pour éviter que les locataires ne soient confrontés à des loyers inabordables. Par conséquent, **l'initiative du Secrétaire d'Etat Ben Hamou d'intervenir sur les loyers du marché privé mérite notre soutien.**

Cependant, une indexation limitée n'est pas une solution à long terme, **il est donc nécessaire de prendre des mesures structurelles.** Des mesures que le RBDH réclame depuis longtemps :

- Une grille des loyers ajustée qui soit contraignante (et donc non indicative) et corrige à la baisse les loyers du marché actuellement trop élevés (donc une grille qui ne suit pas les prix du marché).
- Une commission paritaire locative qui puisse intervenir sur les prix des loyers de manière contraignante.

Dans l'attente de la mise en œuvre de ces mesures, le RBDH estime qu'il faut non seulement limiter l'indexation, mais **aller plus loin et imposer un gel de tous les loyers à Bruxelles** : pas d'indexation, pas d'augmentation de loyer (également pour les nouveaux baux). Un tel blocage des loyers n'est pas nouveau et a déjà été appliqué plus de 70 fois en Belgique en période de crise économique. [2] Ce gel ne serait levé qu'une fois que les mesures plus structurelles d'encadrement des loyers sont devenues effectives.

Sans ces mesures structurelles, nous continuerons à aller de crise en crise, d'urgence en urgence, pour les années à venir.

[1] cfr article "En finir avec la grille des loyers ... et la rente locative !" de Hugo Périlleux et Pierre Marissal, ULB-IGEAT.

[2] "On sait que le principe général de la fixation libre de loyers des logements en Belgique a, depuis la première guerre mondiale, pratiquement été limité de manière continue par un total de 71 lois, dont les principales furent votées après la deuxième guerre mondiale et pendant les crises économiques de 1974 à 1983. Chaque fois, la motivation de ces lois étaient que les locataires ne disposaient pas des possibilités financières pour payer l'augmentation des loyers, et la pénurie de logements accessibles financièrement." (source: Isabelle Brandon, Droit au Logement et Politique des Loyers, Ebauche d'un droit au logement effectif, La Charte, 1997, pp.-165-204)

Voor een blokkering van de huurprijzen én structureel ingrijpen op de private huurmarkt in Brussel

Brussels Staatssecretaris voor huisvesting, Nawal Ben Hamou, lanceerde vorige week het voorstel om de huurprijsindexering voor 2022 (en de jaren nadien) te beperken tot maximum 2%.

De forse stijging van de energieprijzen, voedselprijzen heeft niet alleen een grote impact op het gezinsbudget, maar heeft ook de inflatie tot ongekende hoogten gedreven en geleid tot een potentiële huurindex van minstens 5% in 2022. Dit komt bovenop het feit dat de Brusselse huurprijzen de laatste decennia veel te sterk zijn gestegen (meer dan 80% boven de inflatie tussen 1986 et 2020[1]).

Voor veel Brusselse huurgezinnen wordt de situatie onhoudbaar en zijn juist nu dringende, uitzonderlijke maatregelen nodig, die kunnen verhinderen dat huurders met onbetaalbare huurprijzen worden geconfronteerd. **Daarom verdient het initiatief van Staatssecretaris Ben Hamou om in te grijpen op de huurprijzen op de privémarkt onze steun.**

Een geplafonneerde indexering van de huurprijzen is op termijn echter geen oplossing en **daarom is het nog belangrijker om structurele maatregelen te nemen.** Maatregelen waar de BBRoW al lang op aandringt:

- Een aangepast rooster van huurprijzen dat dwingend is (en dus niet indicatief) en de té hoge markthuurgprijzen naar beneden corrigeert (en dus niet volgt).
- Een paritaire huurcommissie die dwingend kan ingrijpen op de huurprijzen.

In afwachting van die structurele maatregelen **pleit de BBRoW ervoor om alle huurprijzen in Brussel te blokkeren:** geen indexering, geen huurprijsstijging (ook voor nieuwe huurcontracten). Een dergelijke blokkering van de huurprijzen is niet nieuw en werd in België al meer dan 70 keer toegepast in tijden van economische crisis.[2] Die blokkering zou pas mogen worden opgeheven wanneer de structurele maatregelen in werking zijn.

Zonder die structurele maatregelen blijven we de komende jaren hollen van crisis naar crisis, van urgentie naar urgentie.

[1] cfr article "En finir avec la grille des loyers ... et la rente locative !" de Hugo Périlleux et Pierre Marissal, ULB-IGEAT.

[2]"On sait que le principe général de la fixation libre de loyers des logements en Belgique a, depuis la première guerre mondiale, pratiquement été limité de manière continue par un total de 71 lois, dont les principales furent votées après la deuxième guerre mondiale et pendant les crises économiques de 1974 à 1983. Chaque fois, la motivation de ces lois étaient que les locataires ne disposaient pas des possibilités financières pour payer l'augmentation des loyers, et la pénurie de logements accessibles financièrement." (source: Isabelle Brandon, Droit au Logement et Politique des Loyers, Ebauche d'un droit au logement effectif, La Charte, 1997, pp.-165-204)