

62130/3

**Avant-projet d'arrêté d'exécution du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale Bruxelles instaurant une grille
indicative de référence des loyers**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale,

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 sur les
réformes institutionnelles, et plus
spécifiquement son article 6, §1^{er}, IV, 2°
rendant, en matière de logement, les régions
compétentes en matière de règles spécifiques
concernant la location des biens ou de parties
de biens destinés à l'habitation ;

Vu la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux
institutions bruxelloises et plus
particulièrement son article 38 ;

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le
Code Bruxellois du Logement, modifiée pour la
dernière fois par l'ordonnance du XXX visant la
régionalisation du bail ;

Considérant le nouvel article 225 inséré au
sein du Code bruxellois du Logement par
l'ordonnance du XXX visant la régionalisation
du bail et prévoyant que « *Le Gouvernement
arrête une grille indicative de référence de
loyers à laquelle pourront se référer les
parties, sans que cela ne constitue une
contrainte supplémentaire pour le
propriétaire.*

*Cette grille de loyers est construite sur la base
de critères internes et externes au logement.* » ;

Vu l'avis du Conseil consultatif du Logement,
donné le 22 décembre 2016 ;

Vu l'avis du Conseil Economique et Social de la
Région de Bruxelles-Capitale du 2016 ;

**Voorontwerp van uitvoeringsbesluit van de
Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot
invoering van een rooster van indicatieve
huurprijzen**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus
1980 betreffende de institutionele
hervormingen, en meer bepaald diens artikel 6,
§1, IV, 2° dat, wat huisvesting betreft, de
gewesten bevoegd maakt inzake specifieke
regels betreffende de huur van voor bewoning
bestemde goederen of delen ervan ;

Gelet op de bijzondere wet van 12 januari 1989
met betrekking tot de Brusselse Instellingen,
inzonderheid op artikel 38 ;

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003
houdende de Brusselse Huisvestingscode, voor
de laatste keer gewijzigd door de ordonnantie
van XXX met het oog op de regionalisering van
de huurovereenkomst ;

Overwegende het nieuwe artikel 225
ingevoegd in de Brusselse Huisvestingscode
door de ordonnantie van XXX met het oog op
de regionalisering van de huurovereenkomst
en dat bepaalt dat " *De regering bepaalt een
indicatief rooster van referentiehulprijzen
waar de partijen zich op kunnen baseren,
zonder dat dit een bijkomende belasting voor
de eigenaar vormt.*

*Dit rooster van referentieprizen wordt
gevormd op basis van interne en externe
huisvestingscriteria.* " ;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor
Huisvesting, gegeven op XXX ;

Gelet op het advies van de Economische en
Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk
Gewest van XXX ;

Vu l'avis du Conseil d'État du XXX;

Gelet op het advies van de Raad van State van XXX;

Sur la proposition du Ministre qui a le logement dans ses attributions;

Op voordracht van de minister bevoegd voor Huisvesting;

Après en avoir délibéré,

Na beraadslaging,

Arrête :

Besluit:

Article 1.

Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

- 1° « Ministre » : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat qui a le logement dans ses attributions ;
- 2° « Gouvernement » : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 3° « grille » : la grille indicative de référence des loyers.

Artikel 1.

Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° "minister": de minister of de staatssecretaris tot wiens bevoegdheid huisvesting behoort;
- 2° "Regering": de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
- 3° "rooster": het indicatief rooster met referentieprijzen.

Article 2.

§1^{er}. Il est établi en annexe du présent arrêté une grille indicative de référence des loyers.

Artikel 2.

§1^{er}. In bijlage bij dit besluit wordt een indicatief rooster met referentieprijzen vastgesteld.

§2. La grille est construite de façon empirique notamment sur la base des données issues d'enquêtes sur les loyers à Bruxelles.

§2. Het rooster is op empirische wijze opgesteld, met name op basis van de gegevens afkomstig van onderzoeken naar de huurprijzen in Brussel.

D'autres bases de données peuvent néanmoins être utilisées conjointement ou à la place à ces enquêtes si elles sont pertinentes et qu'elles permettent d'augmenter la fiabilité des données utilisées par la grille.

Andere gegevensbanken kunnen echter samen met of in de plaats van deze onderzoeken gebruikt worden indien deze relevant zijn en het mogelijk maken om de betrouwbaarheid van de door het rooster gebruikte gegevens te verhogen.

Article 3.

Les loyers repris au sein de la grille tiennent notamment compte :

- 1° de la superficie du logement ;
- 2° de la localisation du logement ;
- 3° de l'état du logement ;
- 4° du type de logement et du nombre de chambres disponibles.

Artikel 3.

De huurprijzen uit het rooster houden met name rekening met:

- 1° de oppervlakte van de woning;
- 2° de locatie van de woning;
- 3° de staat van de woning;
- 4° het type woning en het aantal beschikbare slaapkamers.

Article 4.

Les loyers repris au sein de la grille en application des critères 2° à 4° visés à l'article 3 constituent les loyers médians par mètre carré de surface habitable minorés ou majorés de 10%.

Artikel 4.

De huurprijzen uit het rooster in toepassing van de criteria 2° tot 4°, bedoeld in artikel 3, bevatten de mediane huurprijzen per vierkante meter bewoonbare oppervlakte, verminderd of vermeerderd met 10%.

Article 5.

Les loyers dégagés en application des articles 3 et 4 peuvent le cas échéant être majorés d'une somme forfaitaire déterminée par le Ministre compte tenu de la présence d'éléments de confort ou de standing particulier.

Il peut s'agir de :

- 1° la présence d'une deuxième salle de bain ;
- 2° la présence d'un garage ;
- 3° un haut degré de performance énergétique.

Article 6.

Les loyers dégagés en application des articles 3 à 5 peuvent le cas échéant être minorés d'une somme forfaitaire déterminée par le Ministre compte tenu de la présence d'éléments d'inconfort particulier.

Il peut s'agir de :

- 1° la présence de convecteurs en lieu et place d'un système de chauffage central ;
- 2° l'absence d'outils de régulation thermique tels qu'un thermostat ou des vannes thermostatique ;
- 3° l'absence d'espaces récréatifs tels qu'une terrasse, une cour, un jardin ou un balcon ;
- 4° un faible niveau de performance énergétique.

Article 7.

Le choix des critères visés aux articles 5 et 6 est déterminé par :

- 1° l'impact qu'ils ont sur la formation du loyer ;
- 2° la disponibilité et la pertinence des données qui les concernent au sein des bases de données visées à l'article 2, §2 ;
- 3° le fait qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une politique sociale ou environnementale menée par le Gouvernement.

Article 8.

Le montant des sommes forfaitaires visées aux articles 5 et 6 est obtenu au moyen d'une analyse de régression statistique de type hédonique sur la base des mêmes enquêtes de loyers que celles visées à l'article 2, §2.

Artikel 5.

De huurprijzen die in toepassing van de artikelen 3 en 4 uit het rooster voortkomen, kunnen desgevallend vermeerderd worden met een forfaitair bedrag bepaald door de minister, rekening houdend met de aanwezigheid van elementen van bijzonder comfort of standing.

Het kan gaan om:

- 1° de aanwezigheid van een tweede badkamer;
- 2° de aanwezigheid van een garage;
- 3° een hoog energieprestatieniveau.

Artikel 6.

De huurprijzen die in toepassing van de artikelen 3 tot 5 uit het rooster voortkomen, kunnen desgevallend verminderd worden met een forfaitair bedrag bepaald door de minister, rekening houdend met de aanwezigheid van elementen van bijzonder ongemak.

Het kan gaan om:

- 1° de aanwezigheid van convectoren in de plaats van een systeem met centrale verwarming;
- 2° de afwezigheid van instrumenten voor warmteregeling zoals een thermostat of thermostatische kranen;
- 3° de afwezigheid van ontspanningsruimten zoals een terras, een koer, een tuin of een balkon;
- 4° een laag energieprestatieniveau.

Artikel 7.

De keuze van de criteria bedoeld in artikels 5 en 6 wordt bepaald door:

- 1° de impact die ze hebben op de vorming van de huurprijs;
- 2° de beschikbaarheid en de relevantie van de gegevens die er betrekking op hebben binnen de gegevensbanken bedoeld in artikel 2, §2;
- 3° het feit dat ze zich inschrijven in het kader van een sociaal of ecologisch beleid dat door de Regering wordt gevoerd.

Artikel 8.

De som van de forfaitaire bedragen bedoeld in artikels 5 en 6 wordt bekomen via een analyse met statistische regressie van het hedonische type op basis van dezelfde onderzoeken als de onderzoeken bedoeld door artikel 2, §2.

La somme forfaitaire attribuée peut différer du résultat de cette analyse dans le cadre de l'hypothèse visée à l'article 7, 3°.

Article 9.

§1^{er}. Le Ministre révisé la grille annuellement et au plus tard le 31 décembre précédant son année d'application. A défaut de révision dans ce délai, les loyers repris au sein de la grille sont indexés conformément à l'article 1728*bis* du Code civil.

§2. Les critères pris en compte pour l'évaluation de la grille sont notamment :

1° sa représentativité, à savoir le pourcentage des loyers réellement pratiqués qui la respectent au sein des enquêtes visées à l'article 2, §2 ;

2° la pertinence des critères visés aux articles 3, 5 et 6, de même que l'importance qui leur est attribuée compte tenu des données disponibles ;

3° la connaissance qu'a le public de la grille et le degré d'utilisation qu'il en fait ;

4° les politiques sociale ou environnementale menées par le Gouvernement.

Het toegekende forfaitaire bedrag kan van het resultaat van deze analyse verschillen in het kader van de in artikel 7, §3 bedoelde veronderstelling.

Artikel 9.

§1^{er}. De minister herzielt het rooster elk jaar en ten laatste op 31 december, voorafgaand aan zijn jaar van toepassing. Bij ontstentenis van herziening binnen deze termijn, worden de huurprijzen uit het rooster in overeenstemming met artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek geïndexeerd.

§2. De criteria die in aanmerking worden genomen voor de beoordeling van het rooster zijn met name:

1° zijn representativiteit, namelijk het percentage reëel toegepaste huurprijzen die het rooster binnen de onderzoeken, bedoeld in artikel 2, §2, respecteren;

2° de relevantie van de criteria bedoeld in artikels 3, 5 en 6, net zoals het belang dat hen wordt toegekend, rekening houdende met de beschikbare gegevens;

3° de kennis die het publiek heeft over het rooster en de mate waarin het er gebruik van maakt;

4° de sociale of ecologische beleidslijnen die door de Regering worden gevoerd.

Bruxelles, le

Brussel,

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

Rudi VERVOORT

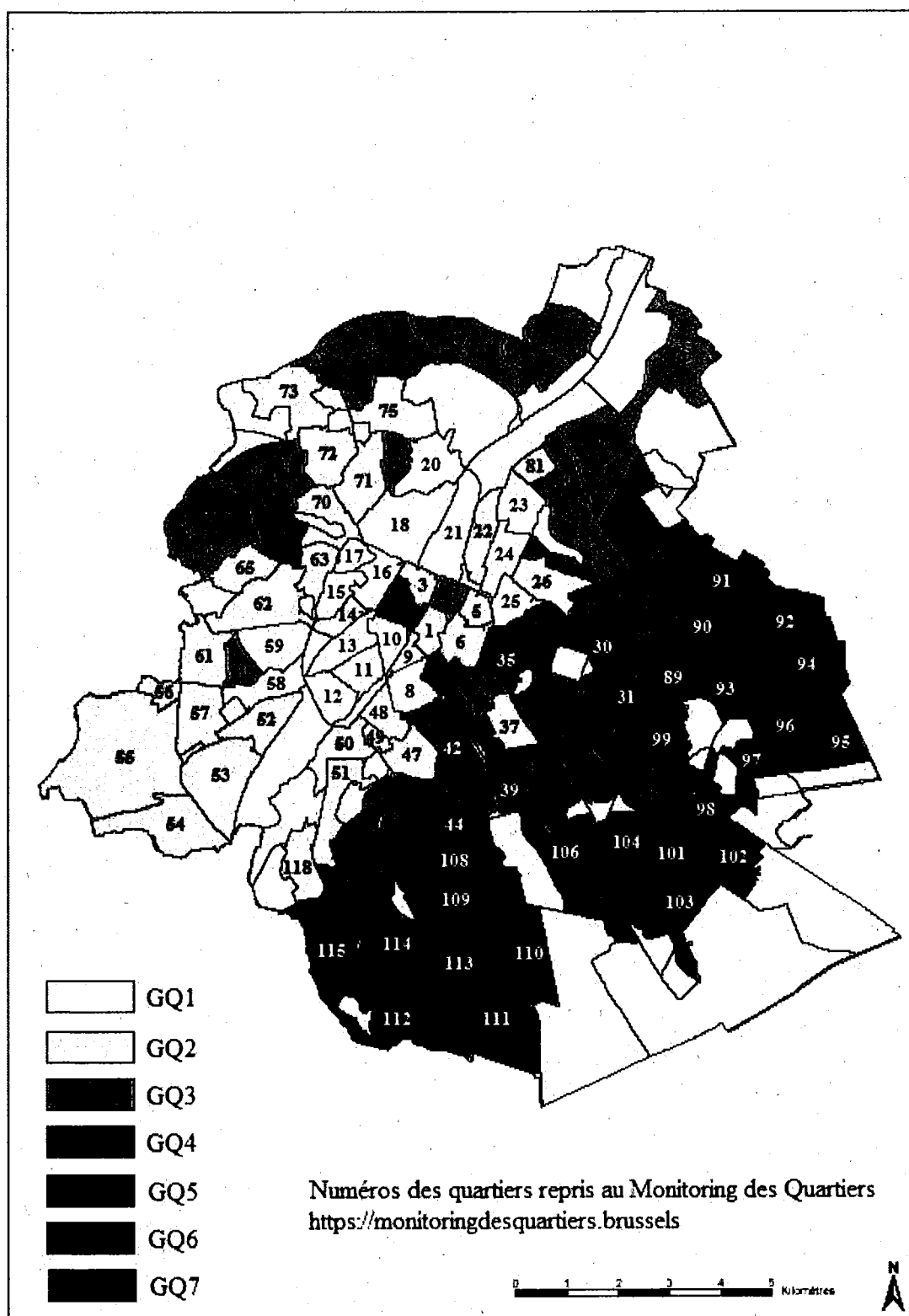
La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement,

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Huisvesting,


Céline FREYBAULT

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Energie.

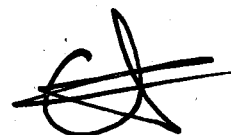
Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie.



Grille indicative des loyers mensuels par m² de superficie habitable en se basant sur des intervalles de variation de 10% autour du loyer médian

Type de logement	Etat	Intervalles de variation des loyers mensuels médians par m ² de surface habitable du logement et par quartier (€/m ²)													
		Q1		Q2		Q3		Q4		Q5		Q6		Q7	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Studio	0	9,9	12,1	10,2	12,5	10,5	12,9	11,4	13,9	11,7	14,3	12,0	14,7	12,3	15,1
	1	11,4	13,9	11,8	14,4	12,2	14,9	12,6	15,3	12,8	15,6	12,8	15,6	12,8	15,6
	2	11,4	13,9	11,8	14,4	12,2	14,9	13,8	16,8	13,9	17,0	14,0	17,1	14,0	17,1
App.1ch	0	7,9	9,7	7,9	9,7	8,0	9,7	8,6	10,5	9,2	11,2	9,2	11,3	9,2	11,3
	1	8,4	10,2	8,6	10,5	9,1	11,2	9,1	11,2	9,3	11,4	9,5	11,6	9,5	11,6
	2	9,1	11,2	9,1	11,2	9,1	11,2	9,5	11,6	9,5	11,6	9,5	11,6	9,5	11,6
App.2ch	0	6,9	8,5	7,1	8,6	7,1	8,7	7,9	9,6	8,6	10,5	8,7	10,6	8,8	10,7
	1	7,0	8,6	7,3	8,9	7,5	9,2	8,5	10,4	8,7	10,7	9,0	11,0	9,0	11,0
	2	7,1	8,7	7,5	9,2	7,9	9,6	9,0	11,0	9,0	11,0	9,0	11,0	9,5	11,6
App.3ch	0	6,6	8,1	6,8	8,3	7,1	8,7	7,9	9,6	7,9	9,6	7,9	9,6	8,8	10,7
	1	6,7	8,2	7,0	8,6	7,2	8,8	7,7	9,4	8,3	10,1	8,8	10,8	8,8	10,8
	2	6,9	8,4	7,2	8,8	7,5	9,2	8,4	10,2	8,7	10,6	9,1	11,1	9,4	11,5
App.4ch +	0	6,5	8,0	6,5	8,0	6,5	8,0	6,5	8,0	7,9	9,6	7,9	9,6	8,2	10,0
	1	6,5	8,0	6,5	8,0	6,5	8,0	8,2	10,0	8,2	10,0	8,2	10,0	8,2	10,0
	2	6,9	8,4	6,9	8,4	6,9	8,4	8,4	10,2	8,4	10,3	8,4	10,3	8,4	10,3

Maison 1ch.	0	4,9	5,9	5,2	6,4	6,9	8,4	6,9	8,5	7,0	8,6	7,1	8,7	7,1	8,7
	1	5,4	6,6	5,8	7,1	7,6	9,3	7,7	9,4	7,8	9,5	7,9	9,6	7,9	9,7
	2	6,3	7,7	6,8	8,3	8,9	10,9	9,0	11,0	9,1	11,2	9,2	11,3	9,3	11,3
Maison 2ch.	0	4,9	5,9	5,2	6,4	6,9	8,4	6,9	8,5	7,0	8,6	7,1	8,7	7,1	8,7
	1	5,0	6,1	5,4	6,6	7,0	8,6	7,1	8,7	7,2	8,8	7,3	8,9	7,3	8,9
	2	6,3	7,7	6,8	8,3	8,9	10,9	9,0	11,0	9,1	11,2	9,2	11,3	9,3	11,3
Maison 3ch.	0	4,6	5,7	5,0	6,1	6,5	8,0	6,6	8,1	6,7	8,2	6,7	8,2	6,8	8,3
	1	4,8	5,9	5,2	6,3	6,8	8,3	6,8	8,4	6,9	8,5	7,0	8,6	7,0	8,6
	2	5,4	6,6	5,8	7,1	7,6	9,3	7,7	9,4	7,8	9,5	7,8	9,6	7,9	9,6
Maison 4ch.+	0	4,3	5,3	4,6	5,7	6,1	7,5	6,2	7,5	6,2	7,6	6,3	7,7	6,3	7,7
	1	4,4	5,4	4,8	5,8	6,3	7,7	6,3	7,8	6,4	7,8	6,5	7,9	6,5	8,0
	2	5,4	6,6	5,8	7,1	7,6	9,3	7,7	9,4	7,8	9,5	7,8	9,6	7,9	9,6



Voici la liste des quartiers (délimitation des quartiers dans www.monitoringdesquartiers.be) appartenant à chaque groupe de quartiers :

- GQ1 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 48, 58, 59
- GQ2 1, 3, 5, 6, 14, 22, 26, 37, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 61, 62, 63, 65, 70, 71, 72, 73, 75, 81, 118
- GQ3 4, 19, 36, 60, 66, 67, 68, 69, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 85
- GQ4 2, 7, 27, 28, 32, 33, 34, 38, 41, 43, 45, 46, 64, 86, 87, 88, 100, 107
- GQ5 29, 40, 84, 105, 116, 117
- GQ6 30, 35, 42, 44, 89, 90, 92, 93, 99, 106, 108, 115
- GQ7 31, 39, 91, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 109, 110, 111, 112, 113, 114

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'C' followed by a horizontal line and a small flourish.

Majoration ou minoration du loyer en fonction de la présence d'attributs du logement

Attributs du logement	Modalités	Variation du loyer mensuel de (€)
Deuxième salle de bain	Présence d'une deuxième salle de bain = 1 ; sinon = 0	+192
Présence de garages	Nombre de garages	+76
Espace de rangement	Présence d'un espace de rangement = 1 ; sinon = 0	+14
Convecteurs	Présence de convecteurs = 1 ; sinon = 0	-50
Outils de régulation thermique	Absence d'outils de régulation thermique = 1 ; sinon = 0	-21
Espaces récréatifs	Absence d'espaces récréatifs = 1 ; sinon = 0	-34



Majoration ou minoration du loyer en fonction du certificat de performance énergétique

Certificat de performance énergétique (PEB)	Variation du loyer mensuel de (€)
A	+ 150
B	+ 100
C	+ 50
D	+ 20
E	0
F	- 10
G	- 20

