

Vu la demande d'avis dans un délai de 30 jours adressée au Conseil d'Etat le 8 septembre 2017, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant l'absence de communication de l'avis dans ce délai;

Vu l'article 84, § 4, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Vu le test genre réalisé le 13 octobre 2017 en application de l'article 13, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 avril 2014 portant exécution de l'ordonnance du 29 mars 2012 portant intégration de la dimension de genre dans les lignes politiques de la Région de Bruxelles-Capitale;

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

Après en avoir délibéré,

Arrête :

Article 1^{er}. Il est établi un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative. Le modèle est annexé au présent arrêté.

Art. 2. L'ordonnance du ??? visant la régionalisation du bail entre en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

Bruxelles, le 19 octobre 2017.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale,
R. VERVOORT

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

C. FREMAULT

Gelet op de aanvraag van een advies binnen een termijn van 30 dagen, op 8 september 2017 in toepassing van artikel 84, § 1, 1e lid, 2^o, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, gericht aan de Raad van State;

Overwegende het feit dat het advies binnen deze termijn niet is overgemaakt;

Gelet op artikel 84, § 4, lid 2 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op de gendertest uitgevoerd op 13 oktober 2017 in toepassing van artikel 13, § 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 april 2014 houdende uitvoering van de ordonnantie van 29 maart 2012 houdende de integratie van de genderdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Op voordracht van de Minister die bevoegd is voor Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. Er wordt een standaardmodel van intredende plaatsbeschrijving met indicatieve waarde bepaald. Het model wordt bij dit besluit gevoegd.

Art. 2. De ordonnantie van ??? met het oog op de regionalisering van de huurovereenkomst treedt in werking op 1 januari 2018.

Brussel, 19 oktober 2017.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

R. VERVOORT

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

C. FREMAULT

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2017/13818]

19 OCTOBRE 2017. — Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 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^o 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 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail;

Considérant le nouvel article 225 inséré au sein du Code bruxellois du Logement par l'ordonnance du 27 juillet 2017 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'arrêté du 20 juillet 2014 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant la répartition des compétences entre les ministres du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

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

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2017/13818]

19 OKTOBER 2017. — Besluit 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^o 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 27 juli 2017 met het oog op de regionalisering van de huurovereenkomst;

Overwegende het nieuwe artikel 225 ingevoegd in de Brusselse Huisvestingscode door de ordonnantie van 27 juli 2017 met het oog op de regionalisering van de huurovereenkomst en dat bepaalt dat "De regering bepaalt een indicatief rooster van referentiehuurprijzen waar de partijen zich op kunnen baseren, zonder dat dit een bijkomende belasting voor de eigenaar vormt.

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

Gelet op het besluit van 20 juli 2014 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de bevoegdheden van de ministers van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting, gegeven op 22 december 2016;

Vu l'avis du Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 décembre 2016;

Vu la demande d'avis dans un délai de 30 jours adressée au Conseil d'Etat le 8 septembre 2017, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant l'absence de communication de l'avis dans ce délai;

Vu l'article 84, § 4, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Vu le test genre réalisé le 13 octobre 2017 en application de l'article 13, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 avril 2014 portant exécution de l'ordonnance du 29 mars 2012 portant intégration de la dimension de genre dans les lignes politiques de la Région de Bruxelles-Capitale;

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

Après en avoir délibéré,

Arrête :

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1^o « Ministre » : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat qui a le logement dans ses attributions;

2^o « Gouvernement » : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

3^o « grille » : la grille indicative de référence des loyers.

Art. 2. § 1^{er}. Il est établi en annexe du présent arrêté une grille indicative de référence des loyers.

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

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.

Art. 3. Les loyers repris au sein de la grille tiennent notamment compte :

1^o de la superficie du logement;

2^o de la localisation du logement;

3^o de l'état du logement;

4^o du type de logement et du nombre de chambres disponibles.

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

Art. 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^o la présence d'une deuxième salle de bain;

2^o la présence d'un garage;

3^o un haut degré de performance énergétique.

Gelet op het advies van de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gegeven op 22 december 2016;

Gelet op de aanvraag van een advies binnen een termijn van 30 dagen, op 8 september 2017 in toepassing van artikel 84, § 1, 1e lid, 2^o, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, gericht aan de Raad van State;

Overwegende het feit dat het advies binnen deze termijn niet is overgemaakt;

Gelet op artikel 84, § 4, lid 2 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op de gendertest uitgevoerd op 13 oktober 2017 in toepassing van artikel 13, § 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 april 2014 houdende uitvoering van de ordonnantie van 29 maart 2012 houdende de integratie van de genderdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Op voordracht van de minister bevoegd voor Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

1^o "minister" : de minister of de staatssecretaris tot wiens bevoegdheid huisvesting behoort;

2^o "Regering" : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

3^o "rooster" : het indicatief rooster met referentieprijzen.

Art. 2. § 1. In bijlage bij dit besluit wordt een indicatief rooster met referentieprijzen vastgesteld.

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

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.

Art. 3. De huurprijzen uit het rooster houden met name rekening met :

1^o de oppervlakte van de woning;

2^o de locatie van de woning;

3^o de staat van de woning;

4^o het type woning en het aantal beschikbare slaapkamers.

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

Art. 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^o de aanwezigheid van een tweede badkamer;

2^o de aanwezigheid van een garage;

3^o een hoog energieprestatieniveau.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

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

Art. 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 1728bis 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.

Bruxelles, le 19 octobre 2017.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale,
R. VERVOORT

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

C. FREMAULT

Art. 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 thermostaat of thermostatische kranen;

3° de afwezigheid van ontspanningsruimten zoals een terras, een koer, een tuin of een balkon;

4° een laag energieprestatieniveau.

Art. 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.

Art. 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.

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

Art. 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 1728bis 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.

Brussel, 19 oktober 2017.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

De Minister-President
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
R. VERVOORT

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

C. FREMAULT