

REFERENCE RENTAL PRICE MANDATORY ON LEASES IN BRUSSELS

In the Brussels-Capital Region, all lease contracts signed as from 1 December must now mention the reference rental price of the premises by means of an indicative range, in addition to the rental price actually charged by the landlord. Why this measure? How should this be calculated? Is this new price binding? The Expat Welcome Desk explains everything.

What is this new measure designed to do?

This measure has been implemented following the new Brussels legislation aimed at establishing a Joint Rental Commission (JRC) and fighting against excessive rents, passed on 28th October 2021 and published in the Belgian official journal, Moniteur belge, on 22nd November last.

How is the reference rent calculated?

An indicative table of rents has been drawn up based on the data collated by three official rent surveys (2012, 2013 and 2015), involving 8,400 polls conducted with various tenants. This data has also been combined with information gleaned from approximately 170,000 energy performance (BEP) certificates.

The reference rent calculated, based on the indicative table of rents, is a range between two numbers, namely the low rent and the high rent. To calculate this reference rental price, you need to visit the website and answer a number of questions about the property (such as the residential living space, the year of construction, the number of bedrooms, the BEP, the location, etc.).

The tool then provides a range of rents with corresponds to the reference rent, plus a margin of 10% higher or lower.

This 10% encompasses other parameters that may affect the rent, such as a fitted kitchen, special architectural features, the presence outside of collective amenities that may have a positive or negative effect on the district, etc.

To ensure that the tenant is properly and fully informed, the reference rental price must be mentioned in the lease by way of an addendum appended to the lease (completed and initialled by the parties to the lease).

As things stand at the moment, there is an update of reference rents scheduled for the spring of 2022, with an in-depth revamp planned for the following year.

Is the reference rent binding?

The reference rent is not binding, because the landlord still remains free to set the amount of the rent. However, the landlord is also required to provide reasons if the reference rent is exceeded by 20% or more due to items of comfort and convenience specific to the property or the environment in which it is located.

For more information, see:

- Article 225 of the "Ordonnance du 27 juillet 2017 de la Région de Bruxelles-Capitale visant la régionalisation du bail d'habitation" (Moniteur belge du 30 octobre 2017)
- "Arrêté d'exécution du 19 octobre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une grille indicative de référence des loyers" (Moniteur belge du 6 novembre 2017)

Don't rush to sign your rental contract! Contact the Expat Welcome Desk (02/430.66.00 or info@commissioner.brussels) for help from our experienced team, free of charge.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moeten sinds 1 december alle nieuwe huurovereenkomsten de "referentiehuidprijs" van het verhuurde goed vermelden, uitgedrukt als richtvork bij het bedrag dat de verhuurder in werkelijkheid aanrekent. Waarom is deze maatregel bedoeld? Hoe wordt de referentieprij berekend? Is deze nieuwe huurprijs bindend? De Expat Welcome Desk vertelt er u alles over.

Wat is het doel van deze maatregel?

De verplichting om de referentiehuidprijs te vermelden, vloeit voort uit de Brusselse ordonnantie "tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen" van 28 oktober 2021 die op 22 november jongstleden is verschenen in het Belgisch Staatsblad.

Hoe wordt de referentiehuidprijs berekend?

Er is een indicatieve huurprijzentabel opgesteld op basis van de gecumuleerde gegevens van het observatiecentrum van de huurprijzen uit 2012, 2013 en 2015, afkomstig van in totaal 8.400 huurdersenquêtes. Deze gegevens zijn vervolgens samengevoegd met de informatie van om en bij de 170.000 energieprestatiecertificaten van gebouwen (EPB).

De "referentiehuidprijs" wordt berekend aan de hand van een indicatieve tabel van huurprijzen en bestaat eigenlijk uit twee cijfers waartussen de huurprijs wordt geacht zich te bevinden. Om deze te berekenen, kunt u terecht op de website waar u vragen worden voorgelegd die u helpen om de woning te omschrijven (bewoonbare oppervlakte, bouwjaar, aantal kamers, EPB, ligging...).

Op basis van die informatie verstrekt deze online tool u een vork van twee huurprijzen die beantwoordt aan de referentiehuid, met een boven- en ondermarge van telkens 10%.

Deze 10% beantwoordt aan andere parameters die de huurprijs kunnen beïnvloeden zoals een inbouwkeuken, een bijzondere architectuur, de nabijheid van gemeenschapsvoorzieningen die positief of negatief kunnen inwerken op de wijk enz.

Om zeker te kunnen zijn dat de huurder hiervan op de hoogte is, moet de referentieprij vermeld staan in de huurovereenkomst als bijlage bij het eigenlijke contract (ingevuld en geparafeerd door de contractpartijen).

Er is een actualisering van de referentiehuidprijzen voorzien voor het voorjaar 2022 en er komt een grondige herziening in de loop van het daaropvolgende jaar.

Is de referentieprij bindend?

De referentiehuidprijs is niet dwingend. De verhuurder kan het huurbedrag nog steeds vrij bepalen. Toch moet hij een overschrijding van de referentiehuidprijs met meer dan 20% kunnen verantwoorden met comfortaspecten die eigen zijn aan de woning of aan de omgeving waarin deze gelegen is.

Voor meer informatie :

- Artikel 225 van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de huurovereenkomst (B.S. 30 oktober 2017).
- Het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen (B.S. 6 november 2017).

En Région de Bruxelles-Capitale, tous les contrats de bail signés à partir du 1^{er} décembre doivent désormais mentionner « le loyer de référence » du bien exprimé sous la forme d'une fourchette indicative et ce, en plus du loyer réellement demandé par le bailleur. Quel est le but visé par cette mesure ? Comment faire ce calcul ? Ce nouveau loyer est-il contraignant ? L'Expat Welcome Desk vous dit tout.

Quel est le but visé par cette mesure?

Cette mesure a été prise suite à l'ordonnance bruxelloise visant à "instaurer une Commission paritaire locative (CPL) et lutter contre les loyer abusifs", votée le 28 octobre 2021 et publiée au Moniteur belge le 22 novembre dernier.

Comment calculer le loyer de référence?

Une grille indicative de loyers a été établie sur base des données cumulées par trois Observatoires des Loyers (2012, 2013 et 2015), c'est-à-dire 8.400 enquêtes menées auprès de différents locataires. Ces données ont aussi été fusionnées avec des informations issues d'environ 170.000 certificats de Performance Énergétique du Bâtiment (PEB).

Le « loyer de référence », calculé sur base d'une grille indicative des loyers, est une fourchette de deux nombres, à savoir le loyer bas et le loyer haut. Pour le calculer, il faut se rendre sur le site www.loyers.brussels et répondre à des questions sur le bien (la surface habitable, l'année de construction, le nombre de chambres, le PEB, la localisation...).

Suite à cela, l'outil livrera alors une fourchette de loyer qui correspond au loyer de référence avec une marge vers le haut et vers le bas de 10%.

Ces 10% matérialisent d'autres paramètres pouvant influencer le loyer, tels qu'une cuisine équipée, une architecture particulière, la présence extérieure d'équipements collectifs ayant une influence positive ou négative sur le quartier, etc..

Afin de s'assurer que le locataire en est informé, il doit être mentionné dans le contrat de bail via un avenant à annexer au bail (rempli et paraphé par les parties au contrat).

Aujourd'hui, une actualisation des loyers de référence est prévue pour le printemps 2022 et une refonte en profondeur durant l'année suivante.

Est-ce contraignant ?

Ce loyer de référence n'est pas coercitif car le bailleur reste libre de fixer le montant du loyer. Cependant, il est tenu de pouvoir justifier tout dépassement du loyer de référence de 20% par des éléments de confort propres au logement ou à l'environnement dans lequel se situe le bien.

Pour plus d'informations :

- L'art. 225 de l'Ordonnance du 27 juillet 2017 de la Région de Bruxelles-Capitale visant la régionalisation du bail d'habitation (M.B. 30 octobre 2017)
 - L'Arrêté d'exécution du 19 octobre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une grille indicative de référence des loyers (M.B. 6 novembre 2017)
-