

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2005-2006

15 FEVRIER 2006

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à exonérer
partiellement les logements
à loyer modéré**

(déposée par MM. Olivier de CLIPPELE (F),
Didier GOSUIN (F), Michel COLSON (F) et
Mme Françoise SCHEPMANS (F))

Développements

La question des loyers a toujours été une question délicate à Bruxelles.

Cette ville accueille plus de 120 institutions internationales dont la Commission européenne et l'OTAN. Il s'y trouve 159 ambassades accueillant plus de 2.500 diplomates, ce qui classe Bruxelles en seconde position en termes de relations diplomatiques, après New-York. A côté des organisations officielles, il faut encore compter les 1.400 organisations non-gouvernementales et les nombreuses sociétés privées qui ont décidé de s'installer à Bruxelles.

Toutes ces personnes doivent se loger à Bruxelles ou dans sa périphérie, ce qui provoque inévitablement une hausse de la demande de logements.

Un blocage des loyers, qui est en réalité un blocage des baux, ne résoudra pas ce problème. Ce genre de mesure radicale favorise l'immobilisme des locataires et provoque une baisse des investissements nouveaux.

En outre, un blocage des loyers amplifie la hausse des loyers pour les nouveaux logements à louer qui sont mis

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2005-2006

15 FEBRUARI 2006

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot gedeeltelijke vrijstelling
van woningen
met een gematigde huurprijs**

(ingediend door de heren Olivier de CLIPPELE (F),
Didier GOSUIN (F), Michel COLSON (F) en
mevrouw Françoise SCHEPMANS (F))

Toelichting

Huurprijzen zijn altijd al een delicate kwestie geweest in Brussel.

In onze stad, zijn meer dan 120 internationale instellingen gevestigd, waaronder de Europese Commissie en de NAVO. Er bevinden zich 159 ambassades met meer dan 2.500 diplomaten. Bijgevolg is Brussel de tweede belangrijkste diplomatenstad, na New York. Naast de officiële organisaties, zijn er nog 1.400 niet-gouvernementele organisaties en groot aantal privé-bedrijven in Brussel gevestigd.

Het personeel van al die organisaties en bedrijven moeten in Brussel of in de rand wonen. Daardoor neemt de vraag naar woningen onvermijdelijk toe.

Een huurprijzenstop, wat in de praktijk neerkomt op het blokkeren van de huurovereenkomsten, zal dat probleem niet oplossen. Een dergelijke radicale maatregel bevordert het immobilisme van de huurders en doet het aantal nieuwe investeringen afnemen.

Bovendien jaagt een huurprijzenstop de huurprijzen voor nieuwe huurwoningen de hoogte in : die woningen

sur le marché : ces logements seront loués à des tarifs nettement plus élevés car les propriétaires-bailleurs souhaitent maintenir un certain niveau de rendement.

La fixation de loyers objectifs comme le souhaite certains est impossible. Une comparaison des prix le démontrera aisément.

L'Observatoire des Loyers à Bruxelles a fixé le loyer médian en 2004 à 435 EUR. Il représente le loyer maximum payé par 50 % des locataires. Sur base de ce chiffre, on peut raisonnablement estimer que le gros des loyers de logements se situe entre 375 et 450 EUR par mois. Le différentiel reste néanmoins étroit : 75 EUR.

Comment pourra-t-on fixer un loyer objectif dans ces conditions ? Le loyer dépend d'un trop grand nombre de facteurs comme la superficie du logement, la situation, l'état général, la présence d'équipements, l'étage concerné, la présence d'un concierge, la présence d'un ascenseur, le mode de chauffage et surtout l'entourage immédiat de l'immeuble. Ainsi, un appartement situé au bas d'un arrêt de bus se louera difficilement. Celui situé au dessus d'un bar ou d'un restaurant ouvert le soir également. Il y a des grandes avenues qui font monter les prix comme l'avenue Franklin Roosevelt, il y en a d'autres qui font baisser les prix, comme le boulevard Général Jacques, alors que ces deux avenues se trouvent à proximité immédiate dans le même quartier.

En outre, le centre ville a été longtemps délaissé. Les loyers dans les Marolles par exemple étaient parmi les plus bas de la région. On ne peut plus en dire autant aujourd'hui, car il existe un phénomène de retour vers la ville.

Un blocage ou une régulation administrative des loyers va immanquablement figer une situation et empêcher la région d'évoluer.

Il existe cependant d'autres solutions, plus efficaces qui conduiront au même objectif. Plutôt que de bloquer l'investissement, il est préférable de stimuler l'investissement dans des immeubles à loyer modérés. Cette méthode est totalement différente, car elle suppose un contrat d'adhésion entre le bailleur et le locataire.

La présente proposition vise à favoriser les bailleurs qui offrent des logements à la location avec un loyer maximal dont le montant est fixé annuellement par le gouvernement.

Le concept repose sur la crainte des propriétaires de voir leur succession fortement taxée à leur décès. Les praticiens de la gestion patrimoniale savent très bien que le coût des droits de succession influence le comportement des personnes en matière d'investissement. Il suffit de voir le succès rencontré par les donations mobilières à 3 et 7 % pour s'en rendre compte.

zullen tegen aanzienlijk hogere prijzen verhuurd worden, want de eigenaars-verhuurders zullen een bepaald rendement willen behouden.

Sommigen wensen dat men objectieve huurprijzen vaststelt. Dat is niet mogelijk en kan gemakkelijk aangetoond worden met een vergelijking van de prijzen.

Het Observatorium van de Huurprijzen in Brussel heeft de mediane huurprijs in 2004 vastgesteld op 435 EUR. Dat is de maximumhuurprijs die 50 % van de huurders betaalt. Op basis van dat cijfer, kan men redelijkerwijs veronderstellen dat de huurprijzen grotendeels tussen 375 en 450 EUR per maand schommelen. Het verschil blijft evenwel klein : 75 EUR.

Hoe kan men dan een objectieve huurprijs vaststellen ? De huurprijs hangt af van een te groot aantal factoren zoals de oppervlakte van de woning, de ligging, de algemene staat, de voorzieningen, de verdieping in kwestie, de aanwezigheid van een conciërge, het beschikken over een lift, het type verwarmingsinstallatie en vooral de onmiddellijke omgeving van het gebouw. Een appartement dat aan een bushalte ligt, zal moeilijk verhuurd raken. Dat is ook zo voor een appartement boven een bar of een restaurant dat 's avonds open is. Sommige grote lanen, zoals de Franklin Rooseveltlaan, doen de prijzen van de aldaar gelegen woningen stijgen en andere, zoals de Generaal Jacqueslaan, doen de prijzen dalen, hoewel die twee lanen dicht bij elkaar in dezelfde wijk liggen.

Bovendien is het stadscentrum lange tijd verwaarloosd. De huurprijzen in de Marollen bijvoorbeeld behoorden tot de laagste in het Gewest. Dat is vandaag niet meer het geval, want in de stad wonen is weer in.

Het bevriezen of van overheidswege reguleren van de huurprijzen zal de zaken onvermijdelijk blokkeren en de ontwikkeling van het Gewest afremmen.

Er bestaan evenwel andere, efficiëntere oplossingen waarmee men hetzelfde doel kan bereiken. In plaats van investeringen af te remmen, is het beter om investeringen in woningen met een gematigde huurprijs aan te moedigen. Die methode is totaal verschillend, want ze veronderstelt een toetredingscontract tussen de verhuurder en de huurder.

Dit voorstel van ordonnantie strekt ertoe een voordeel te gunnen aan verhuurders die woningen te huur stellen met een maximale huurprijs die jaarlijks door de regering vastgesteld wordt.

Het voorstel gaat ervan uit dat eigenaars zware belastingen op hun nalatenschap willen vermijden. Vastgoedbeheerders weten zeer goed dat de kosten van de successierechten het investeringsgedrag beïnvloeden. Men hoeft daarvoor maar te kijken naar het succes van de schenkingen van roerende goederen tegen het tarief van 3 en 7 %.

Il est dès lors proposé de réduire les droits de succession des logements à loyer modéré.

Les auteurs de la proposition voient un double avantage à la présente proposition :

- 1) L'investissement en logements à loyer modéré sera stimulé.
- 2) Les locataires se sentiront sécurisés par ce type d'investissement, car son bailleur trouvera un intérêt à ne pas augmenter les prix.

La question de la qualité des logements n'est pas reprise ici car le Code du logement impose déjà des conditions d'hygiène, de sécurité et de salubrité à toute location de logement. Il est dès lors inutile d'imposer un contrôle supplémentaire à l'administration des successions, laquelle n'est pas outillée pour accomplir cette tâche de vérification.

Olivier de CLIPPELE (F)
Didier GOSUIN (F)
Michel COLSON (F)
Françoise SCHEPMANS (F)

Bijgevolg, wordt voorgesteld om de successierechten op woningen met een gematigde huurprijs te verminderen.

Volgens de indieners van het voorstel, biedt dit voorstel een dubbel voordeel :

- 1) investeringen in woningen met een gematigde huurprijs zullen aangemoedigd worden;
- 2) de huurders worden gerustgesteld door dat soort investering, want de verhuurder heeft er baat bij de huurprijs niet te verhogen.

De kwaliteit van de verhuurde woningen komt niet aan bod in dit voorstel, want de Huisvestingscode stelt al voorwaarden inzake hygiëne, veiligheid en gezondheid voor huurwoningen. Het heeft derhalve geen zin om de administratieve diensten van de successierechten met een extra controle te belasten, want ze hebben daarvoor geen middelen.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**visant à exonérer
partiellement les logements
à loyer modéré***Article 1^{er}*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

Il est inséré un article 60^{ter} au Code des Droits de succession, libellé comme suit :

« L'héritier, le légataire universel, à titre universel ou le légataire particulier qui en fait la demande peut solliciter l'exonération d'une tranche de 60.000 EUR de chaque logement présent à l'actif successoral, aux conditions suivantes :

- 1° Le logement doit être situé en Région de Bruxelles-Capitale et être individualisé en conformité avec les règles urbanistiques en vigueur au jour du décès.
- 2° Ce logement doit être donné en location à une personne physique au loyer maximal fixé par le gouvernement, depuis au moins 3 ans avant le décès.
- 3° Ce logement fera l'objet d'un bail pour une nouvelle première période d'occupation de neuf ans à compter du jour du décès, au profit du même locataire que celui au jour du décès, et de son conjoint le cas échéant, conformément aux règles applicables aux baux de résidence principale du preneur telles qu'instaurées par la loi du 20 février 1991. Les facultés de résiliation anticipée prévues à l'article 3, §§ 2, 3 et 4 de cette loi seront expressément exclues par le bail, conformément au dernier alinéa de chacun de ces paragraphes.
- 4° Sont exclus de la présente exonération partielle, les logements loués aux héritiers, légataires universels, à titre universel ou à titre particulier du défunt. L'exonération reste toutefois d'application si le logement est légué à son locataire qui n'a pas de lien de parenté avec le défunt jusqu'au 3^{ème} degré.
- 5° Pour pouvoir bénéficier de cette exonération, la déclaration comprendra :

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**tot gedeeltelijke vrijstellingen
van woningen
met een gematigde huurprijs***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

In het Wetboek der Successierechten wordt een artikel 60^{ter} ingevoegd, luidend :

« De erfgenaam, de algemene legataris, onder algemene titel of de bijzondere legataris kan verzoeken om de vrijstelling van een schijf van 60.000 EUR van elke woning behorend tot de nalatenschap, onder de volgende voorwaarden :

- 1° De woning moet gelegen zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en afzonderlijk in het kadaster opgenomen zijn overeenkomstig de stedenbouwkundige regels die op de dag van het overlijden van kracht zijn.
- 2° De woning moet sedert minstens 3 jaar vóór het overlijden verhuurd zijn aan een natuurlijke persoon tegen de door de regering vastgestelde maximale huurprijs.
- 3° Voor die woning zal een huurovereenkomst worden gesloten, voor een nieuwe eerste gebruikperiode van negen jaar, te rekenen vanaf de dag van het overlijden, met dezelfde huurder als die op de dag van het overlijden en, in voorkomend geval, met zijn echtgenoot, overeenkomstig de regels die van toepassing zijn op de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder zoals ingevoerd door de wet van 20 februari 1991. De mogelijkheden om de huurovereenkomst vervroegd op te zeggen, bepaald in artikel 3, §§ 2, 3 en 4 van die wet, worden uitdrukkelijk uitgesloten in de huurovereenkomst, overeenkomstig het laatste lid van elk van die paragrafen.
- 4° Van die gedeeltelijke vrijstelling worden uitgesloten : de woningen verhuurd aan de erfgenamen, algemene legatarissen, onder algemene titel of onder bijzondere titel, van de erflater. De vrijstelling blijft evenwel van toepassing als de woning vermaakt wordt aan de huurder die met de erflater geen band van verwantschap tot in de derde graad heeft.
- 5° Om voor de vrijstelling in aanmerking te komen, moet de aanvraag vergezeld gaan van :

- a) un extrait de la matrice cadastrale reprenant le logement dont l'exonération est demandée. A défaut d'individualisation de ce logement au cadastre, une copie certifiée conforme d'un acte de base établi conformément à l'article 577-2 et suivants du Code civil, sera joint à la déclaration de succession, précisant que le logement dont l'exonération est demandée, a été créé juridiquement conformément aux règles en vigueur en matière d'urbanisme;
- b) une copie certifiée conforme du bail dont question ci-dessus, lequel sera établi aux frais du bailleur. Ce bail sera établi conformément aux règles applicables aux baux de résidence principale du preneur telles qu'instaurées par la loi du 20 février 1991 et prévoira expressément que les facultés de résiliation anticipée prévues à l'article 3, §§ 2, 3 et 4 de cette loi sont exclues, conformément au dernier alinéa de chacun de ces paragraphes. Le loyer restera inchangé pendant toute la durée du bail, à l'exception des adaptations à l'augmentation du coût de la vie autorisés par la loi sur les baux de résidence principale;
- c) la preuve par tous moyens de droits que le bien était loué au loyer maximal fixé par le gouvernement depuis au moins trois ans avant l'ouverture de la succession et la déclaration que le locataire n'est pas lui-même héritier, légataire universel, à titre universel ou légataire particulier du défunt. ».

Article 3

La présente ordonnance entre en vigueur au jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Olivier de CLIPPELE (F)
 Didier GOSUIN (F)
 Michel COLSON (F)
 Françoise SCHEPMANS (F)

- a) een uittreksel uit de kadastrale legger met de woning waarvoor vrijstelling wordt aangevraagd. Als die woning niet afzonderlijk opgenomen is in het kadaster, wordt een eensluitend verklaard afschrift van een overeenkomstig artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek opgestelde basisakte gevoegd bij de aangifte van nalatenschap, met de vermelding dat de woning waarvoor vrijstelling wordt aangevraagd, juridisch tot stand is gekomen overeenkomstig de vigerende regels inzake stedenbouw;
- b) een eensluitend verklaard afschrift van de voornoemde huurovereenkomst, die opgesteld wordt op kosten van de verhuurder. Die huurovereenkomst wordt opgesteld volgens de regels die van toepassing zijn op de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, zoals ingevoerd door de wet van 20 februari 1991, en bepaalt uitdrukkelijk dat de mogelijkheden om de huurovereenkomst vervroegd op te zeggen, zoals bepaald in artikel 3, §§ 2, 3 en 4 van die wet, uitdrukkelijk uitgesloten worden in de huurovereenkomst, overeenkomstig het laatste lid van elk van die paragrafen. De huurprijs blijft de hele duur van de huurovereenkomst ongewijzigd, met uitzondering van de aanpassingen aan de stijging van de kosten van het levensonderhoud toegestaan bij de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder;
- c) het bewijs met alle rechtsmiddelen dat het goed sedert minstens drie jaar vóór het openvallen van de nalatenschap verhuurd was tegen de door de regering vastgestelde maximale huurprijs, alsook een verklaring dat de huurder zelf geen erfgenaam, algemene legataris, onder algemene titel of bijzondere legataris van de erflater is. ».

Artikel 3

Deze ordonnantie treedt in werking de dag van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

