

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2006-2007

7 DECEMBER 2006

### VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

#### **tot wijziging van artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen**

(ingediend door de heren Pilippe PIVIN (F),  
Olivier de CLIPPELE (F) en Michel COLSON (F))

#### **Toelichting**

Sedert enkele jaren stelt men vast dat de huurprijzen blijven stijgen. Daardoor hebben heel wat personen met een laag of zelfs gemiddeld inkomen het almaar moeilijker om een woning te vinden.

Terzelfder tijd ondervinden sommige verhuurders problemen om hun woningen verhuurd te krijgen. Daarvoor kunnen verschillende redenen aangehaald worden, zoals bijvoorbeeld de ouderdom van de woning, het probleem om een huurder te vinden, de traumatiserende ervaring met vorige huurders die voor grote huurschade hebben gezorgd, enz.

De gebrekkige afstemming tussen vraag en aanbod is nadelig voor de eigenaar én de potentiële huurder. Onder de verschillende maatregelen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest genomen werden om de wooncrisis te bezweren, zijn de sociale verhuurkantoren (SVK's) een bijzonder adequaat instrument.

De SVK's fungeren immers als schakel tussen de houders van zakelijke rechten op het pand enerzijds en de huurders anderzijds. Wanneer de houder van zakelijke rechten een SVK belast met de verhuring van zijn pand, heeft hij het voordeel dat hij hoe dan ook huurgeld krijgt. De kandidaat-huurders kunnen gemakkelijker een woning vinden via een SVK dan op de traditionele huurmarkt.

## PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2006-2007

7 DECEMBRE 2006

### PROPOSITION D'ORDONNANCE

#### **modifiant l'article 257 du Code des impôts sur le revenu**

(déposée par MM. Pilippe PIVIN (F),  
Olivier de CLIPPELE (F) et Michel COLSON (F))

#### **Développements**

On constate depuis quelques années une hausse continue des loyers. Cela a pour conséquence que nombre de personnes aux revenus faibles ou même moyens connaissent de plus en plus de difficultés à se trouver un logement.

Dans un même temps, certains bailleurs éprouvent des difficultés à mettre leurs biens en location. Cela peut s'expliquer par plusieurs raisons comme, par exemple et de façon non exhaustive, leur âge, la difficulté de trouver un locataire, l'expérience traumatisante d'avoir subi des dégâts locatifs coûteux d'anciens locataires, etc.

Ce problème de rencontre entre une offre et une demande est dommageable tant pour le propriétaire que pour le locataire potentiel. Parmi les différentes mesures imaginées en Région de Bruxelles-Capitale pour combattre la crise du logement, le système des Agences Immobilières Sociales est particulièrement bien adapté pour répondre au paradoxe exprimé ci-dessus.

En effet, les AIS sont médiatrices entre les titulaires de droits réels sur le bien d'une part et les locataires d'autre part. Lorsqu'il confie son bien à une AIS, le titulaire de droits réels trouve l'avantage de bénéficier quoiqu'il arrive d'un loyer. Les candidats locataires peuvent, pour leur part, espérer trouver plus facilement un logement par l'intermédiaire d'une AIS que sur le marché locatif traditionnel.

De SVK's zijn dan ook een oplossing die het evenwicht houdt tussen het recht op een eigendom en het recht op een woning, die allebei bevestigd worden door de Grondwet. Ze zijn onbetwistbaar een deel van de oplossing voor de wooncrisis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Als men de houders van zakelijke rechten op een pand ertoe aanzet een beroep te doen op de SVK's door hun een vermindering te verlenen van de onroerende voorheffing op het kadastraal inkomen van het pand dat ze via een SVK te huur stellen, neemt men een eenvoudige maatregel die het mogelijk maakt om de SVK-regeling snel uit te bouwen doordat het aantal door de SVK's beheerde woningen wordt verhoogd. Dat is het doel van deze ordonnantie.

### Commentaar bij de artikelen

#### *Artikel 1*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

#### *Artikel 2*

Dit artikel zorgt ervoor dat de houder van een zakelijk recht op een onroerend goed een vermindering van 50 % krijgt van de onroerende voorheffing op het kadastraal inkomen van de onroerende goederen waarvoor hij beheers- of verhuurovereenkomsten voor onroerende goederen of gedeelten ervan heeft gesloten met een sociaal verhuurkantoor.

#### *Artikel 3*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Les AIS représentent donc une solution équilibrée entre le droit à la propriété et le droit au logement, tous deux garantis par la Constitution. Elles sont indéniablement une partie de la réponse à la crise du logement que connaît la Région de Bruxelles-Capitale.

Inciter les titulaires de droits réels sur un bien à s'inscrire dans le système des Agences Immobilières Sociales (AIS) en leur octroyant une réduction du précompte immobilier sur le revenu cadastral du bien qu'ils mettent en location par l'intermédiaire d'une AIS est une mesure simple qui peut permettre de développer rapidement le système des AIS en augmentant le parc immobilier que ces dernières ont en gestion. Tel est l'objectif visé par cette ordonnance.

### Commentaire des articles

#### *Article 1<sup>er</sup>*

Cet article n'appelle aucun commentaire.

#### *Article 2*

Cet article permet au titulaire d'un droit réel sur un immeuble d'obtenir une réduction de 50 % du précompte immobilier sur le revenu cadastral des immeubles pour lesquels il a conclu des contrats de gestion ou des contrats de location d'immeubles ou de partie d'immeubles avec une Agence Immobilière Sociale.

#### *Article 3*

Cet article n'appelle aucun commentaire.

Philippe PIVIN (F)  
Olivier de CLIPPELE (F)  
Michel COLSON (F)

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE****tot wijziging van artikel 257 van  
het Wetboek van de Inkomstenbelastingen***Artikel 1*

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

*Artikel 2*

Artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen wordt aangevuld als volgt :

« 5° een vermindering van 50 percent van de onroerende voorheffing voor de onroerende goederen waarvoor de houders van zakelijke rechten beheers- of verhuurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten ervan hebben gesloten met een sociaal verhuurkantoor zoals bedoeld bij de ordonnantie van 29 april 2004 tot aanvulling van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode ».

*Artikel 3*

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2007.

**PROPOSITION D'ORDONNANCE****modifiant l'article 257  
du Code des impôts sur le revenu***Article 1<sup>er</sup>*

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

*Article 2*

L'article 257 du Code des impôts sur le revenu est complété comme suit :

« 5° une réduction de 50 pour cent du précompte immobilier afférent aux immeubles dont les titulaires de droits réels ont conclu des contrats de gestion ou des contrats de location d'immeubles ou de partie d'immeubles avec une Agence Immobilière Sociale telle que définie dans l'ordonnance du 29 avril 2004 complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement ».

*Article 3*

La présente ordonnance entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Philippe PIVIN (F)  
Olivier de CLIPPELE (F)  
Michel COLSON (F)

