

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2006-2007

1 JUNI 2007

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**betreffende de uitvoering van
een beleid ter regeling van de huurprijs**

AMENDEMENTEN

na verslag

Zie :

Stukken van het Parlement :

A-177/1 – 2004/2005 : Voorstel van resolutie.
A-177/2 – 2006/2007 : Verslag.

**PARLEMENT DE LA REGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2006-2007

1^{er} JUIN 2007

PROPOSITION DE RESOLUTION

**relative à la mise en œuvre
d'une politique d'encadrement des loyers**

AMENDEMENTS

après rapport

Voir :

Documents du Parlement :

A-177/1 – 2004/2005 : Proposition de résolution.
A-177/2 – 2006/2007 : Rapport.

Nr. 1 van de heer Olivier de CLIPPELE (F), mevrouw Michèle HASQUIN-NAHUM (F) en de heer Michel COLSON (F)

De resolutie volledig te vervangen door de volgende tekst :

« *Voorstel van resolutie tot bevordering van investeringen in woningen met gematigde huurprijs*

Kennis genomen hebbend van de uiteenzettingen van de deskundigen in het kader van de hoorzittingen in de commissie voor de huisvesting van het Parlement;

Vaststellend dat in andere landen al een beleid ter regeling van de huurprijs is gevoerd;

Vaststellend dat de huurprijzen die gevraagd worden voor de beschikbare woningen in alle andere landen waar een beleid ter regeling van de huurprijs is ingevoerd, hoger zijn dan de huurprijzen die in Brussel gevraagd worden voor soortgelijke woningen;

Vaststellend dat die regeling sinds 1950 in Nederland bestaat;

Vaststellend dat de resultaten er ontgoochelend zijn :

- *de investeringen van de particulieren zijn fors gedaald: slechts 5 % van de woningen in Nederland wordt te huur gesteld door particulieren, tegenover 25 % in België;*
- *men moet 5 jaar wachten alvorens een fatsoenlijke huurwoning te vinden;*
- *de huurprijzen liggen er hoger dan in België :*

*verhuring van een woning met 2 kamers van 70 m²
(studie van CEPI – 2005)*

<i>Antwerpen</i>	<i>490,00</i>	<i>– 13 %</i>
<i>Brussel</i>	<i>560,00</i>	<i>0 %</i>
<i>Rotterdam</i>	<i>1.155,00</i>	<i>+ 106 %</i>
<i>Amsterdam</i>	<i>1.260,00</i>	<i>+ 125 %</i>

Vaststellend dat er ook in Frankrijk een regeling van de huurprijzen bestaat;

Vaststellend dat de huurprijzen er hoger zijn dan in Brussel :

*verhuring van een woning met 2 kamers van 70 m²
(studie van CEPI – 2005)*

<i>Brussel</i>	<i>560,00</i>	<i>0 %</i>
<i>Marseille</i>	<i>686,00</i>	<i>+ 22 %</i>
<i>Lyon</i>	<i>707,00</i>	<i>+ 26 %</i>
<i>Parijs</i>	<i>1.239,00</i>	<i>+ 121 %</i>

N° 1 de M. Olivier de CLIPPELE (F), Mme Michèle HASQUIN-NAHUM (F) et M. Michel COLSON (F)

Remplacer la totalité de la résolution par le texte suivant :

« *Proposition de résolution visant à favoriser l'investissement en logements à loyer modéré*

Ayant pris connaissance des informations communiquées par les personnes auditionnées par la commission logement du Parlement;

Constatant qu'une politique d'encadrement des loyers a déjà été menée dans d'autres pays;

Constatant que les loyers pratiqués pour les logements disponibles dans la totalité des autres pays soumis à l'encadrement des loyers sont supérieurs aux loyers pratiqués à Bruxelles pour des logements similaires;

Constatant que ce système existe aux Pays-Bas depuis 1950;

Que les résultats y sont décevants :

- *l'investissement des particuliers s'est effondré : seuls 5 % des logements sont donnés en location par des particuliers aux Pays-Bas, contre 25 % en Belgique;*
- *il faut attendre 5 ans avant de trouver un logement à louer convenable;*
- *les loyers sont plus élevés qu'en Belgique :*

*location d'un logement 2 chambres de 70 m²
(étude CEPI – année 2005)*

<i>Anvers</i>	<i>490,00</i>	<i>– 13 %</i>
<i>Bruxelles</i>	<i>560,00</i>	<i>0 %</i>
<i>Rotterdam</i>	<i>1.155,00</i>	<i>+ 106 %</i>
<i>Amsterdam</i>	<i>1.260,00</i>	<i>+ 125 %</i>

Constatant que la France connaît également un système d'encadrement des loyers;

Constatant que les loyers y sont plus élevés qu'à Bruxelles :

*location d'un logement 2 chambres de 70 m²
(étude CEPI – année 2005)*

<i>Bruxelles</i>	<i>560,00</i>	<i>0 %</i>
<i>Marseille</i>	<i>686,00</i>	<i>+ 22 %</i>
<i>Lyon</i>	<i>707,00</i>	<i>+ 26 %</i>
<i>Paris</i>	<i>1.239,00</i>	<i>+ 121 %</i>

Kennis genomen hebbend van de verslagen van het Gewestelijk Observatorium voor de Huisvesting, dat bevestigt dat de mediane huurprijs in Brussel de evolutie van het indexcijfer van de bouwkosten (ABEX) heeft gevolgd, dat het midden houdt tussen de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen en het indexcijfer van de lonen;

Vaststellend dat de huurprijzen op de Brusselse woningmarkt dankzij privé-investeringen trager stijgen dan in de landen waar een controle op de huurprijzen is ingevoerd;

Vrezend voor een vermindering van de investeringen in huurwoningen in Brussel ten gevolge van de onzekerheid die de regeling van de huurprijzen zal teweegbrengen voor de investeerders;

Vaststellend dat in de landen waar die begeleidingsregeling is opgelegd (Nederland, Frankrijk, Italië, USA, ...) de staat van de huurwoningen fors verslechterd is;

Vrezend voor een snellere stijging van de huurprijzen in Brussel indien een dergelijke maatregel zou worden genomen;

Vaststellend dat het huurwoningsegment in Brussel in handen is van een groot aantal particulieren, waarschijnlijk ongeveer 50.000, voor 300.000 verhuurde woningen;

Vaststellend dat Brussel niet kampt met een woningtekort dankzij het grote aantal kleine privé-investeerders;

Vaststellend dat men die troef moet behouden en verbeteren;

Vaststellend dat de goedkeuring van een algemene regeling van de huurprijzen een averechts gevolg zal hebben : het aantal kleine particuliere verhuurders zal inkrimpen, zoals het geval was in alle landen die zo 'n maatregel hebben ingevoerd;

Vaststellend dat de invoering van referentiehurprijzen de dualisering van de stad zal verscherpen doordat een onderscheid wordt gemaakt tussen wijken die aan de huurprijsregeling onderworpen zijn en wijken waar vrij geïnvesteerd kan worden zonder enige verplichting op het vlak van de huurprijs;

Gezien de wet van 10 augustus 2005 die ertoe strekt de strijd tegen de huisjesmelkers op te voeren, door de inbeslagname te bevorderen van woningen die tegen abnormaal hoge huurprijzen worden verhuurd aan mensen die in een situatie van bestaansonzekerheid verkeren;

Vaststellend dat het federale Parlement wetten heeft aangenomen die ertoe strekken de huurders beter te beschermen :

Ayant pris connaissance des rapports de l'Observatoire régional du logement qui confirme que le loyer médian à Bruxelles a suivi l'évolution de l'indice du coût de la construction (ABEX), lequel trouve un équilibre entre l'évolution de l'indice des prix à la consommation et l'indice des salaires;

Constatant que c'est grâce aux recours à l'investissement privé que le marché bruxellois du logement connaît une évolution des loyers plus faible que dans les pays où un contrôle des loyers a été instauré;

Craignant une réduction de l'investissement en logement locatif à Bruxelles consécutif à l'insécurité que l'encadrement des loyers créera pour les investisseurs;

Constatant que dans les pays où cette mesure d'encadrement a été imposée (Pays-Bas, France, Italie, USA,...), l'état des logements donnés en location s'est fortement dégradé;

Craignant une accélération de la hausse des loyers à Bruxelles si pareille mesure devait être adoptée;

Constatant que le secteur du logement locatif à Bruxelles est aux mains d'un grand nombre de particuliers, probablement près de 50.000 personnes, pour 300.000 logements donnés en location;

Que Bruxelles échappe ainsi à la pénurie des logements, grâce aux nombreux petits investisseurs privés;

Qu'il s'agit d'un atout qu'il faut conserver et améliorer;

Que l'adoption d'un encadrement généralisé des loyers aura l'effet inverse : le nombre de petits bailleurs privés se rétractera comme cela a été le cas dans tous les pays qui ont pratiqué cette mesure;

Constatant que l'instauration des loyers de référence accentuera la dualisation de la ville, en séparant les quartiers contrôlés des quartiers où l'investissement est resté libre de toutes contraintes de loyers;

Vu la loi du 10 août 2005 qui a eu pour objectif de renforcer la lutte contre les pratiques des marchands de sommeil, en favorisant la confiscation pure et simple des logements donnés en location à des personnes en état de précarité à des loyers anormalement élevés;

Constatant que le Parlement fédéral a adopté des lois ayant pour but d'augmenter la protection des locataires :

- krachtens de wet van 27 december 2006 mogen huurders de woning zonder opzegging verlaten indien de huurovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet bezorgd is aan de administratie van de registratie;
- de wet van 25 april 2007 verplicht de verhuurders om een samenvatting van de wet op de huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats bij de huurovereenkomst te voegen en de huurprijs te vermelden in alle bekendmakingen;

Vaststellend dat die twee wetten al gedeeltelijk zijn tegemoetgekomen aan de verzuchtingen van de indieners;

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Om de strijd aan te binden tegen de bestaansonzekerheid waarmee een deel van de inwoners van het Gewest wordt geconfronteerd :

Gelast de regeringen maatregelen voor te stellen om investeringen in huurwoningen te verhogen, zoals :

- verlaging van de successierechten voor woningen die worden verhuurd aan ouderen;
- verlaging van de successierechten voor woningen die tegen een lage huurprijs worden verhuurd;
- afschaffing van successierechten tussen echtgenoten en samenwonenden voor de gezinswoning;
- verhoging van het aantal sociale verhuurkantoren (SVK's);
- verlaging van de successierechten voor de woningen die via SVK's verhuurd worden;
- verkoop van leegstaande sociale woningen aan personen die in aanmerking komen voor een sociale woning of er al in wonen;
- invoering van een huurtoelage voor OCMW-steuntrekkers met een begrensde huurprijs. ».

VERANTWOORDING

De verantwoording zal tijdens de vergadering worden gegeven.

- la loi du 27 décembre 2006 permet aux locataires de quitter le logement sans aucun préavis si le bail n'a pas été établi par écrit et n'a pas été communiqué à l'administration de l'enregistrement;
- la loi du 25 avril 2007 impose aux bailleurs de joindre un résumé de la loi sur les baux de résidence principale et d'afficher le montant du loyer dans toute publicité;

Constatant que ces deux lois ont déjà rencontré une partie des préoccupations des auteurs de la résolution;

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Afin de lutter contre la précarité dans laquelle se trouve une partie des habitants de la Région :

Enjoint les gouvernements à proposer des mesures qui augmentent l'investissement immobilier dans le logement locatif, telles que :

- la réduction des droits de succession pour les logements loués aux seniors;
- la réduction des droits de succession pour les logements loués à un faible loyer;
- la suppression du droit de succession entre conjoints et cohabitants pour le logement familial;
- l'augmentation du nombre d'agences immobilières sociales (AIS);
- la réduction des droits de succession pour les logements confiés aux AIS;
- la vente des logements sociaux vides aux personnes qui sont dans les conditions d'accès au logement social ou qui en occupent déjà un;
- l'instauration d'une allocation-loyer aux personnes relevant du CPAS avec un loyer plafonné. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

Olivier de CLIPPELE (F)
Michèle HASQUIN-NAHUM (F)
Michel COLSON (F)

Nr. 2 van mevrouw Carla DEJONGHE (N) en de heer Jean-Luc VANRAES (N)

Opschrift

Het opschrift te vervangen als volgt :

« Voorstel van resolutie betreffende de uitvoering van een beleid ter regeling van de huurprijs op vrijwillige basis en het stimuleren van privé-investeringen in de stedelijke huisvesting via fiscale maatregelen ».

VERANTWOORDING

Het huidige probleem met de stijgende huurprijzen wordt volgens economen in hoofdzaak veroorzaakt door de wet van vraag en aanbod. Het aanbod aan huurwoningen in een bepaald marktsegment is te klein. Er bestaat een duidelijke correlatie tussen het plafonneren van de huurprijzen en de verlaging van het aanbod van huurwoningen. Zo heeft onderzoek uitgevoerd te New York aangetoond dat een systeem van huurprijsregulering een negatief effect heeft op het aanbod en de kwaliteit van woningen.

Onderzoek van Paul Niebanck, professor stedelijke planning aan de Portland State University wees uit dat in de Verenigde Staten 28 % van de huurwoningen met geplafondeerde huurprijzen in slechte staat waren, tegenover 8 % voor huurwoningen waarvan de huur niet gecontroleerd is. Vergelijkbare statistieken gelden ook voor Engeland en Frankrijk.

Privéverhuurders die gedwongen worden om hun woningen te verhuren aan een vaste huurprijs zonder dat in een compensatie voorzien wordt voor het « huurverlies » dat zij lijden ingevolge de huurprijsregulering, zullen minder geneigd zijn te investeren in de kwaliteit van hun woning en zullen andere investeringen zoeken. Dit maakt dat privaat geld verloren gaat dat geïnvesteerd kon worden in de woning- en dus huurmarkt. Ongeveer 50 % van de inwoners van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is eigenaar van de woning waarin ze wonen en dit aantal is stijgend.

Een verplichte regeling van de huurprijs zou dan ook negatieve gevolgen hebben voor het aantal privé-investeringen in het huuraanbod. In het geval van een vrijwillige toetreding tot deze huurprijsomkadering zou dat niet het geval zijn, mits er uiteraard genoeg incentives aan de privé-eigenaars gegeven worden om te investeren. Daarom pleiten we voor de vrijwilligheid van instap in de in deze resolutie vooropgestelde regeling en het uitwerken van omkaderende maatregelen die de huiseigenaars aan moeten sporen om sneller (huur)woningen op de markt te brengen en te investeren in een betere kwaliteit ervan. Een verhoging van het aanbod aan huurwoningen op de privémarkt zou immers ook de gewestelijke begroting ontlasten, die niet langer meer alleen moet opdraaien voor de bouw, de exploitatie en het onderhoud van sociale woningen in een bepaald marktsegment.

Wij stellen daarom voor dat personen die vrijwillig meestappen in het systeem en de omkadering van de huurprijzen aanvaardden, fiscale stimuli krijgen om hun onroerende goederen conform te maken aan de kwaliteitseisen ingesteld door de huisvestingscode. In casu denken wij in de eerste plaats aan een verlaging van de berekeningsbasis van de onroerende voorheffing van 1,25 % tot op 0,8 %, zijnde het tarief dat van toepassing is op de sociale huisvesting. Verder willen wij deze eigenaars ook nog de kans bieden om de investeringen die zij doen om hun goederen kwalitatief te verbeteren, fiscaal te recupereren. Voorts willen wij dat de huurtoelages in eerste instantie op deze woningen van toepassing zijn, alsook op de woningen die verhuurd worden via het systeem van sociale verhuurkantoren.

Bovendien dient er werk gemaakt te worden van een grondige herziening van de onroerende voorheffing die aangepast moet worden aan

N° 2 de Mme Carla DEJONGHE (N) et M. Jean-Luc VANRAES (N)

Titre

Remplacer le titre par ce qui suit :

« Proposition de résolution relative à la mise en œuvre d'une politique d'encadrement des loyers sur une base volontaire et à l'encouragement des investissements privés dans le logement urbain via des mesures fiscales ».

JUSTIFICATION

Selon les économistes, la cause principale du problème actuel de la hausse des loyers est la loi de l'offre et de la demande. L'offre locative dans un certain segment du marché est insuffisante. Il y a une corrélation claire entre le plafonnement des loyers et la diminution de l'offre locative. Une étude de l'université de New York a ainsi montré qu'un système d'encadrement des loyers a un effet négatif sur l'offre et la qualité des logements.

Une étude de Paul Niebanck, professeur d'aménagement urbain à la Portland State University, montre qu'aux États-Unis 28 % des logements mis en location dont le loyer est plafonné sont en mauvais état, contre seulement 8 % des logements mis en location dont le loyer n'est pas contrôlé. Des statistiques comparables s'appliquent également à l'Angleterre et à la France.

Les bailleurs privés contraints de louer leur bien à un prix fixe sans compensation pour la « perte locative » causée par cet encadrement des loyers seront moins enclins à investir dans la qualité du logement et rechercheront d'autres investissements. En d'autres mots, on perd de l'argent privé qui aurait pu être investi dans le marché du logement et donc dans le marché du logement locatif. Environ 50 % des habitants de la Région de Bruxelles-Capitale sont propriétaires de leur logement, et ce chiffre va croissant.

Un encadrement obligatoire des loyers aurait aussi des conséquences négatives sur le nombre d'investissements privés dans l'offre locative. Si la participation à cet encadrement des loyers se faisait sur une base volontaire, ce ne serait pas le cas pourvu qu'il y ait suffisamment d'incitants pour encourager l'investissement des propriétaires privés. C'est pourquoi nous plaidons en faveur d'une adhésion volontaire à l'encadrement proposé par la présente résolution et en faveur de l'élaboration de mesures d'encadrement qui doivent encourager les propriétaires privés à mettre rapidement leur logement en location sur le marché et à investir en vue d'en améliorer la qualité. En effet, une augmentation de l'offre locative sur le marché privé allégerait également le budget régional qui ne serait plus seul à devoir prendre en charge la construction, l'exploitation et l'entretien de logements sociaux dans un certain segment du marché.

C'est pourquoi nous proposons que les personnes qui adhèrent volontairement au système d'encadrement des loyers bénéficient de stimulants fiscaux afin de mettre leur bien immobilier en conformité avec les exigences de qualité du code du logement. En l'espèce, nous pensons d'abord à un abaissement de la base de calcul du précompte immobilier de 1,25 % à 0,8 %, soit le tarif d'application pour le logement social. De plus, nous voulons encore offrir à ces propriétaires la possibilité de récupérer fiscalement les investissements consentis pour améliorer la qualité de leur bien. Ensuite, nous voulons que les allocations-loyers s'appliquent en première instance à ces logements ainsi qu'aux logements loués par le système des agences immobilières sociales.

En outre, il faut revoir en profondeur le précompte immobilier qui doit être adapté au caractère urbain de la Région. Il faut revoir l'ordonnance

het stedelijk karakter van het Gewest. De ordonnantie van 23 juli 1992 die de vrijstelling inzake onroerende voorheffing in geval van werken in de woning afhankelijk maakt van een attest dat nooit wordt afgeleverd, moet herbekeken worden. Zo moet er een wettelijk antwoord komen met dito fiscale stimuli voor de fenomenen als collectieve vastgoedprojecten, kangoeroewoningen, enz. Investerings in onroerend goed die kwalitatieve woningen tot gevolg hebben dienen aangemoedigd in plaats van bestraft te worden.

Kort samengevat; we willen een systeem dat via fiscale voordelen privé-eigenaars overtuigt om op vrijwillige basis hun woning te verhuren tegen vastgelegde huurprijs. De omvang van de fiscale voordelen moet daarbij voldoende zijn om de aantrekkelijkheid te garanderen van het systeem dat beoogd wordt.

Nr. 3 van mevrouw Carla DEJONGHE (N) en de heer Jean-Luc VANRAES (N)

Considerans 14

Een vierde streepje toe te voegen, luidend :

« – Voor de personen die aan de criteria van de sociale huisvesting beantwoorden en die OCMW-bijstand ontvangen zal er geleidelijk aan een huurtoelagenstelsel beproefd worden. ».

VERANTWOORDING

Toelichting : dit huurtoelagenstelsel werd opgenomen in het regeerakkoord. Het moet de huurder toestaan om via een financiële tussenkomst van het gewest (bijvoorbeeld in de vorm van een huurcheque) een huurwoning op de privémarkt te vinden. Zodoende gaat men de druk op de sociale huisvesting verlichten. De privémarkt en dus privé-investeringen worden aldus betrokken in het verhogen van het aantal woningen voor personen die in aanmerking komen voor een sociale woning.

Nr. 4 van mevrouw Carla DEJONGHE (N) en de heer Jean-Luc VANRAES (N)

Considerans 19

De woorden « in mindere mate » in te voegen tussen de woorden « die inflatie ook » en de woorden « de inwoners ».

VERANTWOORDING

Het is zonder meer zo dat ook inwoners met een middelgroot inkomen hierdoor getroffen worden, wat onder meer een daling van hun koopkracht tot gevolg heeft, maar de problematiek van de prijzen op de koopmarkt spelen bij deze groepen een grotere rol.

du 23 juillet 1992 qui fait dépendre l'exonération du précompte immobilier, en cas de travaux dans le logement, d'une attestation qui n'est jamais délivrée. Il faut donc apporter une réponse légale qui s'accompagne de stimulants fiscaux à des réalisations comme les projets immobiliers collectifs, les habitats kangourou, etc. Il faut encourager les investissements immobiliers dans des logements de qualité plutôt que les pénaliser.

En deux mots : nous voulons un système qui, par des avantages fiscaux, convaincra les propriétaires privés de mettre, volontairement, leur logement en location à un prix fixe. Les avantages fiscaux doivent être suffisamment importants et nombreux pour garantir l'attractivité du système visé.

N° 3 de Mme Carla DEJONGHE (N) et M. Jean-Luc VANRAES (N)

Considérant 14

Ajouter un quatrième tiret, libellé comme suit :

« – Un système d'allocation-loyer sera progressivement mis en œuvre pour les personnes qui répondent aux critères d'accès au logement social et qui reçoivent l'aide du CPAS. ».

JUSTIFICATION

Ce système d'allocation-loyer figure dans l'accord de gouvernement. Il doit permettre au locataire de trouver un logement sur le marché privé grâce à une intervention financière de la Région (par exemple sous la forme d'un chèque-loyer). On allégera ainsi la pression exercée sur le logement social. Le marché privé et les investissements privés seront donc associés à l'augmentation du nombre de logements pour les personnes qui remplissent les conditions d'accès au logement social.

N° 4 de Mme Carla DEJONGHE (N) et M. Jean-Luc VANRAES (N)

Considérant 19

Insérer les mots « dans une moindre mesure » entre les mots « cette inflation affecte également » et les mots « les habitants ».

JUSTIFICATION

Les habitants aux revenus de niveau moyen sont eux aussi touchés par cette inflation qui entraîne notamment une diminution de leur pouvoir d'achat, mais c'est le problème des prix sur le marché acquisitif qui joue un rôle plus important pour ces groupes.

Nr. 5 van mevrouw Carla DEJONGHE (N) en de heer Jean-Luc VANRAES (N)

Considerans 22

De tekst te vervangen als volgt :

« de invoering van een huurtoelage voor de meest kwetsbare personen gekoppeld wordt aan de invoering van een regeling van de huurprijzen op vrijwillige basis om ook privé-investeerders te motiveren om te investeren in woningen voor deze doelgroep ».

VERANTWOORDING

De huurprijzen in Brussel stijgen voornamelijk omdat er te weinig aanbod aan huurwoningen in een bepaald segment is. Enkel een verhoging van het aantal woningen kan ertoe leiden dat mensen een huurwoning vinden.

Nr. 6 van mevrouw Carla DEJONGHE (N) en de heer Jean-Luc VANRAES (N)

Considerans 24

De woorden « en de evolutie ervan in goede banen te leiden » in te trekken.

VERANTWOORDING

De registratie zelf heeft geen invloed op de evolutie van de huurprijzen.

Nr. 7 van mevrouw Carla DEJONGHE (N) en de heer Jean-Luc VANRAES (N)

Considerans 25

De woorden « aan te gaan op vrijwillige basis » in te voegen tussen het woord « regeling » en de woorden « geenszins bedoeld ».

VERANTWOORDING

Als een huiseigenaar besluit vrijwillig in te stappen in het systeem van de omkadering van de huurprijs, houdt dit automatisch in dat hij zijn woning in overeenstemming brengt met de kwaliteitseisen die opgelegd worden door de huisvestingscode.

N° 5 de Mme Carla DEJONGHE (N) et M. Jean-Luc VANRAES (N)

Considérant 22

Remplacer le texte par ce qui suit :

« la création d'une allocation-loyer pour les personnes les plus précarisées est conditionnée à un encadrement des loyers sur une base volontaire afin de motiver aussi les investisseurs privés à investir dans des logements destinés à ce groupe cible ».

JUSTIFICATION

L'augmentation des loyers à Bruxelles est principalement due à une offre insuffisante de logements dans un certain segment. Seule une augmentation du nombre de logements peut permettre aux gens de trouver un logement à louer.

N° 6 de Mme Carla DEJONGHE (N) et M. Jean-Luc VANRAES (N)

Considérant 24

Supprimer les mots « et encadrer leur évolution ».

JUSTIFICATION

L'enregistrement en lui-même n'a aucune influence sur l'évolution des loyers.

N° 7 de Mme Carla DEJONGHE (N) et M. Jean-Luc VANRAES (N)

Considérant 25

Insérer les mots « auquel on adhère sur une base volontaire » entre les mots « système d'encadrement » et les mots « ne consiste nullement ».

JUSTIFICATION

Si un propriétaire décide d'adhérer volontairement au système d'encadrement des loyers, cela implique automatiquement qu'il mettra son logement en conformité avec les exigences de qualité du Code du logement.

Nr. 8 van mevrouw Carla DEJONGHE (N) en de heer Jean-Luc VANRAES (N)

Considerans 26bis

Een considerans 26bis (nieuw) toe te voegen, luidend :

« – gezien de gemiddelde duur van de bouw van een sociale woning in Brussel, kan een verhoging van het aanbod aan huurwoningen voor bepaalde marktsegmenten op korte termijn enkel gerealiseerd worden door privé-investeerders aan te sporen om woningen ter beschikking te stellen van personen die in aanmerking komen voor een sociale woning; »

VERANTWOORDING

Theoretisch gezien duurt de bouw van een sociale woning in Brussel drie jaar. De werkelijke termijnen liggen op dit moment veel hoger. Zie huisvestingsplan. Indien op korte termijn het aanbod van huurwoningen verhoogd dient te worden, is de enige oplossing dat privé-eigenaars hun woningen te huur stellen.

Nr. 9 van mevrouw Carla DEJONGHE (N) en de heer Jean-Luc VANRAES (N)

Considerans 26ter

Een considerans 26ter (nieuw) toe te voegen, luidend :

« – aangezien er geen oorzakelijk verband bestaat tussen het plafonneren van de huurprijzen en een verhoging van het aanbod aan huurwoningen; ».

VERANTWOORDING

Zie interview met professor Xavier Wauthy (UCL) :

« Blocage, encadrement, allocation-loyer ? Le point de vue d'un économiste » in : « Les Échos du Logement » n° 1 / 2006 : « Hoe kan het plafonneren van de huurprijzen de druk die aan de basis van de stijging ligt, wegnemen, m.a.w. de vraag doen afnemen of het aanbod doen toenemen ? Helemaal niet ! In feite is het verplicht plafonneren van de huurprijzen bijna per definitie contraproductief. ».

Nr. 10 van mevrouw Carla DEJONGHE (N) en de heer Jean-Luc VANRAES (N)

Considerans 26quater

Een considerans 26quater (nieuw) toe te voegen, luidend :

N° 8 de Mme Carla DEJONGHE (N) et M. Jean-Luc VANRAES (N)

Considérant 26bis

Ajouter un considérant 26bis (nouveau) rédigé comme suit :

« – vu la durée moyenne de construction d'un logement social à Bruxelles, la seule façon d'augmenter à court terme l'offre locative pour certains segments du marché est d'inciter les investisseurs privés à mettre des logements à la disposition de personnes qui remplissent les conditions d'accès au logement social; ».

JUSTIFICATION

En théorie, la construction d'un logement social prend trois ans à Bruxelles. À l'heure actuelle, les délais réels sont bien plus longs. Voir le plan logement. S'il faut augmenter à court terme l'offre locative, la seule solution est que des propriétaires privés mettent leurs logements en location.

N° 9 de Mme Carla DEJONGHE (N) et M. Jean-Luc VANRAES (N)

Considérant 26ter

Ajouter un considérant 26ter (nouveau) rédigé comme suit :

« – vu l'absence de lien causal entre le plafonnement des loyers et l'augmentation de l'offre locative; ».

JUSTIFICATION

Voir l'interview du professeur Xavier Wauthy (UCL) :

« Blocage, encadrement, allocation-loyer ? Le point de vue d'un économiste » dans : « Les Échos du Logement » n° 1 / 2006 : « En quoi le fait de plafonner les loyers est-il de nature à supprimer les pressions qui sont à l'origine de la hausse, c'est-à-dire à conduire une réduction de la demande ou une augmentation de l'offre ? En rien ! En fait, le plafonnement des loyers, s'il est contraignant, est presque par définition contre-productif. ».

N° 10 de Mme Carla DEJONGHE (N) et M. Jean-Luc VANRAES (N)

Considérant 26quater

Ajouter un considérant 26quater (nouveau) rédigé comme suit :

« – gezien de plafonnering van de huurprijzen op zich geen criterium is dat de uitsluiting van huurders tegengaat ».

VERANTWOORDING

Zie opnieuw interview met professor Xavier Wauthy (UCL) :

« Blocage, encadrement, allocation-loyer ? Le point de vue d'un économiste » in : « Les Échos du Logement » n° 1 / 2006 : « zelfs als woningen toegankelijk zijn tegen een door de overheid vastgestelde maximumprijs, bevindt de aanbieder, in casu de eingeenaar, zich in een machtpositie omdat de vraag groter is dan het aanbod : uiteindelijk kiest hij zijn huurder op basis van andere criteria dan de uitsluiting door de prijs (officieel althans), waarvan men makkelijk kan begrijpen dat ze rechtstreeks afhangen van het inkomstenpeil. Willekeur, discriminatie op basis van prijs wordt hier dus vervangen door andere vormen van discriminatie ».

Nr. 11 van mevrouw Carla DEJONGHE (N) en de heer Jean-Luc VANRAES (N)

Verzoekend gedeelte

De tekst van het verzoekend gedeelte te vervangen als volgt :

« Daarmee rekening houdend, vraagt het Brussels Hoofdstedelijk Parlement de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, de federale regering en het federale Parlement om een regeling voor de huurprijzen op vrijwillige basis in te voeren, door de bepalingen betreffende de huurovereenkomsten te wijzigen en flankerende maatregelen te treffen om fiscale afrekmogelijkheden te creëren voor personen die investeren in de kwaliteit van de door hen verhuurde woningen. ».

VERANTWOORDING

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering kan vanuit haar fiscale bevoegdheden ook bepaalde mogelijkheden creëren om mensen aan te sporen in dit systeem mee te stappen. Ofwel kan dit op gewestelijk niveau gebeuren via een aftrek op de onroerende voorheffing, ofwel kan dit op federaal niveau gebeuren via de personenbelasting.

Nr. 12 van mevrouw Carla DEJONGHE (N) en de heer Jean-Luc VANRAES (N)

Verzoekend gedeelte – eerste streepje

Het eerste streepje van het verzoekend gedeelte te vervangen als volgt :

« – een regeling waarin mee ingestapt kan worden op vrijwillige basis in te voeren voor de huurprijzen in samenwerking met het Gewest en steunend op :

« – vu que le plafonnement des loyers n'est pas en soi un critère empêchant l'exclusion de locataires. »

JUSTIFICATION

Voir à nouveau l'interview du professeur Xavier Wauthy (UCL) :

« Blocage, encadrement, allocation-loyer ? Le point de vue d'un économiste » dans : « Les Échos du Logement » n° 1 / 2006 : « même si les logements sont accessibles à un prix maximum fixé par l'autorité publique, la présence d'une demande excédentaire place nécessairement l'offreur, en l'occurrence le propriétaire, en position de force : c'est lui qui en fine choisira son locataire, sur base de critères autres que celui de l'exclusion par le prix (officiellement du moins) mais dont on peut facilement comprendre qu'ils resteront directement dépendants du niveau de revenu. On remplace donc ici un arbitraire, une discrimination fondée sur le prix par d'autres formes de discriminations ».

N° 11 de Mme Carla DEJONGHE (N) et M. Jean-Luc VANRAES (N)

Dispositif

Remplacer le dispositif par ce qui suit :

« Face à cette situation, le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, au Gouvernement et au Parlement fédéraux d'instaurer un encadrement des loyers sur une base volontaire par une modification des règles relatives aux baux à loyer et par l'adoption de mesures corollaires afin de créer des possibilités de déductions fiscales pour les personnes qui investissent dans la qualité des logements qu'ils mettent en location. ».

JUSTIFICATION

Le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut aussi, dans le cadre de ses compétences fiscales, créer certaines possibilités pour inciter les personnes à adhérer à ce système. Soit il peut le faire au niveau régional par une déduction du précompte immobilier, soit il peut le faire au niveau fédéral via l'impôt des personnes physiques.

N° 12 de Mme Carla DEJONGHE (N) et M. Jean-Luc VANRAES (N)

Dispositif – premier tiret

Remplacer le premier tiret du dispositif par ce qui suit :

« – instaurer un mécanisme d'encadrement des loyers auquel on peut adhérer sur une base volontaire, en collaboration avec la Région, qui repose :

– het gebruik van huurtoelages zoals vermeld in het regeerakkoord;

– de mogelijkheid voor verhuurders om te genieten van een administratieve ondersteuning die ter beschikking gesteld zou worden door de sociale verhuurkantoren;

– fiscale maatregelen om de onroerende voorheffing voor de woningen van personen die zich vrijwillig inschrijven in een omkadering van de huurprijzen, te verlagen van het niveau van 1,25 % naar het niveau van 0,8 % d.w.z. tot op hetzelfde niveau als dat van de sociale woningen;

– fiscale maatregelen om de reële kosten van bepaalde investeringen in huurwoningen gedeeltelijk aftrekbaar te maken;

– een wettelijk kader uit te werken met gepaste fiscale stimuli om nieuwe fenomenen zoals kangoerewoningen, collectieve vastgoedprojecten, enz. aan te moedigen ».

VERANTWOORDING

Als verhuurders vrijwillig instappen in een systeem van omkadering van huurprijzen om huurders te huisvesten die in aanmerking komen voor een sociale woning, zouden de verhuurders in elk geval dezelfde voordelen moeten genieten als de socialewoningmaatschappijen, d.w.z. een lagere onroerende voorheffing. Om deze privé-eigenaars aan te sporen zich vrijwillig in te schakelen, stellen wij de incentive van het gebruik van de huurtoelage voor, alsook een administratieve ondersteuning door de sociale verhuurkantoren, een verlaagde onroerende voorheffing en een aftrekpost wanneer zij investeren in de kwaliteit van de huurwoning. De kosten van de door ons voorgestelde fiscale maatregelen kunnen gecompenseerd worden door een vermindering van de directe kosten voor de socialewoningbouw en de exploitatie en het onderhoud ervan.

Er zijn volgens ons twee mogelijkheden : we kunnen het feit dat mensen winst purely uit verhuur van woningen moreel verwerpelijk vinden (geld verdienen zonder te werken) en dit aan banden trachten te leggen door hoge taksen en een beperking van de inkomsten van overheidswege. Dit zou als gevolg hebben dat dit type van investeerders niet langer meer in huurwoningen zou investeren, maar zou opteren voor investering in roerende goederen, zoals bijvoorbeeld aandelen. Hiermee zijn echter personen die op zoek zijn naar een (huur)woning in Brussel niet geholpen, want die zien het aanbod aan huurwoningen verder inkrimpen.

Een andere mogelijkheid is om een win-winsituatie na te streven waardoor particulieren hun gespaarde middelen, waarvoor ze gewerkt hebben, nog meer in huisvesting gaan investeren, waardoor het aanbod en de kwaliteit zouden verhogen. Het investeren fiscaal extra aantrekkelijk te maken zou dan gekoppeld worden aan het feit dat de woning voor een vaste prijs op de huurmarkt wordt gebracht. Zo zou een deel van de investeringen van particulieren ook de sociale woningmarkt ten goede komen. Budgettair is deze optiek ook interessant : in plaats van te investeren in sociale huisvesting om de noden van de huurmarkt te lenen, zal het Gewest minder moeten uitgeven.

Door vrijwillig in het systeem van de omkadering van de huurprijzen te stappen, verplichten de privé-eigenaars zichzelf tot het op orde stellen van de woning naar de normen gestipuleerd in de huisvestingscode.

– sur l'utilisation des allocation-loyer telle qu'inscrite dans l'accord de gouvernement;

– sur la possibilité pour les bailleurs de bénéficier d'un soutien administratif qui serait mis à leur disposition par les agences immobilières sociales;

– sur des mesures fiscales visant à diminuer le précompte immobilier pour les logements des personnes qui adhèrent volontairement à un système d'encadrement des loyers de 1,25 % à 0,8 %, soit au même niveau que le logement social;

– sur des mesures fiscales permettant de déduire partiellement les frais réels de certains investissements dans des logements mis en location;

– sur l'instauration d'un cadre légal doté de stimulants fiscaux adaptés en vue d'encourager de nouveaux phénomènes comme les habitats kangourou, les projets immobiliers collectifs, etc. »

JUSTIFICATION

Si des bailleurs adhèrent volontairement à un système d'encadrement des loyers pour des locataires qui répondent aux critères d'accès au logement social, les bailleurs devraient en tout cas bénéficier des mêmes avantages que les sociétés de logement social, c.-à-d. un précompte immobilier réduit. Pour encourager ces propriétaires privés à adhérer volontairement, nous proposons les incitants suivants : l'utilisation de l'allocation-loyer, ainsi qu'un soutien administratif par les agences immobilières sociales, une diminution du précompte immobilier et une déduction fiscale quand ils investissent dans la qualité du logement mis en location. Le coût des mesures fiscales que nous proposons peut être compensé par une diminution des coûts directs liés à la construction, l'exploitation et l'entretien de logements sociaux.

Il y a, selon nous, deux possibilités : on peut juger moralement répréhensible le fait que des personnes tirent profit de la location de logements (gagner de l'argent sans travailler) et tenter d'y mettre un frein par des taxes élevées et une limitation des revenus par les pouvoirs publics avec pour conséquence que ce type d'investisseurs arrêteraient d'investir dans des logements mis en location et opteraient pour l'investissement dans des biens mobiliers, comme des actions par exemple. Mais ceci n'aiderait en rien les personnes qui recherchent un logement (à louer) à Bruxelles, car l'offre locative n'en serait encore que plus restreinte.

Une autre possibilité est de tendre vers une situation où tout le monde y gagne, où les particuliers investiront encore plus leurs économies, fruit de leur travail, dans le logement et où l'offre et la qualité des logements augmenteront. L'intérêt fiscal accru de l'investissement serait conditionné au fait que le logement est mis sur le marché locatif à un prix fixe. Ainsi, une partie de l'investissement des particuliers profiterait aussi au marché du logement social. Cette optique est également intéressante du point de vue budgétaire : plutôt que d'investir dans le logement social pour répondre aux besoins du marché locatif, la Région pourrait devra moins débours.

En adhérant volontairement au système d'encadrement des loyers, le propriétaire privé s'engage à mettre le logement en conformité avec les normes du Code du logement.

Nr. 13 van mevrouw Carla DEJONGHE (N) en de heer Jean-Luc VANRAES (N)

Verzoekend gedeelte – derde streepje

De woorden « en de termijn dat de woning binnen een geregulariseerd kader wordt » tussen de woorden « de huur » en de woorden « voor 9 jaar » toe te voegen.

VERANTWOORDING

Wie vrijwillig in het systeem instapt, kan een aantal extra voordelen krijgen (aftrek van reële kosten bij renovatie). Het kan niet dat hiervan geprofiteerd wordt door vervolgens uit het systeem te stappen na een korte periode en hierop winst te maken.

Nr. 14 van mevrouw Carla DEJONGHE (N) en de heer Jean-Luc VANRAES (N)

Verzoekend gedeelte – vijfde streepje

Het vijfde streepje te doen vervallen.

VERANTWOORDING

We moeten hier voorzichtig mee zijn. Een verhoging van het aandeel « huur » in de index der consumptieprijsen zou een averechts effect kunnen hebben op andere aspecten van het dagelijks leven, zoals onder meer de stijging van de lonen die aan strikte budgettaire normen onderworpen zijn. Dit zou een negatief effect op de gemiddelde welvaart veroorzaken.

Nr. 15 van mevrouw Carla DEJONGHE (N) en de heer Jean-Luc VANRAES (N)

Verzoekend gedeelte – zesde streepje

De woorden « evenals voor de bouw van woningen in het kader van de vrijwillige omkadering van de huurprijzen » tussen de woorden « het BTW-percentages voor de bouw van sociale woningen, » en de woorden « te verlagen » toe te voegen.

VERANTWOORDING

Wanneer een privé-investeerder zich vrijwillig engageert voor een omkadering van de huurprijzen, zou hij ook dezelfde voorwaarden moeten genieten die opgaan voor de bouw van sociale woningen.

N° 13 de Mme Carla DEJONGHE (N) et M. Jean-Luc VANRAES (N)

Dispositif – troisième tiret

Insérer les mots « et le délai d'encadrement du loyer pour le logement » entre les mots « fixer le loyer » et les mots « pendant 9 ans ».

JUSTIFICATION

Celui qui adhère volontairement au système peut bénéficier d'une série d'avantages supplémentaires (déduction des frais réels en cas de rénovation). Il ne faut pas qu'on puisse tirer profit du système et s'en retirer peu de temps après, une fois le bénéfice empoché.

N° 14 de Mme Carla DEJONGHE (N) et M. Jean-Luc VANRAES (N)

Dispositif – cinquième tiret

Supprimer le cinquième tiret.

JUSTIFICATION

Il faut ici faire preuve de prudence. Augmenter la part du loyer dans l'indice des prix à la consommation pourrait avoir un effet contraire sur d'autres aspects de la vie quotidienne, et notamment sur l'augmentation des salaires qui sont soumis à des normes budgétaires strictes. Ceci pourrait avoir un effet négatif sur le bien-être moyen.

N° 15 de Mme Carla DEJONGHE (N) et M. Jean-Luc VANRAES (N)

Dispositif – sixième tiret

Ajouter in fine les mots suivants :

« ainsi que pour la construction de logements dans le cadre du système d'encadrement volontaire des loyers; ».

JUSTIFICATION

Lorsqu'un investisseur privé adhère volontairement au système d'encadrement des loyers, il devrait aussi pouvoir bénéficier des mêmes avantages que ceux qui s'appliquent à la construction de logements sociaux.

Nr. 16 van mevrouw Carla DEJONGHE (N) en de heer Jean-Luc VANRAES (N)

Verzoekend gedeelte – zevende streepje

De tekst aan te vullen met de volgende woorden :

« dat aftrekposten worden gecreëerd voor reële kosten gedaan om de woningkwaliteit van de huurwoning te verbeteren, in het kader van een regeling van de huurprijzen ».

VERANTWOORDING

Met deze fiscale maatregelen wordt de investering in de kwaliteit van de huurwoning interessanter waardoor de kwaliteit makkelijker verzekerd kan worden. De aftrek van reële kosten is op zich ook een maatregel tegen zwartwerk.

Nr. 17 van mevrouw Carla DEJONGHE (N) en de heer Jean-Luc VANRAES (N)

Verzoekend gedeelte – achtste streepje

Het achtste streepje te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Het toevoegen van de termen « betaalbare » en « aangepaste » vereist een verdere juridische definiëring in termen van « betaalbaar voor welke groep » en « aangepast » voor welke groep. Dit kan ons inziens voor verwarring zorgen. Bovendien is het de grondwet zelf die een dergelijke bepaling regelt.

Carla DEJONGHE (N)
Jean-Luc VANRAES (N)

N° 16 de Mme Carla DEJONGHE (N) et M. Jean-Luc VANRAES (N)

Dispositif – septième tiret

Ajouter, in fine, les mots suivants :

« , à instaurer des déductions fiscales pour les frais réels consentis en vue d'améliorer la qualité des logements mis en location dans le cadre d'un système d'encadrement des loyers ».

JUSTIFICATION

Ces mesures fiscales rendent l'investissement dans la qualité du logement mis en location plus intéressant, ce qui permet de garantir plus facilement la qualité. La déduction des frais réels est aussi en soi une mesure de lutte contre le travail au noir.

N° 17 de Mme Carla DEJONGHE (N) et M. Jean-Luc VANRAES (N)

Dispositif – huitième tiret

Supprimer le huitième tiret.

JUSTIFICATION

L'ajout des termes « abordable » et « adapté » exige une définition juridique plus précise en termes de « abordable » pour quel groupe et « adapté » à quel groupe. Ce qui peut à notre sens entraîner une certaine confusion. En outre, une telle disposition est réglée par la Constitution elle-même.