

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2006-2007

1 JUNI 2007

RESOLUTIE

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

RESOLUTIE

aangenomen door het Parlement

Zie :

Stukken van het Parlement :

A-177/1 – 2004/2005 : Voorstel van resolutie.
A-177/2 – 2006/2007 : Verslag.
A-177/3 – 2006/2007 : Amendementen na verslag.

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

SESSION ORDINAIRE 2006-2007

1^{er} JUIN 2007

RESOLUTION

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

RESOLUTION

adoptée par le Parlement

Voir :

Documents du Parlement :

A-177/1 – 2004/2005 : Proposition de résolution.
A-177/2 – 2006/2007 : Rapport.
A-177/3 – 2006/2007 : Amendements après rapport.

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

- Gezien artikel 23 van de Grondwet dat het recht op behoorlijke huisvesting als voorwaarde stelt voor een menswaardig leven;
- Gezien het in juli 2004 gesloten gewestelijk regeerakkoord;
- Gezien de « Studie ter voorbereiding van de uitbouw van een beleid inzake middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest », die is uitgevoerd voor rekening van onze commissie voor de Huisvesting;
- Gezien het « 8^e verslag over de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest », opgesteld door het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie;
- Gelet op artikel 6, VI van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en, met name, op het vierde lid, 3^o, dat de federale overheid de bevoegdheid inzake prijzen en inkomensbeleid verleent;
- Gelet op de verklaringen van de federale regering tijdens haar vergadering in het kasteel van Petit-Leez;
- Gelet op de wet van 20 februari 1991 tot wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur;
- Gelet op artikel 83 van het Wetboek van de Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten;
- Gezien de studie in juli 2003 uitgevoerd door DULBEA luidende « estimations économétriques de l'impact d'un accroissement de stocks de logement public sur le marché du logement public à Bruxelles »;
- Gezien de in 2004 en 2005 uitgevoerde onderzoeken door het Brussels Observatorium van de Huurprijzen;
- Gelet op de projecten die de Interministeriële Conferentie voor de Huisvesting heeft opgezet;

Eraan herinnerend dat :

- het huisvestingsbeleid een voornamelijk gewestelijke aangelegenheid is, maar dat bepaalde aspecten die onder de toepassing van het Burgerlijk Wetboek vallen (de huishuur) en bepaalde aspecten van de onroerendgoedbelasting (de belasting op de meerwaarde van een onroerend goed, de BTW en de aftrekregeling voor de hypothecaire leningen) tot de bevoegdheid van de federale overheid blijven behoren;
- in het in juli 2003 gesloten federale regeerakkoord onder meer te lezen staat dat die regering het huisvestingsbeleid wil coördineren via een speciale interministeriële

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

- Vu l'article 23 de la Constitution qui affirme le droit à un logement décent comme condition d'une vie conforme à la dignité humaine;
- Vu l'accord du Gouvernement régional conclu en juillet 2004;
- Vu l'« Etude préparatoire à la construction d'une politique du logement moyen dans la Région bruxelloise » réalisée pour le compte de notre commission du Logement;
- Vu le « 8^e Rapport sur l'état de la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale » réalisé par l'Observatoire de la Santé et du Social de la Commission communautaire commune;
- Vu l'article 6, VI, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles et, en particulier, son 4^e alinéa, 3^o, qui attribue à l'autorité fédérale la compétence de la politique des prix et des revenus;
- Vu les déclarations du Gouvernement fédéral lors de sa réunion dite de Petit-Leez;
- Vu la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer;
- Vu l'article 83 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe;
- Vu l'étude réalisée en juillet 2003 par le DULBEA : « Estimations économétriques de l'impact d'un accroissement du stock de logement public sur le marché du logement privé à Bruxelles »;
- Vu les enquêtes 2004 et 2005 réalisée par l'Observatoire bruxellois des loyers;
- Vu les chantiers ouverts en juillet 2005 par la Conférence interministérielle pour le Logement;

Rappelant que :

- si la politique du logement est une matière principalement régionale, certains éléments liés au Code civil (les baux à loyer) et certains éléments de la fiscalité immobilière (par exemple le régime de taxation des plus-values immobilière, la TVA et le régime de déductibilité des prêts hypothécaires) restent de la compétence du pouvoir fédéral;
- l'accord du Gouvernement fédéral conclu en juillet 2003 exprime notamment la volonté de ce dernier de coordonner les politiques du logement via une conférence

- conferentie, de huurwet wil evalueren om te zoeken naar een beter evenwicht tussen rechten en plichten van de huurders en de eigenaars, meer fiscale maatregelen wil nemen om de stadsvernieuwing aan te moedigen en het verschijnsel van de huisjesmelkers met wortel en tak wil uitroeien;
- in het in juli 2004 gesloten regeerakkoord onder meer het volgende staat :
 - « er moet gezorgd worden voor betaalbare woningen voor de minst gegoeden, maar ook voor de gezinnen met een klein of middelgroot inkomen die hun leven willen uitbouwen in de stad »;
 - « de Brusselse Regering zal de federale regering ertoe aansporen om zo snel mogelijk een interministeriële conferentie over de huisvesting bijeen te roepen. Tijdens die conferentie zullen de maatregelen onderzocht worden die strekken tot het objectiveren van de huurprijzen en een omkadering door het Gewest »;
 - « het Gewestelijk Observatorium voor de Huisvesting moet, samen met de gemeenten, zo spoedig mogelijk huurtabellen vaststellen (die onder meer noodzakelijk zijn voor het vaststellen van de huurtoelagen) om de reflectie en het optreden van de Regering inzake huisvesting te onderbouwen »;
 - tijdens de vorige zittingsperiode een huisvestingsplan voor Brussel is goedgekeurd dat is opgebouwd rond zes hoofdbeginselen, te weten : het uitbreiden van het aantal openbare woningen met 5000 binnen 4 jaar, het strijden tegen de ongezonde woningen, het vereenvoudigen en versoepelen van bepaalde reglementeringen, het coördineren en beter beheren van informatie, het coördineren van beleidsmaatregelen en de toekomst in goede banen leiden;
 - in 2003, de Brusselse Huisvestingscode tot stand is gekomen. Het eerste gedeelte is goedgekeurd in juli en het tweede gedeelte in maart 2004;
 - de aanhoudende inflatie van de huurprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een fatsoenlijke woning steeds minder toegankelijk maakt. Dat is met name het geval voor de mensen met de laagste inkomens. Die categorie van de bevolking wendt zich meer en meer massaal tot de sociale huisvesting, waar de vraag groter is dan het aanbod;
 - strikte preventieve maatregelen en sancties moeten uitgewerkt worden zodat huisjesmelkers hun malafide praktijken niet kunnen verderzetten in ons Gewest. Zij buiten immers de precaire sociale, economische situatie of politiek statuut van vele mensen uit. Hun handelswijze is een sociaal woningbeleid in ons Gewest onwaardig daar ze teren op de uiterst kwetsbare situatie
- interministeriële ad hoc, d'évaluer la loi sur les baux afin de rechercher « un meilleur équilibre entre droits et devoirs des locataires et des propriétaires », d'élargir les mesures fiscales visant à encourager la rénovation urbaine et d'éradiquer le phénomène des marchands de sommeil;
 - l'accord du Gouvernement régional conclu en juillet 2004 prévoit notamment que :
 - « Il faut offrir un logement à un prix abordable pour les plus démunis et pour les ménages disposant de revenus faibles ou moyens, désireux de fonder un projet de vie en ville. »;
 - « Le Gouvernement bruxellois incitera le Gouvernement fédéral à réunir au plus vite une conférence interministerielle du logement. Elle sera consacrée à l'examen des mesures visant à tendre à une objectivation et à un encadrement des loyers par la Région. »;
 - « L'Observatoire régional du logement, en collaboration avec les communes, déterminera au plus vite des grilles de loyers (nécessaires entre autres à la détermination des allocations loyers), pour alimenter la réflexion et l'action du Gouvernement en matière de logement. »;
 - la législature précédente a été marquée par l'approbation d'un plan pour le logement à Bruxelles, articulé autour de six principes directeurs : augmenter le parc de logements publics de 5.000 unités endéans les 4 ans; lutter contre l'insalubrité des logements; simplifier et assouplir certaines réglementations; coordonner et mieux gérer l'information; coordonner des politiques et maîtriser l'avenir;
 - l'année 2003 a vu naître le Code bruxellois du logement, dont la première partie a été adoptée en juillet et la seconde en mars 2004;
 - l'inflation continue du montant des loyers dans la Région de Bruxelles-Capitale rend un logement décent de plus en plus inaccessible, ceci en particulier pour les personnes disposant des revenus les plus faibles; que cette partie de la population se tourne de plus en plus massivement vers le logement à caractère social, sollicité bien au-delà de ses capacités;
 - il faut élaborer des mesures préventives strictes et des sanctions afin de mettre un terme aux pratiques malhonnêtes des marchands de sommeil dans notre Région. En effet, ils exploitent la précarité sociale, économique ou politique de nombreuses personnes. Leurs procédés sont indignes d'une politique sociale du logement dans notre Région puisqu'ils tirent profit de la situation par-

- van diegenen die een humane bescherming moeten genieten;
- die inflatie ook de inwoners treft met een middelgroot inkomen, die bijgevolg verder van het centrum naar een woonst zoeken, tot in de buurgewesten. Die verschijnselen verergeren bovendien de verkeersellende door het dagelijks pendelen tussen de woonplaats en de werkvloer;
 - bij de concrete uitwerking van het woonbeleid en de inplanting van woningen geen woongetto's gecreëerd mogen worden; een goede sociale mix in alle gemeenten van het Gewest is noodzakelijk. Oude en nieuwe Brusselaars moeten in ons Gewest een woning naar keuze kunnen vinden, kansarmen hebben recht op een degelijke woning en gezinnen moeten een betaalbare gezinswoning kunnen vinden. Alle mensen in ons Gewest moeten kunnen wonen in een aantrekkelijk thuis, waarbij ze samen een levendige en warme buurt vormen. Ook gezinnen met middeninkomens mogen hierbij niet vergeten worden daar ze de financiële en sociale draagkracht van het Gewest verhogen;
 - de OCMW's van de Brusselse gemeenten gewag maken van versnelde problemen met overmatige schulden of met vragen om plaatsing in instellingen, alleen al wegens problemen om een woning te vinden tegen een betaalbare prijs;
 - de invoering van een huurtoelage voor de meest kwetsbare personen gekoppeld wordt aan de invoering van een regeling van de huurprijzen, die nodig is om te vermijden dat die nog meer de pan uit rijzen, hetgeen echt onbillijk zou zijn voor de gezinnen die geen huurtoelage zouden krijgen. Daarom moet deze operatie bij voorrang gebeuren via conventionering met de openbare huisvestingssector;
 - de weliswaar verplichte registratie van de huurovereenkomst een formaliteit is die vaak niet wordt vervuld. Als die niet vervuld wordt, is het makkelijker om een huurovereenkomst voortijdig op te zeggen. Dat leidt ertoe dat de huurprijs vaker wordt herzien en de snelle evolutie van de huurmarkt volgt. Dat verplicht vele huurders ertoe hun woning te verlaten en uit te kijken naar een goedkopere woning, die vaak minder aangepast is aan hun behoeften, minder goed gelegen is en in minder goede staat. Er zijn verschillende mechanismen mogelijk om dat zwakke punt in de huurovereenkomsten weg te werken;
 - de registratie een voorafgaande voorwaarde is om de huurprijzen te kennen en de evolutie ervan in goede banen te leiden;
 - het doel van de invoering van een regeling geenszins bedoeld is om de stijging van de huurprijzen te beletten, maar om de prijs die voor een woning wordt gevraagd te koppelen aan de degelijkheid ervan;
- ticulièrement vulnérable de ceux qui doivent bénéficier d'une protection humaine;
- cette inflation affecte également les habitants aux revenus de niveau moyen, qui chercheront dès lors à se loger de plus en plus loin du centre urbain, jusque dans les Régions voisines, que ces phénomènes aggravent en outre l'encombrement des routes lié aux navettes quotidiennes entre les lieux de résidence et de travail;
 - lors de l'élaboration concrète de la politique du logement et de l'implantation de nouveaux logements, il importe d'éviter tout type de ghetto : une bonne mixité sociale est nécessaire dans toutes les communes de la Région. Les Bruxellois anciens ou nouveaux doivent pouvoir choisir le lieu de leur logement, les ménages défavorisés ont droit à un logement décent et les familles doivent pouvoir trouver un logement familial abordable. Tous les habitants de notre Région doivent pouvoir vivre dans une maison agréable et former ensemble un quartier animé et chaleureux. Cette politique ne peut pas oublier les familles aux revenus moyens puisqu'elles augmentent les moyens financiers et sociaux de la Région;
 - les CPAS des communes bruxelloises font état de crises accélérées de surendettement ou de demandes de placement en institutions uniquement motivées par des problèmes pour se loger à un prix abordable;
 - la création d'une allocation-loyer pour les personnes les plus précarisées est conditionnée à l'instauration d'un encadrement des loyers, indispensable pour éviter une inflation encore accrue des loyers, véritablement inéquitable pour les ménages qui ne bénéficieraient pas de l'allocation-loyer. C'est pourquoi, de manière prioritaire, l'opération se fera par le biais de conventionnements avec le secteur public du logement;
 - l'enregistrement du bail à loyer, quoique obligatoire, est une formalité fréquemment négligée; que l'omission d'enregistrer un contrat de bail facilite son terme précipité; que cette situation donne lieu à une révision plus fréquente du montant des loyers, suivant l'évolution rapide du marché du logement locatif; que ceci contraint nombre de locataires à renoncer à leur logement pour se tourner vers un logement meilleur marché, souvent moins adapté à leurs besoins, moins bien situé ou en moins bon état; que divers mécanismes sont concevables pour réduire cette faiblesse actuelle du contrat de bail;
 - l'enregistrement est un préalable indispensable pour connaître les loyers et encadrer leur évolution;
 - l'objectif poursuivi par la création d'un système d'encadrement ne consiste nullement à empêcher toute hausse des loyers mais vise à lier le prix demandé pour un logement à la qualité de celui-ci;

- de onroerendgoedbelasting geen stimulans is voor matige huurprijzen.

Daarmee rekening houdend, vraagt het Brussels Hoofdstedelijk Parlement de federale regering en het federale Parlement om een regeling voor de huurprijzen in te voeren, door de bepalingen betreffende de huurovereenkomst te wijzigen en flankerende maatregelen te treffen :

I. Huurovereenkomsten

- een regeling in te voeren voor de huurprijzen, in samenwerking met het Gewest en steunend op :
 - enerzijds, de vaststelling van referentiehuurprijzen op basis van objectieve criteria zoals het aantal kamers, de oppervlakte en de staat of de ligging van de woning;
 - en anderzijds, op de oprichting van paritaire huurcommissies waarvan de opdracht erin zou bestaan te controleren of de huren redelijkerwijs in verhouding staan met de kwaliteit van elke woning;

Om de verhuurders ertoe aan te moedigen die referentiehuurprijzen toe te passen, moet er een fiscale regeling ingevoerd worden om de verhuurders ertoe aan te zetten een huurprijs vast te stellen die de referentiehuurprijs zo dicht mogelijk benadert en de vaststelling van huurprijzen die van die referentiehuurprijzen afwijken, ontmoedigt. Die regeling kan zowel de federale en/of gewestelijke fiscaliteit betreffen.

- de administratieve en economische hinderpalen voor de verplichte registratie van de huurovereenkomst weg te werken;
- de huur voor 9 jaar vast te leggen, ook in geval van kortlopende huurovereenkomsten;
- de verplichting op te leggen om de prijs aan te kondigen in geval van verhuring.

II. Flankerende maatregelen

- bij de berekening van de index der consumptieprijzen, geleidelijk het aandeel van de post « huur » zo te verhogen dat die beter het gewicht van de huisvestingskosten in het gemiddelde Belgische gezinsbudget weer spiegelt;
- het BTW-percentages voor de bouw van sociale woningen te verlagen;
- de belastingen op het inkomen zo te wijzigen dat vastgoedspeculatie strenger wordt bestraft, dat de waarden

- la fiscalité immobilière n'incite pas à la fixation de loyers modérés.

Face à cette situation, le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale demande au Gouvernement et au Parlement fédéraux d'instaurer un encadrement des loyers par une modification des règles relatives aux baux à loyer et par l'adoption de mesures corollaires :

I. Baux à loyer

- instaurer un mécanisme d'encadrement des loyers, en collaboration avec la Région, qui repose :
 - d'une part sur la détermination de loyers de référence sur la base de critères objectifs tels que le nombre de pièces, la superficie et l'état du logement ou sa localisation;
 - et d'autre part sur l'organisation de commissions paritaires de location dont la mission serait de vérifier que les loyers pratiqués sont en rapport raisonnable avec la qualité de chaque logement;

Pour encourager le respect de ces loyers de référence par les bailleurs, un mécanisme fiscal doit être prévu qui aura pour effet d'inciter les bailleurs à fixer un loyer le plus proche possible du loyer de référence et à décourager la fixation de loyers qui s'écartent de ces loyers de référence. Ce mécanisme peut concerner la fiscalité relevant du fédéral et/ou du régional.

- supprimer les obstacles administratifs et économiques à l'enregistrement obligatoire du bail;
- fixer le loyer pendant 9 ans, y compris dans le cas de baux de courte durée;
- imposer pour pouvoir louer un logement l'obligation d'en annoncer le prix.

II. Mesures corollaires

- dans le calcul de l'indice des prix à la consommation, augmenter progressivement la part que représente le poste loyer de manière à ce qu'il reflète plus réellement le poids du logement dans le budget d'un ménage belge moyen;
- diminuer le taux de la TVA pour la construction de logements sociaux;
- modifier les impôts sur les revenus de manière à pénaliser plus fortement la spéculation immobilière, à objec-

waarop die steunt worden geobjectiveerd, dat renovatie wordt aangemoedigd en zwartwerk wordt ontraden;

- de grondwet- en wetteksten aan te vullen door aan de woorden « behoorlijke huisvesting » de woorden « betaalbare » en « aangepaste » toe te voegen.

De Griffier,

Serge GOVAERT

De Voorzitter,

Eric TOMAS

tiver les valeurs sur lesquelles se base celle-ci, à inciter la rénovation et décourager le travail en noir;

- compléter les textes constitutionnel et législatifs en faisant suivre les termes « droit à un logement décent » des mots « abordable » et « adapté ».

Le Greffier,

Serge GOVAERT

Le Président,

Eric TOMAS

