

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2010-2011

4 OCTOBRE 2011

PROPOSITION D'ORDONNANCE

visant à exonérer partiellement des droits de succession les logements loués à des agences immobilières sociales

(déposée par MM. Vincent DE WOLF (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

Développements

La crise du logement sévit à Bruxelles depuis les années '80. Les loyers dans le secteur privé ont connu une forte hausse – or 60% des Bruxellois sont locataires – et le secteur public ne peut pas, à lui seul, résoudre le problème. Le manque de logements accessibles aux revenus modestes et moyens est ainsi criant.

Le boom démographique prévu à Bruxelles par le Bureau du Plan – plus 180.000 personnes à l'horizon 2018 –, le fait que plus d'un Bruxellois sur quatre vit sous le seuil de pauvreté et l'augmentation constante du nombre de bénéficiaires du revenu d'intégration sociale ne sont pas de nature à régler cette situation à court terme.

Par ailleurs, si l'on tient uniquement compte des chiffres du logement social, les listes d'attente comptent près de 37.000 ménages pour un délai d'attente variant de 1 à 6 ans et les solutions mises en œuvre actuellement par le Gouvernement (allocations loyers, A.D.I.L.S., Aide Fonds du Logement, construction de logements publics supplémentaires, ...) ne permettront pas de répondre à la demande à brève échéance.

Dans ce contexte, toute initiative publique en vue de mettre sur le marché de nouveaux logements accessibles est la bienvenue.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2010-2011

4 OKTOBER 2011

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

ertoe strekkende de aan de sociale verhuurkantoren verhuurde woningen gedeeltelijk vrij te stellen van successierechten

(ingediend door de heren Vincent DE WOLF (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

Toelichting

Sinds de jaren '80 woedt er een wooncrisis in Brussel. De huurprijzen in de privésector zijn fors gestegen – 60% van de Brusselaars huurt zijn woning – en de openbare sector kan het probleem niet alleen oplossen. Er is een schrijnend tekort aan woningen voor mensen met een bescheiden of middelgroot inkomen.

Wegens de demografische boom die het Planbureau voor Brussel voorspelt – een bevolkingsgroei met 180.000 eenheden tegen 2018 –, het feit dat één Brusselaar op vier onder de armoedegrens leeft en de constante toename van het aantal leefloontrekkers, is het niet mogelijk om dat probleem op korte termijn op te lossen.

Indien uitsluitend rekening wordt gehouden met de cijfers van de sociale huisvesting, staan bijna 37.000 gezinnen op de wachtlijsten, met een wachttijd van 1 tot 6 jaar. De maatregelen die de Regering intussen heeft getroffen (huurtoelagen, VIHT's, Woningfonds, bouw van extra openbare woningen, ...) zullen niet volstaan om op korte termijn te voldoen aan de woningvraag.

Overheidsinitiatieven om nieuwe betaalbare woningen op de markt brengen zijn derhalve meer dan welkom.

Depuis l'ordonnance du 12 février 1998 *portant création des agences immobilières sociales en Région bruxelloise*, les A.I.S. constituent un outil efficace pour augmenter sur le marché le nombre de logements accessibles aux bas revenus.

En effet, au travers d'une médiation entre le propriétaire privé et le locataire dans le cadre d'un contrat de bail principal ou d'un contrat de gestion, les A.I.S. conventionnent une partie croissante du parc locatif privé bruxellois auquel les candidats locataires n'auraient pas accès par ailleurs.

Celles-ci gèrent, sous certaines conditions, la location de logements appartenant à des particuliers au profit de personnes à faibles revenus. Ainsi, le candidat locataire bénéficie d'un abaissement de sa charge locative – le loyer payé étant proportionnel à ses revenus – tandis que le paiement du loyer est garanti au propriétaire. La différence entre le loyer payé par le locataire et le montant à payer au propriétaire est prise en charge par la Région.

Les A.I.S. bruxelloises comptent à ce jour plus de 2.500 logements en gestion.

Au vu de ces éléments, la présente proposition d'ordonnance vise à accroître ce nombre de logements en permettant, en droit des successions, l'exonération de la première tranche de 100.000 euros de tout logement présent à l'actif successoral. Ceci moyennant la condition pour le légataire, de donner, au jour du décès, ce logement en gestion ou en location à une agence immobilière sociale reconnue par la Région de Bruxelles-Capitale et ce, pour une durée minimum de 9 ans.

En la matière, les auteurs relèvent ainsi que les héritiers ou légataires doivent chacun payer des droits de succession sur ce qu'ils reçoivent; que les tarifs des droits de succession sont de la compétence des régions; qu'ils sont progressifs et augmentent en fonction des tranches d'imposition et en fonction du lien de parenté entre le défunt et ses héritiers; qu'il arrive enfin, souvent, que certains héritiers, ne pouvant pas payer les droits de succession demandés, soient amenés à vendre les biens dont ils sont pourtant légataires.

Dès lors, la présente proposition a pour objet de permettre aux héritiers de biens immeubles pouvant être affectés au logement, de donner ces biens en location à une agence immobilière sociale, offrant ainsi une réponse à la demande croissante de logements accessibles en Région bruxelloise, tout en leur permettant d'hériter des biens qui leur sont légués.

Sinds de inwerkingtreding van de ordonnantie van 12 februari 1998 *tot oprichting van sociale verhuurkantoren (SVK's) in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, zijn ze een efficiënt instrument geworden om het aantal voor de lage inkomens bestemde woningen op de markt te verhogen.

De SVK's bemiddelen immers tussen privé-eigenaars en huurders in het kader van een hoofdhuurovereenkomst of een beheersovereenkomst en verhuren een almaar groter deel van de privéwoningen op de Brusselse huurmarkt die anders onbetaalbaar zouden zijn voor de kandidaat-huurders.

De SVK's zorgen, onder bepaalde voorwaarden, voor het verhuren van woningen van particulieren aan personen met een laag inkomen. De huurder betaalt aldus een lagere huurprijs – de betaalde huur is evenredig met zijn inkomen – en de eigenaar heeft de garantie dat de huur betaald wordt. Het Gewest past het verschil bij tussen de huurprijs die de huurder betaalt en het bedrag dat de eigenaar ontvangt.

Thans beheren de Brusselse SVK's meer dan 2.500 woningen.

Gelet op de bovenstaande beschouwingen, strekt dit voorstel van ordonnantie ertoe dat aantal woningen te verhogen door de eerste schijf van 100.000 euro van de waarde van elke woning die tot het actief van een nalatenschap behoort, vrij te stellen van successierechten, op voorwaarde dat de legataris de woning in kwestie op de dag van het overlijden voor een periode van minstens 9 jaar laat beheren of verhuren door een sociaal verhuurkantoor dat erkend is door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In dat verband wijzen de indieners erop dat de erfgenamen of legatarissen successierechten moeten betalen op wat ze erven, dat de Gewesten bevoegd zijn voor het tarief van de successierechten, dat de successierechten progressief zijn en stijgen naar gelang van de belastingschijven en de verwantschap tussen de overledene en zijn erfgenamen; dat het tot slot vaak gebeurt dat erfgenamen de verschuldigde successierechten niet kunnen betalen en de geërfde goederen moeten verkopen.

Dit voorstel strekt er dan ook toe dat erfgenamen van onroerende goederen die als woning gebruikt kunnen worden, die goederen kunnen laten verhuren door een sociaal verhuurkantoor, om aldus tegemoet te komen aan de toenemende vraag naar betaalbare woningen in het Brussels Gewest, terwijl ze de hen nagelaten goederen toch kunnen erven.

Commentaire des articles*Article 1^{er}*

Cet article ne nécessite aucun commentaire.

Article 2

Le présent article vise les agences immobilières sociales au sens de l'ordonnance du 12 février 1998 *portant création des agences immobilières sociales en Région bruxelloise*.

Article 3

Cet article ne nécessite aucun commentaire.

Vincent DE WOLF (F)
Olivier de CLIPPELE (F)

Commentaar bij de artikelen*Artikel 1*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel heeft betrekking op de sociale verhuurkantoren in de zin van de ordonnantie van 12 februari 1998 *tot oprichting van sociale verhuurkantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*.

Artikel 2

Dit artikel behoeft geen commentaar.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

visant à exonérer partiellement des droits de succession les logements loués à des agences immobilières sociales

Article 1^{er}

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

Article 2

Il est inséré un article 60quinquies 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 de la première tranche de 100.000 EUR de tout logement présent à l'actif successoral, aux conditions suivantes :*

- 1° *Ce logement est donné en gestion ou en location à une agence immobilière sociale reconnue par la Région de Bruxelles Capitale, soit au jour du décès soit au plus tard dans le délai prévu pour le dépôt de la déclaration de succession ;*
- 2° *Les héritiers ne peuvent pas dénoncer unilatéralement la gestion ou la location en cours avec l'agence immobilière sociale durant les neuf années qui suivent le décès avec un minimum de neuf ans à compter de la date de signature du bail dont question au 3°, à peine de devoir supporter l'équivalent de la réduction des droits consécutive à l'exonération augmentée d'une pénalité forfaitaire égale à ces droits ;*
- 3° *Pour pouvoir bénéficier de cette exonération, la déclaration ou toute déclaration complémentaire sollicitant l'application du présent article comprend :*
 - a) *une copie certifiée conforme du bail avec une agence immobilière sociale;*
 - b) *la preuve que l'agence immobilière sociale est reconnue par la Région de Bruxelles-Capitale ; ».*

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

ertoe strekkende de aan de sociale verhuurkantoren verhuurde woningen gedeeltelijk vrij te stellen van successierechten

Artikel 1

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

Artikel 2

In het Wetboek van Successierechten, wordt een artikel 60quinquies ingevoegd, luidend als volgt:

“*De erfgenaam, de universele legataris, de legataris onder algemene titel of de legataris onder bijzondere titel die daartoe een verzoek indient, kan vragen dat de eerste schijf van 100.000 euro van de waarde van elke woning die tot het actief van een nalatenschap behoort, wordt vrijgesteld van successierechten op de volgende voorwaarden:*

- 1° *De woning moet in beheer of verhuring worden gegeven aan een door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkend sociaal verhuurkantoor op de dag van het overlijden of uiterlijk binnen de termijn gesteld voor de aangifte van de nalatenschap;*
- 2° *De erfgenamen mogen de overeenkomst met het sociaal verhuurkantoor voor het beheer of de verhuring van de woning niet eenzijdig opzeggen gedurende negen jaar volgend op het overlijden met een minimum van negen jaar vanaf de datum waarop de in het 3° bedoelde huurovereenkomst wordt gesloten; zo niet moeten ze het ten gevolge van de vrijstelling bespaarde bedrag betalen, verhoogd met een forfaitaire boete gelijk aan dat bedrag;*
- 3° *Om de vrijstelling te genieten, bevat de aangifte of elke aanvullende aangifte waarbij om toepassing van dit artikel wordt verzocht:*
 - a) *een eensluidend verklaard afschrift van de huurovereenkomst met een sociaal verhuurkantoor;*
 - b) *het bewijs dat het sociaal verhuurkantoor erkend is door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.”.*

Article 3

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

Vincent DE WOLF (F)
Olivier de CLIPPELE (F)

Artikel 3

Deze ordonnantie treedt in werking de dag waarop ze wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.