



GEWONE ZITTING 2021-2022

5 OKTOBER 2021

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**tot snelle verhoging van het aanbod van
vastgoed en tot vergemakkelijking van de
toegang tot eigendom
in het Brussels Gewest**

(ingediend door mevrouw Céline FREMAULT (F) en
mevrouw Bianca DEBAETS (N))

Toelichting

De gezondheids crisis die wij nu al meer dan achttien maanden doormaken, heeft andere gekende crisissen in het Brussels Gewest, waaronder de huisvestings crisis en de uittocht van onze middenklasse, niet opzij geschoven.

Vandaag de dag is het in Brussel zonder de hulp van de ouders niet meer mogelijk : slechts 43 % van de 21-35-jarigen is eigenaar¹. De « baksteen in de maag » lijkt voor veel Brusselaars meer een fantasie dan een realiteit te zijn.

Toch zijn de deugden van privé-eigendom talrijk : « gedwongen » sparen, bescherming tegen de inflatie als de hypotheek op een vaste rente wordt gesteld, onafhankelijkheid in de woning, beter onderhoud van het pand, enz.

De COVID-crisis heeft het belang van behoorlijke huisvesting duidelijk gemaakt. Ironisch genoeg hebben alle beroepen die tijdens deze crisis van essentieel belang zijn gebleken – verpleegsters, onderwijzers, postbodes, buschauffeurs, ... - niet de middelen om een dergelijke woning te kopen in Brussel. Het zijn beroepen ten dienste van de mens, die dus in het hart van ons Gewest moeten kunnen wonen.

¹ <https://www.lalibre.be/economie/immo/2021/05/21/etre-propretaire-est-impayable-pour-les-jeunes-4V334WYLZNEEPE4ODFAOSFYBGA/>.

SESSION ORDINAIRE 2021-2022

5 OCTOBRE 2021

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

PROPOSITION DE RÉOLUTION

**visant à augmenter rapidement l'offre de
biens immobiliers et à faciliter
l'accès à la propriété
en Région bruxelloise**

(déposée par Mmes Céline FREMAULT (F) et
Bianca DEBAETS (N))

Développements

La crise sanitaire que nous connaissons depuis plus de dix-huit mois n'a pas mis de côté d'autres crises connues en Région bruxelloise, y compris la crise du logement et l'exode de notre classe moyenne.

Aujourd'hui, à Bruxelles, sans l'aide des parents, on n'y arrive plus : seuls 43 % des 21-35 ans sont propriétaires¹. « La brique dans le ventre » semble être un fantasme plus qu'une réalité pour de nombreux Bruxellois.

Pourtant, les vertus de la propriété privée sont nombreuses : épargne « forcée », rempart contre l'inflation si le crédit hypothécaire est établi avec un taux fixe, indépendance dans les lieux, meilleur entretien du bien, etc.

La crise COVID a mis en exergue l'importance de disposer d'un logement décent. Ironiquement, tous les métiers qui sont apparus essentiels durant cette crise – infirmiers, instituteurs, facteurs, chauffeurs de bus, ... – n'ont pas les moyens d'acquérir un tel logement à Bruxelles. Ce sont des métiers liants au service de l'humain qui se doivent donc pouvoir vivre au cœur de notre Région.

¹ <https://www.lalibre.be/economie/immo/2021/05/21/etre-propretaire-est-impayable-pour-les-jeunes-4V334WYLZNEEPE4ODFAOSFYBGA/>.

In deze context blijft de middenklasse uit de stad wegtrekken bij gebrek aan middelen : 15.262 Brusselaars zijn in 2020 van Brussel naar een stad in de Vlaamse rand vertrokken². Op 28 september 2021 kondigde Vlaanderen een verlaging van zijn registratierechten tot 3 % voor starters aan³ : een extra argument voor jonge Brusselaars om er te gaan wonen.

Brussel moet zijn middenklasse behouden : dit is fiscaal noodzakelijk, maar ook voor het sociale evenwicht. Zonder middenklasse wordt er niets opgebouwd!

Brussel moet vandaag kunnen beantwoorden aan een belangrijke noodzaak : al onze vitale krachten die op het perron blijven, op de trein van het eigendom zetten.

Het is de hoogste tijd om Brussel weer toegankelijk en aantrekkelijk te maken voor iedereen. Dit omvat (1) het vergroten van het aanbod van vastgoed en (2) het vergemakkelijken van de toegang tot eigendom.

In dit verband vermeldt het Noodplan Huisvesting dat de regering in januari 2021 heeft ingediend beknopt een lijst van « nuttige » bouwterreinen.

Met deze resolutie wordt beoogd die lijst aan te vullen. Het is ook de bedoeling de regering concrete aanbevelingen te doen voor haar toekomstige beschouwingen en projecten.

1. Vergroting van het aanbod van vastgoed

De Brusselse autoriteiten moeten verschillende wegen verkennen om dit aanbod te vergroten. In dit voorstel van resolutie worden twee daarvan nader toegelicht :

- de versterking van het beleid van de regering om kantoren om te bouwen tot woningen ;
- de erfpacht en het recht van opstal als nieuwe vormen van eigendom.

Versterking van het beleid van de regering om kantoren om te bouwen tot woningen

Vaststellingen

Momenteel staat er 2.000.000 m² kantoorruimte leeg. 1.000.000 m² officiële leegstand en 1.000.000 m² « verborgen » leegstand, d.w.z. zogenaamd in afwachting van renovatie, maar zonder echt project.

- 2 <https://www.dhnet.be/regions/bruxelles/le-vlaamse-rand-attire-toujours-plus-de-bruxellois-voici-les-communes-flamandes-les-plus-priees-61260c8ad8ad5842ac8f5f7d>. De manière plus globale, 40.904 Bruxellois ont quitté la Région en 2020 (La Capitale du 30 septembre 2021).
- 3 https://www.rtbf.be/info/belgique/detail_avec-des-droits-d-enregistrement-a-3-sera-t-il-plus-interessant-d-acheter-son-logement-en-flandre?id=10850084

Dans ce contexte, la classe moyenne continue de s'exurbaniser faute de moyens : 15.262 Bruxellois ont quitté Bruxelles pour une ville de la périphérie flamande en 2020². Le 28 septembre 2021, la Flandre annonçait une baisse de ses droits d'enregistrement à 3 % pour les primo-acquéreurs³ : un argument de plus pour que les jeunes Bruxellois s'y installent...

Or, Bruxelles a besoin de retenir sa classe moyenne : c'est un impératif fiscal mais aussi de mixité sociale. Sans classe moyenne, on ne construit rien !

Bruxelles doit pouvoir répondre dès aujourd'hui à un impératif majeur : mettre dans le train de la propriété toutes nos forces vives qui restent à quai.

Il est grand temps de rendre Bruxelles à nouveau accessible et désirable pour toutes et tous. Cela passe notamment par (1) augmenter l'offre de biens immobiliers et (2) faciliter l'accès à la propriété.

A ce propos, le Plan d'Urgence Logement présenté en janvier 2021 par le Gouvernement mentionne succinctement une liste chantiers « utiles ».

La présente résolution vise à compléter cette liste. Elle a également pour objectif de fournir au Gouvernement des recommandations concrètes dans le cadre des réflexions et chantiers à mener par lui.

1. Augmenter l'offre de biens immobiliers

Plusieurs pistes doivent être explorées par les autorités bruxelloises pour augmenter cette offre. La présente proposition de résolution en détaille deux :

- le renforcement de la politique du Gouvernement visant la conversion de bureaux en logements ;
- l'emphytéose et le droit de superficie comme nouvelles formes de propriété.

Renforcement de la politique du Gouvernement visant la conversion de bureaux en logements

Constats

Il y a aujourd'hui 2.000.000 m² de bureaux vides. 1.000.000 m² de vacance officielle et 1.000.000 m² de vacance « cachée », c'est-à-dire en attente prétendument de rénovation mais sans projet véritable.

- 2 <https://www.dhnet.be/regions/bruxelles/le-vlaamse-rand-attire-toujours-plus-de-bruxellois-voici-les-communes-flamandes-les-plus-priees-61260c8ad8ad5842ac8f5f7d>. De manière plus globale, 40.904 Bruxellois ont quitté la Région en 2020 (La Capitale du 30 septembre 2021).
- 3 https://www.rtbf.be/info/belgique/detail_avec-des-droits-d-enregistrement-a-3-sera-t-il-plus-interessant-d-acheter-son-logement-en-flandre?id=10850084.

De kans is groot dat de COVID-crisis en de veralgemening van het telewerk een daling van de vraag naar kantoorruimte in de hand zullen blijven werken.

Voor het creëren van extra woningen moet het ombouwen van kantoren tot woningen dus een mogelijkheid van gezond verstand blijven die moet worden aangemoedigd en uitgebreid, als de technische voorwaarden dat toelaten natuurlijk. Er kan flink wat kantoorruimte tegen lage kosten worden heringericht om aan een bewezen maatschappelijke vraag te voldoen. De verbouwing van gebouwen heeft ook de verdienste dat zij beantwoordt aan een logica van circulaire economie door rekening te houden met het behoud van de bestaande ruwbouw.

Aanbevelingen

Hoe kan dit soort vastgoedverrichtingen in de praktijk worden versneld?

In de eerste plaats, moeten alle in aanmerking komende converteerbare kantoren gekend zijn.

Om de beschikbaarheid van tot woningen converteerbare kantoren in Brussel te kennen, is een opsporingsinstrument nodig. Het is niet nodig er een op te zetten, want het Gewest heeft een model ontwikkeld dat kan worden gebruikt door de onderzoeks- en analyseparameters ervan aan te passen aan de doelstellingen die in dit voorstel van resolutie worden geopperd. Het gaat om Inventimmo. Inventimmo, dat meer dan twintig jaar geleden door Citydev werd opgericht, in samenwerking met Inter Environnement Bruxelles, is tot op heden enkel een dienst om bedrijven te helpen bij hun zoektocht naar een vestiging in Brussel.

In dit verband wordt voorgesteld de Inventimmo-databank aan te passen, door er een specifiek domein "kantoren" aan toe te voegen, waardoor een actief en efficiënt beheer van de ombouw van kantoren tot woningen mogelijk wordt. Evenzo wordt voorgesteld het huidige Citydev-team te versterken voor de extra taken die in het kader van de ombouw van kantoren moeten worden uitgevoerd. De kantoren zullen namelijk specifiek moeten worden opgespoord en geanalyseerd om voor ombouw te kunnen worden voorgesteld. Met name de volgende aspecten moeten worden onderzocht :

- eigendom en beschikbaarheid van de opgespoorde panden ;
- converteerbaarheid van de structuur van de gebouwen voor een snelle ombouw tot woningen (technische expertise om dit te garanderen).

In de tweede plaats, moet aan de regering worden voorgesteld de behandeling van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen voor de ombouw van kantoren te vergemakkelijken, naar het voorbeeld van de zogenaamde versnelde regeling die wordt toegekend voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen voor sociale woningen, zoals bepaald in de ordonnantie van

Il y a fort à parier que la crise du COVID et la généralisation du télétravail va continuer d'appuyer une baisse de la demande en superficie de bureaux.

En ce qui concerne la création de logements supplémentaires, la reconversion de bureaux en logements doit donc rester une piste de bon sens à encourager et à amplifier, si les conditions techniques le permettent bien entendu. De belles surfaces de bureaux pourront être réaménagées à moindre coût pour répondre à une demande sociale avérée. La reconversion d'immeubles a le mérite aussi de répondre à une logique d'économie circulaire en tenant compte du maintien du gros-œuvre déjà bâti.

Recommandations

Comment accélérer ce type d'opération immobilière concrètement ?

En premier lieu, il faut connaître le patrimoine des bureaux convertibles entrant en ligne de compte.

Pour connaître la disponibilité des bureaux bruxellois convertibles en logements, un outil de repérage s'impose. Inutile d'en créer un, puisque la Région a mis au point un modèle qui pourrait être utilisé en adaptant ses paramètres de recherche et d'analyse aux objectifs suggérés par la présente proposition de résolution. Il s'agit d'Inventimmo. Créé par Citydev il y a plus de vingt ans, en partenariat avec Inter Environnement Bruxelles, Inventimmo est jusqu'à présent un seul service d'aide aux entreprises dans leur recherche d'une implantation à Bruxelles.

Dans ce cadre, il est suggéré d'adapter la banque de données Inventimmo, en y ajoutant un domaine spécifique « bureaux » permettant une gestion active et efficace de la reconversion des bureaux en logements. De même, il est suggéré que l'équipe actuelle de Citydev soit renforcée pour les tâches supplémentaires à réaliser dans le cadre de la conversion des bureaux. En effet, les bureaux devront faire l'objet d'un repérage et d'une analyse spécifiques pour être proposés à la reconversion. Les aspects suivants devront notamment être examinés :

- la propriété et la disponibilité des biens repérés ;
- la convertibilité de la structure des bâtiments en vue d'une reconversion rapide en logements (expertise technique pour l'assurer).

En second lieu, il faut suggérer au Gouvernement de faciliter le traitement des demandes de permis d'urbanisme dans le cadre de la reconversion de bureaux, à l'instar du régime qualifié d'accélééré accordé aux demandes de permis d'urbanisme pour les logements sociaux tel que repris dans l'ordonnance du 28 janvier 2021 modifiant le

28 januari 2021 tot wijziging van hoofdstuk IIIbis van titel IV van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

Splitsing van het eigendomsrecht :
recht van opstal of erfpacht

Vaststellingen en voordelen

Met een recht van opstal of erfpacht geniet de begunstigde gedurende een bepaalde periode (tot 99 jaar) alle klassieke attributen van het eigendomsrecht (en de bijbehorende lasten) op een onroerend goed dat aan een ander toebehoort (een grond of gebouw). De opstal, bijvoorbeeld, is geen sub-eigendomsrecht, maar een authentiek eigendomsrecht, dat alleen de bijzonderheid heeft dat het in tijd en ruimte afgebakend is (aangezien het niet de grond of het gebouw van een ander omvat).

De voordelen van dit recht van opstal of deze erfpacht ten opzichte van een traditionele aankoop zijn talrijk :

1. De opstalhouder of erfpachter betaalt niets voor de ondergrond. Zo vallen de kosten van de grond zelf, die traditioneel zwaar doorwegen in de berekening van de verkoopprijs (tussen 20 en 25 %, of zelfs 30 % in bepaalde gebieden), weg.
2. Het registratierecht, dat in Brussel 12,5 % bedraagt, daalt tot 2 % wanneer het niet om een volle eigendomsoverdracht gaat, maar om het vestigen van een recht van opstal of erfpacht ; het voordeel is des te groter omdat het registratierecht over het algemeen uit eigen middelen wordt betaald, wat voor personen met bescheiden middelen een (soms onoverkomelijke) hindernis kan vormen.
3. De prijs van de transactie zelf is lager dan de gemiddelde aankoopwaarden, omdat het verkochte recht beperkt is tot 99 jaar, en niet als het ware voor eeuwig wordt overgedragen (zoals bij elke klassieke verkoop).
4. Aangezien het om een zakelijk recht gaat, krijgt de belanghebbende over het algemeen toestemming van de banken om een hypotheek af te sluiten, waardoor hij toegang krijgt tot de voordelen die aan het afsluiten van een hypotheek verbonden zijn.
5. De lagere kosten van het recht van opstal of de erfpacht hebben ook het logische gevolg dat de aflossingsperiode van de hypotheek korter wordt, wat dan weer de totale hypotheekrente vermindert.
6. Na terugbetaling van de lening (over 15 jaar bijvoorbeeld) zal de koper het eigendom dan desgevallend nog 84 jaar lang gratis bewonen. Hij kan net zo goed beslissen het eigendom te verlaten

chapitre IIIbis du titre IV du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Démembrement du droit de propriété :
droit de superficie ou d'emphytéose

Constats et avantages

Grâce au droit de superficie ou d'emphytéose, le bénéficiaire jouit, pour une période déterminée (99 ans maximum), de l'ensemble des attributs classiques du droit de propriété (et des charges y afférentes) sur un bien immobilier appartenant à autrui (un terrain ou un bâtiment). La superficie, par exemple, n'est pas un sous-droit de propriété, mais un authentique droit de propriété, qui a simplement la particularité d'être circonscrit dans le temps et dans l'espace (puisque'il n'englobe pas le terrain ou le bâtiment d'autrui).

Les avantages de ce droit de superficie ou d'emphytéose par rapport à un achat classique sont multiples :

1. Le superficiaire ou le locataire emphytéotique ne paie rien pour le tréfonds. Le coût du foncier proprement dit, qui pèse lourd traditionnellement dans le calcul du prix de vente (entre 20 et 25 %, voire 30 % dans certaines zones), est ainsi neutralisé.
2. Le droit d'enregistrement, qui atteint 12,5 % à Bruxelles, chute à 2 % lorsqu'il s'agit non pas d'un transfert en pleine propriété mais d'une constitution d'un droit de superficie ou d'emphytéose ; l'avantage s'avère d'autant plus appréciable que le droit d'enregistrement s'acquitte généralement sur fonds propres, ce qui peut représenter un obstacle (parfois insurmontable) pour les personnes à ressources modestes.
3. Le prix même de la transaction est inférieur aux valeurs acquisitives moyennes puisque le droit vendu est limité à 99 ans, et non pas aliéné à perpétuité en quelque sorte (comme pour toute vente classique).
4. Puisqu'il s'agit d'un droit réel, l'intéressé est généralement autorisé par les banques à contracter un emprunt hypothécaire, ce qui lui permet d'accéder aux avantages liés à la conclusion d'un emprunt hypothécaire.
5. Le coût réduit du droit de superficie ou d'emphytéose a également pour effet, en bonne logique, de raccourcir la durée de remboursement de l'emprunt hypothécaire, ce qui minore d'autant la charge globale des intérêts hypothécaires.
6. Après remboursement de l'emprunt (sur 15 ans par exemple), l'acheteur occupera alors le bien gratuitement, pendant 84 ans encore le cas échéant. Il peut tout aussi bien décider de quitter le bien (en

(en eventueel opnieuw te lenen om een andere woning te kopen, ditmaal in volle eigendom), terwijl hij het eigendom voor de resterende periode verhuurt, of zelfs het recht voor het einde van de termijn verkoopt.

7. Tot slot worden de successierechten verminderd in geval van overlijden van de opstalhouder (dus vóór het einde van het recht).

De combinatie van deze factoren betekent dat het gebruik van het recht van opstal of de erfpacht de drempel voor toegang tot huisvesting drastisch verlaagt. Gemiddeld schommelt de financiële winst ten opzichte van een klassieke aankoop tussen 30 % en 38 %.

Aanbevelingen

Wat kan concreet met deze suggestie worden gedaan?

Hoe kan deze het best in de praktijk worden gebracht om het aantal eigenaars in het Brussels Gewest te verhogen?

Ten eerste wordt voorgesteld een kadaster op te stellen van de beschikbare publieke eigendommen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarin ook wordt vermeld of het pand leeg staat en of het eventueel onbewoonbaar is ;

Ten tweede moet aan de regering worden voorgesteld om een stimulerende regeling op te zetten die de gemeentelijke regieën voorstelt een deel van hun woningen te verkopen in het kader van een opstal- of erfpachtrecht in plaats van ze te blijven verhuren ;

Ten derde wordt voorgesteld om initiatieven zoals die welke Citydev of de Community Land Trust hebben genomen, op gewestelijk niveau te centraliseren en te faciliteren ;

Ten vierde moet aan de regering worden voorgesteld om het voorkeepsrecht van het Gewest op bepaalde goederen regelmatig uit te oefenen ; die goederen zouden vervolgens in het kader van het opstal- of erfpachtrecht kunnen worden verkocht.

Tot slot zou dit principe van splitsing van het eigendomsrecht kunnen worden gekoppeld aan het principe dat het opstal- of erfpachtrecht voor leegstaande en ongezonde openbare woningen voor een symbolische euro zou worden verleend aan de koper die de woning vervolgens moet renoveren en betrekken. Het programma streeft dan ook een dubbel doel na : oplossingen bieden inzake verwerving van eigendom voor de lage inkomens en het woningenbestand renoveren.

De begunstigden van het opstal- of erfpachtrecht zouden rechtstreeks de gezinnen met een gemiddeld of bescheiden inkomen zijn.

réempruntant le cas échéant, pour acheter un autre logement, en pleine propriété cette fois), tout en donnant le bien en location pour la durée restante, voire en revendant son droit avant terme.

7. Enfin, les droits de succession sont réduits en cas de décès du superficiaire (avant donc la fin du droit).

Cumulés, ces différents éléments font que le recours au droit de superficie ou à l'emphytéose abaisse spectaculairement le seuil d'accès au logement. En moyenne, le gain pécuniaire par rapport à un achat classique varie entre 30 % et 38 %.

Recommandations

Que faire, concrètement, de cette suggestion ?

Comment l'opérationnaliser au mieux pour relever le taux de propriétaires en Région bruxelloise ?

En premier lieu, il est suggéré d'établir un cadastre des biens publics disponibles sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ; cadastre qui mentionnerait également si lesdits biens sont vides et s'ils sont éventuellement insalubres.

En second lieu, il faut suggérer au Gouvernement la mise en place d'un système incitatif proposant aux régies communales, relativement à une partie de leur parc, de vendre les logements sous le mode du droit de superficie ou d'emphytéose, plutôt que de continuer à les mettre en location.

En troisième lieu, il est suggéré de centraliser et faciliter les initiatives telles que celles développées par Citydev ou le Community Land Trust au niveau régional.

En quatrième lieu, il faut suggérer au Gouvernement d'activer plus régulièrement le droit de préemption de la Région sur certains biens ; biens qui pourraient ensuite être vendus sous le mode du droit de superficie ou d'emphytéose.

Enfin, nous pourrions coupler ce principe de démembrement du droit de propriété avec le principe de logements publics vides et insalubres dont le droit de superficie ou d'emphytéose serait laissé pour un euro symbolique, à charge pour l'acquéreur de rénover le logement et de s'y installer. L'objectif du programme est donc double : fournir des solutions d'accès à la propriété pour les bas revenus et réhabiliter le parc immobilier.

Les bénéficiaires de ce droit de superficie ou d'emphytéose seraient directement les ménages moyens et modérés.

2. Vergemakkelijking van de toegang tot eigendom

De Brusselse overheden zouden verschillende mogelijkheden moeten verkennen om de toegang tot eigendom te vergemakkelijken. Dit voorstel van resolutie werkt een dergelijke mogelijkheid uit.

Een nieuwe type abatement op de registratierechten

Vaststellingen

Om de last van de registratierechten (12,5 % van de verkoopwaarde) te verlichten, hebben we tijdens de vorige zittingsperiode de eerste 175.000 euro van de transactieprijs vrijgesteld van deze belasting, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan :

- De kandidaat-koper mag niet het geheel « in volle eigendom » hebben van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk als woning bestemd is ;
- De verplichting om binnen twee jaar de hoofdverblijfplaats te vestigen in de aangekochte nieuwe woning ;
- De verplichting voor de begunstigde om gedurende vijf jaar zijn hoofdverblijf te vestigen in het gekochte goed ;
- De verkoopwaarde van het goed mag niet hoger zijn dan 500.000 euro.

Dat levert een netto besparing van maximaal 21.875 euro voor het gezin op. Daarmee wordt al een groot obstakel weggewerkt.

Aanbevelingen

Het voorstel van resolutie stelt voor verder te gaan dan dit « vast » abatement en de invoering van een abatement te overwegen dat meer rekening houdt met de specifieke kenmerken van de koper of het goed. Bijvoorbeeld het gezinsinkomen, het type woning (3 slaapkamers of meer), de locatie en het feit dat de koper al dan niet voor het eerst een woning koopt.

De combinatie van een « vast » abatement en een variabel en dynamisch abatement zou het mogelijk maken om de overheidssteun zo goed mogelijk af te stemmen op de reële behoeften van de Brusselaars naargelang hun situatie.

○ Sociale criteria

Hoewel er thans slechts een enkel abatement bestaat, wordt voorgesteld om twee abatements in te voeren om het gebrek aan sociale selectiviteit te verhelpen :

2. Faciliter l'accès à la propriété

Plusieurs pistes doivent être explorées par les autorités bruxelloises pour faciliter cet accès. La présente proposition de résolution en détaille une.

Une nouvelle forme d'abattement sur les droits d'enregistrement

Constats

Pour atténuer le poids du droit d'enregistrement (12,5 % de la valeur vénale), nous avons, sous la précédente législature, exonéré cet impôt sur les premiers 175.000 euros du prix de la transaction, moyennant le respect de certaines conditions :

- le candidat acquéreur ne peut pas posséder la totalité « en pleine propriété » d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;
- l'obligation d'établissement de la résidence principale dans le nouveau bien acquis dans les deux ans ;
- l'obligation de résidence principale du bénéficiaire dans le nouvel immeuble acquis pendant cinq ans ;
- la valeur vénale du bien ne peut être supérieure à 500.000 euros.

Il en résulte une économie nette de 21.875 euros maximum pour le ménage. Déjà un fameux frein levé.

Recommandations

La présente proposition de résolution propose d'aller plus loin que cet abatement « figé » et de considérer l'instauration d'un abatement fiscal qui prenne davantage en compte les particularités propres de l'acquéreur ou du bien. Par exemple, les revenus des ménages, le type de bien (3 chambres ou plus), sa localisation et la situation de primo-acquéreur ou non de l'acheteur.

Combiner un abatement « figé » et un abatement variable et dynamique permettrait d'adapter l'aide publique de la manière la plus adéquate possible aux besoins réels des Bruxellois en fonction de leur situation propre.

○ Critères sociaux

Alors qu'il n'existe actuellement qu'un seul régime d'abattement, il est suggéré, pour remédier à l'absence de sélectivité sociale, de prévoir deux régimes d'abattement :

- Een standaardabattement (het huidige abattement van 175.000 euro van de verkoopwaarde) voor iedereen, ongeacht het inkomen van de koper ;
- Voor het bedrag boven 175.000 euro zou een extra abattement - dat dus verder zou gaan dan het huidige abattement - worden toegekend aan de kopers met een gemiddeld of bescheiden inkomen, opdat ze een hoger abattement genieten. Daartoe zou het verstandig kunnen zijn om zich te baseren op de Huisvestingscode, die de verschillende vormen van huisvesting in drie grote categorieën indeelt (sociale huisvesting, huisvesting voor de middeninkomens, huisvesting voor de bescheiden inkomens), en er inkomensplafonds aan te koppelen.
- Criteria in verband met de kenmerken van de onroerende goederen

In dezelfde geest zou aan de regering moeten worden voorgesteld om het plafond van 500.000 euro aan te passen (bijvoorbeeld volgens de oppervlakte of het aantal slaapkamers om rekening te houden met de concrete gezinssituaties) naar het voorbeeld van de roosters van de SVK's.

- Criteria in verband met de locatie

Het zou verstandig lijken, nog steeds met het oog op de activering van de verschillende hefboomen die de registratierechten bieden, om het abattement te verhogen met een nog te bepalen bedrag wanneer het goed wordt gekocht in een zone voor stedelijke herwaardering, om de eigenaars ertoe aan te moedigen in de meest achtergestelde gebieden te komen wonen. Deze verhoging van het abattement zou gecumuleerd kunnen worden met de andere verhogingen.

- Criteria in verband met de eerste aankoop

Om de jongeren in Brussel te houden, wordt voorgesteld de fiscale steun bij de eerste aankoop uit te breiden met een verhoogd abattement. De regering zou wel moeten nagaan in hoeverre dit criterium kan worden gecombineerd met de meeneembaarheid/een verlaagd tarief voor een tweede aankoop. Dit systeem strekt ertoe de gezinnen uit de middenklasse ertoe aan te moedigen in Brussel te blijven wanneer ze een grotere woning moeten kopen.

- Criteria in verband met een energieprestatieverbintenis

Ten slotte zou het interessant kunnen zijn om het abattement te koppelen aan een energieprestatieverbintenis, zoals in Vlaanderen bestaat. De registratierechten zouden ook een doeltreffende hefboom kunnen zijn om de koper de EPB van zijn goed te doen verbeteren. Het is dus niet verboden om het abattement te koppelen aan een dergelijke verbintenis.

- un abattement standard (abattement actuel de 175.000 euros de valeur vénale) et qui bénéficierait à tous, indépendamment toujours des revenus de l'acheteur ;
- pour tout ce qui excède 175.000 euros, un abattement supplémentaire – qui irait donc au-delà de l'abattement actuel – serait accordé aux revenus moyens et modérés afin qu'ils bénéficient d'un abattement supérieur. Pour ce faire, il pourrait être judicieux conceptuellement de se fonder sur le Code du logement, qui regroupe les différentes formes de logement en trois grandes catégories (logements social, moyen et modéré) en y associant des revenus maximaux.
- Critères liés aux caractéristiques des biens immobiliers

Dans ce même ordre d'idées, il faut suggérer au Gouvernement, pour ce qui est du plafond des 500.000 euros, de le moduler (en fonction de la superficie ou du nombre de chambres par exemple afin de s'adapter aux situations concrètes des familles), un peu à la manière des grilles A.I.S.

- Critères liés à la localisation

Il semblerait judicieux, toujours dans l'optique d'actionner les différents leviers que contiennent les droits d'enregistrement, d'étendre l'abattement, d'un montant à déterminer lorsque le bien est acheté dans une zone de revitalisation urbaine, pour pousser les propriétaires à s'implanter dans les quartiers plus défavorisés. Cette majoration de l'abattement serait cumulable avec les autres.

- Critères liés à la primo-acquisition

Pour conserver les jeunes à Bruxelles, il est suggéré de renforcer l'aide fiscale au moment du premier achat avec un abattement majoré. Sachant qu'il reviendrait au Gouvernement de voir dans quelle mesure ce critère peut s'articuler avec la problématique de la portabilité/un taux revu à la baisse pour un second achat ; système visant quant à lui à favoriser le maintien des familles moyennes à Bruxelles lorsqu'elles se retrouvent confrontées à devoir acheter un bien plus grand.

- Critères liés à un engagement énergétique

Enfin, il pourrait être intéressant de lier l'abattement à un engagement énergétique comme cela existe en Flandre. Le droit d'enregistrement pourrait aussi s'avérer un levier efficace pour inciter l'acheteur à s'engager à améliorer la PEB de son bien. Il n'est pas interdit dès lors de songer à lier l'abattement à un engagement de cette nature.

De fiscale maatregelen kunnen een echt pluspunt zijn voor de verwerving van eigendom. Op basis van de eerste feedback van deskundigen op het terrein over het abattement, zou de regering het volgens verschillende indicatoren kunnen aanpassen om nog meer rekening te houden met de situatie van elke persoon en de verwerving van eigendom voor iedereen en overal te vergemakkelijken. In ieder geval moet de regering beginnen met een evaluatie van het gebruik van het huidige Brusselse abattement. Onder meer de begunstigen van het abattement en de gevolgen ervan voor de Brusselse vastgoedmarkt moeten bestudeerd worden.

Les mesures fiscales peuvent être un vrai plus pour l'accès à la propriété. Fort de premiers retours d'experts en la matière sur le système actuel de l'abattement, le Gouvernement pourrait adapter celui-ci selon plusieurs curseurs afin de répondre encore plus adéquatement à la situation de chacun et faciliter l'accès à la propriété pour tous et partout. En tout état de cause, le Gouvernement doit initier une évaluation sur l'utilisation du système actuel d'abattement bruxellois. Il s'agit notamment d'étudier les bénéficiaires de cet abattement et les répercussions de celui-ci sur le marché immobilier bruxellois.

Céline FREMAULT (F)
Bianca DEBAETS (N)

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

tot snelle verhoging van het aanbod van vastgoed en tot vergemakkelijking van de toegang tot eigendom in het Brussels Gewest

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), aangenomen bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 april 2004 en bekrachtigd bij de ordonnantie van 13 mei 2004, alsmede de latere wijzigingen ervan ;

Gelet op de ordonnantie van 12 december 2016 houdende het tweede deel van de fiscale hervorming ;

Gelet op het nieuwe boek 3 (goederen) van het Burgerlijk Wetboek, zoals aangenomen bij wet van 4 februari 2020 ;

Gelet op de problemen om eigendom te verwerven in het Brussels Gewest ;

Gelet op de talrijke voordelen die aan het eigenaarschap verbonden zijn ;

Gelet op de stadsvlucht van de Brusselse middenklasse ;

Gelet op de grote oppervlakte leegstaande kantoren in het Brussels Gewest en de noodzaak om extra woningen tot stand te brengen ;

Gelet op de voordelen van het opstal- of erfpachtrecht in vergelijking met een klassieke aankoop ;

Gelet op het belang van een fiscaliteit die zoveel mogelijk rekening houdt met de reële behoeften van de Brusselaars naargelang hun eigen situatie ;

Verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

1. onder meer in het kader van de uitvoering van het Noodplan voor Huisvesting te werken aan de volgende specifieke elementen :
 - de versterking van het beleid om kantoren te verbouwen tot woningen via :
 - de aanpassing van de databank Inventimmo door er een specifiek domein "kantoren" aan toe te voegen, teneinde een actief en efficiënt beheer van de verbouwing van kantoren tot woningen mogelijk te maken ;
 - een vlottere behandeling van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen in het kader van de verbouwing van kantoren, naar het voorbeeld van de regeling voor de aanvragen tot

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

visant à augmenter rapidement l'offre de biens immobiliers et à faciliter l'accès à la propriété en Région bruxelloise

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 et ratifié par l'ordonnance du 13 mai 2004 ainsi que ses modifications ultérieures ;

Vu l'ordonnance du 12 décembre 2016 portant la deuxième partie de la réforme fiscale ;

Vu le nouveau livre 3 (droit des biens) du Code civil tel qu'adopté par la loi du 4 février 2020 ;

Considérant les difficultés à accéder à la propriété en Région bruxelloise ;

Considérant les nombreuses vertus liées à la propriété ;

Considérant l'exode/l'exurbanisation de la classe moyenne bruxelloise ;

Considérant la superficie importante de bureaux vides en Région bruxelloise et le besoin de création de logements supplémentaires ;

Considérant les avantages des droits de superficie ou d'emphytéose par rapport à un achat classique ;

Considérant l'intérêt d'une fiscalité le plus en adéquation possible avec les besoins réels des Bruxellois en fonction de leur situation propre ;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

1. de travailler, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Urgence Logement, sur les éléments précis suivants :
 - le renforcement de la politique visant la conversion de bureaux en logements en :
 - adaptant la banque de données Inventimmo, en y ajoutant un domaine spécifique « bureaux » permettant une gestion active et efficace de la reconversion des bureaux en logements ;
 - facilitant le traitement des demandes de permis d'urbanisme dans le cadre de la reconversion de bureaux, à l'instar du régime accordé aux

stedenbouwkundige vergunningen voor sociale woningen via een versnelde procedure ;

- de veralgemening van de instrumenten voor splitsing van de eigendom (opstal- en erfpachtrecht) door :
 - een register op te stellen van de beschikbare openbare goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat ook vermeldt of de panden in kwestie leegstaand en eventueel ongezond zijn ;
 - een stimulerende regeling op te zetten die de gemeentelijke regieën voorstelt om een deel van hun woningen te verkopen in het kader van een opstal- of erfpachtrecht in plaats van ze te blijven verhuren ;
 - initiatieven te centraliseren/faciliteren zoals die welke door Citydev of de Community Land Trust op gewestelijk niveau zijn opgezet ;
 - het recht van voorkoop van het Gewest op bepaalde goederen regelmatig te activeren ; die goederen zouden vervolgens in het kader van een opstal- of erfpachtrecht kunnen worden verkocht.
- 2. de ontwikkeling van een nieuw type abattement op de registratierechten door een fiscale taskforce en de eventuele invoering van een fiscaal abattement dat meer rekening houdt met de specifieke kenmerken van de koper en het goed (het zogenaamde « dynamische » abattement).

demandes de permis d'urbanisme pour les logements sociaux via une procédure accélérée ;

- la généralisation des outils de démembrement de la propriété (droits de superficie et d'emphytéose) en :
 - établissant un cadastre des biens publics disponibles sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ; cadastre qui mentionnerait également si lesdits biens sont vides et s'ils sont éventuellement insalubres ;
 - mettant en place un système incitatif proposant aux régies communales, relativement à une partie de leur parc, de vendre leurs logements sous le mode du droit de superficie ou d'emphytéose, plutôt que de continuer à les mettre en location ;
 - centralisant/facilitant des initiatives telles que celles développées par Citydev ou le Community Land Trust au niveau régional ;
 - activant plus régulièrement le droit de préemption de la Région sur certains biens ; biens qui pourraient ensuite être vendus sous le régime du droit de superficie ou d'emphytéose.
- 2. l'élaboration d'une nouvelle forme d'abattement sur les droits d'enregistrement par une task force fiscale, en considérant l'instauration d'un abattement fiscal qui prene davantage en compte les particularités propres de l'acquéreur et du bien (abattement dit « dynamique »).

Céline FREMAULT (F)
Bianca DEBAETS (N)