

art.

"Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent."

"Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting."

23

04-05-06
2005

#19

Belgique-België

PP 1000 Bruxelles 1

PB 1000 Brussel 1

N° 1/1837

Afgiftekantoor:

1000 Brussel 1

Bureau de dépôt:

1000 Bruxelles 1

Pistes concrètes
pour un encadrement
des loyers

Concrete pistes
voor een omkadering
van de huurprijzen



Pistes concrètes pour un encadrement des loyers

Concrete pistes voor een omkadering van de huurprijzen

Secrétariat |

Secretariaat:

Michel Renard,
Michèle Vanrokeghem,
Werner Van Mieghem

tél.: 02/502.84.63

mail: rbdh@skynet.be

website: www.rbdh-bbrow.be

Comité de rédaction |

Redactiecomité:

Isabelle Jennes, Pierre Denis,
Nicolas Bernard, André Lumpuvika,
Werner Van Mieghem.

Mise en pages | Lay-out:

max@macao.be

Impression | Druk:

Ciaco

Photos | Foto's:

RBDH/BBRoW

Éditeur responsable |

Verantwoordelijk uitgever:

Werner Van Mieghem,
rue du Grand-Serment 2/1
1000 Bruxelles

Cette publication est éditée avec l'aide de la Région de Bruxelles-Capitale, Secrétariat d'Etat au Logement. Deze publicatie wordt uitgegeven met de steun van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, Staatssecretaris voor Huisvesting.

Les membres du RBDH/BBRoW reçoivent Art.23 gratuitement. Vous pouvez vous abonner à Art. 23 en versant 20 Euro par an (4 numéros par an) sur notre numéro de compte 068-2298880-07 avec en communication "abonnement Art. 23".

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen Art.23 gratis. U kan zich abonneren op Art. 23 via betaling van 20 Euro per jaar (4 nummers per jaar) op ons rekeningnummer 068-2298880-07 en met de mededeling "abonnement Art. 23".

N° ISSN 1376-9170

Sommaire | Inhoud

Edito

03 Edito

Introduction

04 | 05 Inleiding

1. Le loyer n'a pas toujours été libre
 - 1.1 Une liberté aux conséquences très lourdes
 - 1.2 Part du loyer dans le budget des ménages supérieure à 41%
 - 1.3 15% de taux d'inadéquation entre la taille du logement et de la famille
 - 1.4 Une charge de loyer de 25% maximum

- 06 | 11 1. De huurprijs is niet altijd vrij geweest
 - 1.1 Vrijheid met zware gevolgen
 - 1.2 Aandeel van huur in het gezinsbudget hoger dan 41%
 - 1.3 15% van de woningen zijn niet aangepast aan de gezinsgrootte
 - 1.4 Maximale woonlast van 25%

2. Encadrer les loyers à travers une réforme de la fiscalité immobilière
 - 2.1 Les revenus locatifs et l'impôt
 - 2.2 Une adaptation de l'impôt immobilier pour le bailleur
 - 2.2.1 via une actualisation du revenu cadastral
 - 2.2.2 via une réforme de l'impôt des personnes physiques sur les revenus immobiliers
 - 2.2.3 via des mesures d'accompagnement
 - 2.2.3.1 L'instauration de commissions de loyers
 - 2.2.3.2 Une simplification de l'enregistrement des baux à loyer

- 12 | 17 2. Omkadering van de huurprijzen via de woningfiscaliteit
 - 2.1 De belasting van de verhuurder
 - 2.2 Een aanpassing van de vastgoedbelasting voor de verhuurder
 - 2.2.1 Via een actualisering van het kadastraal inkomen
 - 2.2.2 Via een hervorming van de personenbelasting van de onroerende inkomsten
 - 2.2.3 Via begeleidende maatregelen
 - 2.2.3.1 Invoering van huurprijscommissies
 - 2.2.3.2 Vereenvoudiging van de registratie van huurovereenkomsten

3. Encadrer les loyers à Bruxelles
 - 3.1 La détermination de loyers de référence
 - 3.2 Créer des liens entre les aides au logement et les loyers de référence

- 18 | 21 3. De omkadering van de huurprijzen in Brussel
 - 3.1 Het opstellen van referentiehulprijzen
 - 3.2 Het verbinden van de regionale hulpmatregelen inzake wonen met deze referentiehulprijzen
 - 3.3 Een nieuwe onroerende voorheffing

- 3.3 Un nouveau précompte immobilier

4. L'encadrement des loyers à l'étranger

- 22 | 25 4. Voorbeelden van huurprijsomkadering in onze buurlanden
 - 4.1 Nederland
 - 4.2 Frankrijk

- 4.1 Hollande
- 4.2 France

5. Par nature, un logement n'est pas un simple produit de consommation

- 26 | 27 5. Een woning is geen commercieel product

6. Conclusions

- 28 | 29 6. Besluiten

Si nous voulons contrer la forte hausse des loyers en Région de Bruxelles-Capitale et ses conséquences sociales dramatiques, il faut travailler de manière urgente au contrôle des loyers. C'est pourquoi cette exigence figure en tête de nos revendications depuis quelques années.

Durant ces années, nous n'avons pas rencontré un seul homme ou femme politique qui n'adhère pas, dans une plus ou moins large mesure, à ce principe. Au contraire, il ne manque pas de textes d'accords de gouvernement et de programmes de partis pour proposer le contrôle, l'encadrement ou l'objectivation des loyers.

Et pourtant, en 5 ans, on n'a pas avancé d'un pas. Le contrôle des loyers reste un slogan, et beaucoup de ceux qui l'utilisent n'ont pas la moindre idée de la manière dont ce contrôle pourrait s'effectuer, ou l'abandonnent purement et simplement en justifiant que cela ne relève pas de leur compétence.

L'encadrement des loyers est une opération complexe, délicate et radicale. Des études détaillées et un large débat de société doivent précéder sa mise en route. Ensuite il faudra une grande fermeté politique pour prendre des mesures qui touchent au sacro saint marché privé et au droit divin de la propriété privée. On n'en voit pas trace jusqu'à présent.

Le plus grand progrès concret aujourd'hui est l'annonce de la mise en route d'une série de projets pilotes de commissions paritaires locatives, dont une à Bruxelles-Ville.

Ces commissions auront aussi pour tâche de fixer des loyers de référence. Ce peut être une occasion unique de réfléchir en profondeur à la manière dont ces loyers de référence (théoriques) pourront être établis et imposés. Que ce soit par la voie fiscale, ou par la mise en place de loyers maxima, par des mesures d'encouragement aux propriétaires qui appliquent spontanément des loyers corrects ou par voie juridique en cas de contestation, ou encore par une combinaison de toutes ces mesures.

Il y a plus qu'assez de pistes à explorer; cet Art.23. en présente quelques unes. Il ne reste plus qu'à lancer le débat!

Berthe Severain

co-présidente

Willen we iets doen aan de uitzinnige stijging van de huurprijzen in het Brussels Gewest en de dramatische sociale gevolgen daarvan, dan moet er in de dringend werk gemaakt worden van de controle van de huurprijzen. Daarom staat deze eis al enkele jaren bovenaan op ons verlanglijstje.

In al die jaren hebben we geen enkele politicus ontmoet die het daar niet, in mindere of meerdere mate, mee eens was. In tegendeel, aan beleidsteksten en partijprogramma's die de controle, omkadering of objectivering van de huurprijzen naar voor schuiven geen gebrek.

En toch. Vandaag staan we op dat vlak nog geen stap verder dan vijf jaar geleden. De controle van de huurprijzen is een holle slogan gebleven, en velen die hem gebruiken hebben nauwelijks een idee van hoe die controle er zou kunnen uitzien, of maken zich er van af met het argument dat het jammer genoeg niet hun bevoegdheid is.

De omkadering van de huurprijzen is een complexe, delicate en zeer ingrijpende operatie. Uitvoerige studies en een breed maatschappelijk debat moeten er aan vooraf gaan. Daarna zal er grote politieke vastberadenheid nodig zijn om maatregelen te nemen die raken aan de heilige vrije markt en het heilige recht op eigendom. Van dat alles, nog geen spoor tot nu toe.

De meest concrete vooruitgang vandaag is de aankondiging dat er gestart zal worden met een aantal pilootprojecten met paritaire huurcommissies, waaronder één in Brussel-Stad.

Deze commissies zouden ook tot taak hebben om zogenaamde referentiehuurprijzen op te stellen. Dat kan een prima aanleiding zijn om ook eens grondig na te denken over de manier waarop die theoretische referentieprijzen zullen kunnen afgedwongen worden. Moet het langs fiscale weg, of door het opleggen van maximumhuurprijzen, door aanmoedigingsmaatregelen voor eigenaars die spontaan correcte prijzen toepassen of langs juridische weg bij betwistingen, of moet het via een combinatie van dat alles? Er zijn mogelijkheden genoeg, en in deze Art. 23 geven we een aantal aan. Laat het debat beginnen!

Geert De Pauw

co-voorzitter



Introduction

Dans ce numéro d'Art. 23 vous appréhendez de quelle manière le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat veut introduire un encadrement des loyers.

Dans le premier chapitre nous vous expliquons pourquoi un encadrement des loyers est indispensable. Dans la suite vous apprendrez de manière concise comment les bailleurs sont actuellement imposés sur leurs revenus locatifs et pourquoi et comment un changement du système des impôts est nécessaire. Nous proposons aussi d'introduire des commissions loyers et de simplifier l'enregistrement des baux.

Dans le chapitre 'Encadrement des loyers à Bruxelles' nous présentons diverses pistes qui peuvent conduire à un encadrement des loyers, même à un niveau régional. La piste la plus innovante à cet égard est sans conteste une réforme du précompte immobilier.

Pour conclure nous jetons un oeil sur deux pays voisins, la France et la Hollande, pour voir comment les loyers y sont encadrés.



Inleiding

In dit nummer van Art. 23 komt u meer te weten over de manier waarop de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen een omkadering van de huurprijzen wil ingevoerd zien.

In het eerste hoofdstuk leggen we uit waarom een omkadering van de huurprijzen noodzakelijk is. Vervolgens komt u op een bondige wijze te weten hoe de verhuurders op dit ogenblik worden belast op hun huurinkomsten en waarom en hoe een wijziging van dat belastingsysteem noodzakelijk is. Daarnaast stellen we ook nog voor dat er huurprijscommissies worden ingevoerd en dat de registratie van de huurovereenkomsten wordt vereenvoudigd.

In het hoofdstuk 'Omkadering van de huurprijzen in Brussel' voeren we verschillende pistes aan die kunnen leiden tot een omkadering van de huurprijzen, zelfs op regionaal niveau. De meest spectaculaire piste daarbij is ongetwijfeld een hervorming van de onroerende voorheffing.

Vooraleer te besluiten, kijken we tenslotte ook nog naar twee buurlanden, Frankrijk en Nederland, om te weten te komen hoe daar de huurprijzen worden omkaderd.

1. Le loyer n'a pas toujours été libre

En Belgique le loyer initial d'un logement privé est déterminé librement par le bailleur. En d'autres termes: les loyers ne sont pas réglementés et le bailleur demande en début de contrat le loyer qu'il veut et peut obtenir.

La loi actuelle sur les baux de résidence principale prévoit une certaine limitation de cette liberté:

Pour les contrats de courte durée (moins de 3 ans) successifs conclus chaque fois avec un autre locataire, et chaque fois qu'il y est mis fin par le bailleur, le loyer des nouveaux contrats de courte durée ne peut pas être augmenté pendant une durée de 9 ans.

Au-delà la loi sur les baux prévoit que le loyer peut être adapté annuellement à l'évolution de l'index santé (sauf en cas de bail verbal) et que le loyer peut être revu à la demande du locataire ou du bailleur, sous réserve de conditions strictes¹, ce qui arrive rarement.

On sait peu que le principe général de la fixation libre des loyers des logements en Belgique a, depuis la première guerre mondiale, pratiquement été limité de manière continue par un total de 71 lois, dont les principales furent votées après la deuxième guerre mondiale et pendant la crise économique de 1974 à 1983.

Chaque fois, la motivation de ces lois était que les locataires ne disposaient pas des possibilités financières pour payer l'augmentation des loyers, et la pénurie de logements accessibles financièrement².

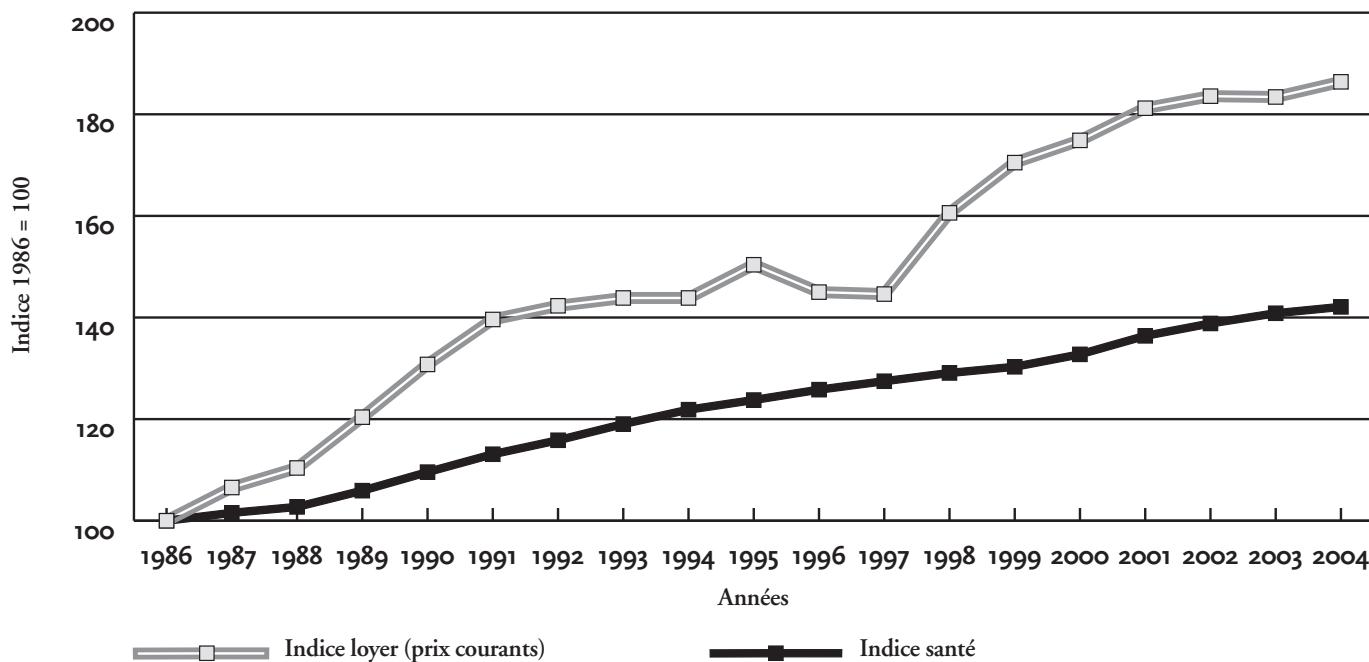
Il est intéressant aussi de noter qu'à chaque levée de ces limitations on a constaté une forte augmentation des loyers.³

1.1. Une liberté aux conséquences très lourdes

En Belgique et en région bruxelloise, les loyers sur le marché locatif privé ont augmenté ces dernières 15 années bien plus rapidement que les salaires et les revenus de remplacement.

Les données les plus récentes disponibles à Bruxelles sur ce sujet proviennent de l'Observatoire des loyers de 2004.⁴

Evolution de la moyenne des loyers des logements dans la Région bruxelloise entre 1986 et 2004



¹ Art. 7, § 1^{er} de la loi sur les baux de résidence principale

² Isabelle Brandon, Droit au Logement et Politique des Loyers, Ebauches d'un droit au logement effectif, La Charte, 1997, pg. 165-204.

³ Ibidem

⁴ Observatoire régional de l'Habitat, Observatoire des Loyers 2004.

1. De huurprijs is niet altijd vrij geweest

De aanvangshuurprijs voor een privé-woning in België wordt vrij bepaald door de verhuurder. Met andere woorden: de huurprijzen zijn niet gereguleerd en de verhuurder van de woning vraagt bij het begin van de huurovereenkomst de huurprijs die hij wil en kan krijgen.

De huidige huurwet voorziet in een aantal beperking van die vrijheid: Bij opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur (minder dan 3 jaar) die telkens met een andere huurder worden gesloten en die telkens werden opgezegd door de verhuurder mag gedurende 9 jaar de huurprijs niet worden verhoogd.

Verder voorziet de huurwet dat de huurprijs jaarlijks kan worden aangepast de evolutie van de gezondheidsindex (niet bij mondelinge huurovereenkomsten) en dat de huurprijs kan worden herzien op vraag van de huurder of de verhuurder. Dit laatste wel onder strikte voorwaarden.¹

Nauwelijks geweten is het feit dat het algemene principe van vrije bepaling van de huurprijs van woningen in België sinds de eerste wereldoorlog bijna voortdurend werd beperkt door in het totaal liefst 71 wetten., waarvan de meeste werden genomen na de twee wereldoorlogen en tijdens de economische crisis tussen 1974 en 1983.

Iedere keer werd daarbij als motivatie gebruikt dat de huurders niet over de mogelijkheden beschikten om de verhoging van de huurprijzen te betalen, dat er een gebrek was een degelijke en betaalbare woningen.²

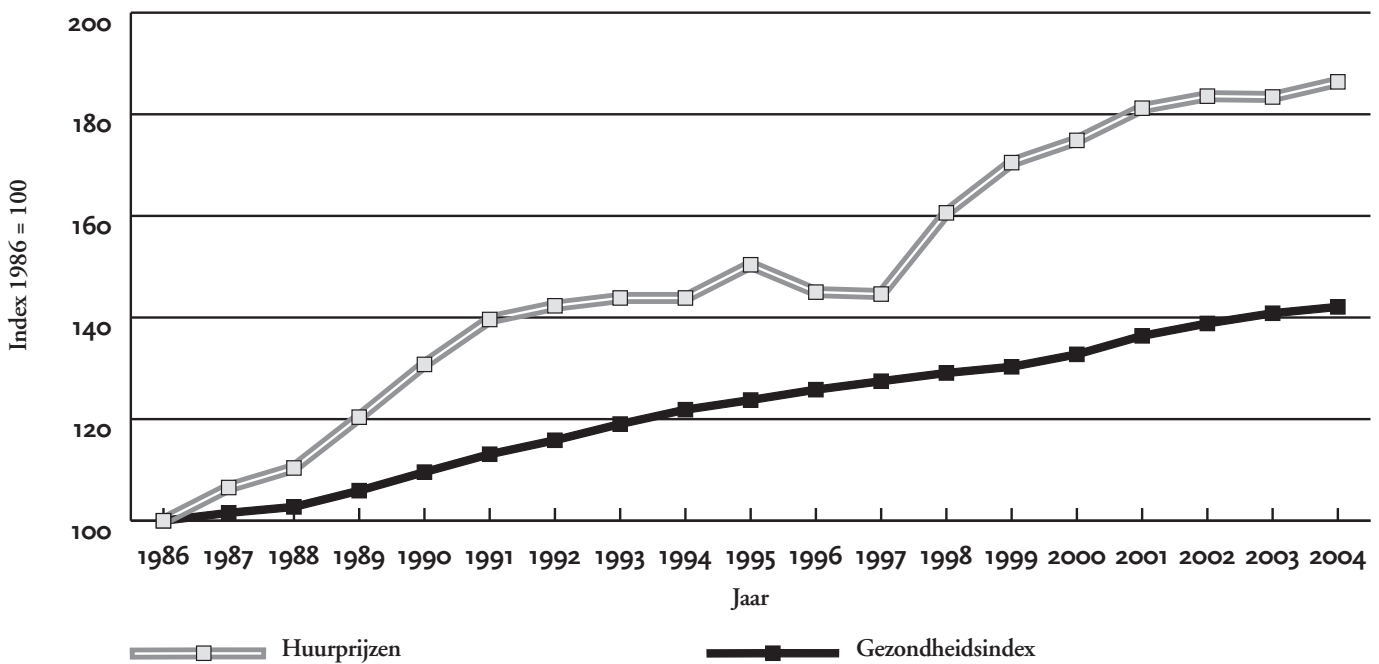
Op het moment dat de beperking werd opgeheven, viel er telkens een sterke toename van de huurprijzen te noteren.³

1.1. Vrijheid met zware gevolgen

In België en in het Brusselse Gewest zijn de huurprijzen op de privé-markt voor kamers en appartementen de laatste 15 jaar veel sterker gestegen dan de lonen en de vervangingsinkomens.

De laatste gegevens die hierover voor Brussel bestaan, zijn afkomstig uit het 'Observatorium van de huurprijzen' van 2004.⁴

Evolutie van de gemiddelde huurprijzen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest tussen 1986 en 2004



¹ Art. 7, § 1 van de huurwet inzake hoofdverblijfplaatsen.

² Isabelle Brandon, Droit au Logement et Politique des Loyers, Ebauches d'un droit au logement effectif, la charte, 1997, pg. 165-204.

³ Ibidem.

⁴ Gewestelijk Observatiecentrum van de huisvesting, Observatiecentrum van de huurprijzen 2004.

L'Observatoire des Loyers nous apprend que la moyenne des loyers a augmenté d'environ 50% en 10 ans à Bruxelles, alors que l'index santé a seulement progressé de 15% durant la même période. La comparaison avec l'index santé est importante pour deux raisons. En premier lieu l'index santé indique de combien les loyers des logements mis en location peuvent augmenter chaque année. Et la progression de l'index santé détermine dans quelle mesure les salaires et les revenus de remplacement sont majorés.

En d'autres mots: l'augmentation des salaires et des revenus de remplacement est largement insuffisante pour compenser l'augmentation des loyers à Bruxelles.

Ceci montre clairement une inadéquation de plus en plus marquée entre le budget des ménages à bas revenus (salaire minimum, revenus de remplacement, ...) et le coût de leur logement.

Le calcul de l'index santé pose toute fois deux questions. Selon les chiffres détaillés du Ministère fédéral de l'Economie, les loyers du marché privé auraient seulement augmenté de 15% entre 1996 et 2005 (soit sur 10 ans) et le poids du loyer dans les dépenses des ménages est évalué à 55,28/1000 soit 5,5%, ce qui est dérisoire en rapport avec le réel poids des dépenses logement chez les ménages, surtout les locataires à Bruxelles.⁵

Une explication possible de ce faible pourcentage – mais ce n'est pas une justification – réside dans le fait qu'assez bizarrement ce sont seulement les dépenses de location par les locataires qui sont prises en compte pour le calcul de l'index et pas les coûts du logement que supportent les propriétaires.⁶

1.2. Part du loyer dans le budget des ménages

L'estimation de la part du loyer dans le budget des ménages met en évidence la précarité de nombreux ménages bruxellois dans leur relation locative. En effet, pour plus de la moitié des locataires (54%) la part du loyer dans le budget est supérieure à 41%. Le ménage doit disposer de reve-

nus supérieurs à 1800 € par mois pour qu'il puisse accéder à un logement dont le loyer soit inférieur à 25% de son budget.⁷

1.3. Le taux d'inadéquation entre la taille du logement et celle de la famille

Face à l'augmentation des coûts du logement, qui n'est pas suivie par une hausse correspondante des salaires ni des allocations sociales, le locataire peut choisir d'augmenter la part du budget affectée au loyer ou de diminuer la taille de son logement et dès lors, le niveau de son loyer.

Pour cerner cet aspect de la précarité du locataire face à son logement, on évalue à minimum 34% les logements dont le nombre de chambres est inadapté à la taille de la famille, si l'on considère des critères stricts de nombre de chambre à affecter à chacun des membres de la famille.⁸ Avec des conditions d'occupation relâchées, ce taux atteint 6,3%.⁹

1.4. Une charge maximale de loyer de 25%

Pour le RBDH/BBRoW il faudrait introduire le concept de 'charge maximale du loyer': au maximum 25% de l'ensemble des ressources des ménages à bas revenus devraient être consacré au loyer.

Il y a deux solutions fondamentales pour répondre à cette demande.

La première solution pour répondre à cet objectif à long terme serait d'augmenter l'offre de logements sociaux et publics destinés à la vente ou à la location. Pour information, la Belgique offre un des pourcentages les plus bas de logements sociaux parmi les pays européens, soit 7% du nombre total de logements.¹⁰ Il y a 140.000 ménages sur les listes d'attente du logement social à Bruxelles, en Flandre et en Wallonie¹¹.

Le tableau ci-dessous nous apprend que c'est surtout la Région bruxelloise qui a accumulé un retard dans l'offre de logements sociaux. L'accroissement de population de ces dernières années ne s'est pas traduite par une offre supplémentaire de logements sociaux.

Tableau 1: logements sociaux à Bruxelles, en Flandre et en Wallonie

	Bruxelles	Wallonie	Flandre
Locataires (ménages)	289.100 (59%)	458.600 (32%)	670.000 (32%)
Propriétaire-occupants (ménages)	200.900 (41%)	974.500 (68%)	1.810.400 (68%)
Offre de logements sociaux	38.000	101.000	130.000
Nombre de ménages candidats pour un logement social	28.000	40.000	70.000
Offre de logements sociaux + nombre de ménages candidats à un logement social	66.000	141.000	200.000
Nombre de ménages candidats locataires /logements sociaux	74%	40%	54%
Nombre de ménages candidats locataires/nombre total de ménages locataires	9,70%	8,70%	10,50%
Offre de logements sociaux + ménages candidats locataires/ nombre total de ménages locataires	22,80%	30%	30%

⁵ Ministère des affaires économiques, L'indice des prix à la consommation base 1996, 1999.

⁶ Ibidem

⁷ Observatoire des Loyers 2004, pg. 66

⁸ Observatoire des Loyers 2004, pg. 70. Selon ces critères stricts, seuls les enfants de moins de 12 ans partagent une chambre, qu'ils occupent au maximum à deux.

⁹ Selon ces critères relâchés, seuls les enfants de plus de 18 ans disposent d'une chambre qu'ils occupent seuls. Les enfants de moins de 18 ans peuvent partager une

chambre, et ce à maximum deux, et les parents dorment éventuellement dans le salon, c'est-à-dire ne disposent pas de leur propre chambre.

¹⁰ Ce chiffre est de 17% pour la France, 36% pour les Pays-Bas, 24% pour la Grande Bretagne, 26% pour l'Allemagne (source: Ecodhass et Stephens, 1996)

¹¹ Bruxelles: 28.000 ménages-candidats pour 38.000 logements sociaux locatifs, Wallonie: 40.000 ménages pour 100.911 logements, Flandre: 70.000 ménages pour 130.000 logements

Het Observatorium van de huurprijzen leert ons dat de gemiddelde huurprijzen in Brussel op 10 jaar tijd met ongeveer 50% zijn gestegen, terwijl de gezondheidsindex in diezelfde periode met slechts 15% is gestegen. De vergelijking met de gezondheidsindex is belangrijk om twee redenen. De gezondheidsindex geeft in de eerste plaats aan met hoeveel de huurprijzen van de verhuurde woningen ieder jaar mogen stijgen. En de stijging van de gezondheidsindex bepaalt in welke mate de lonen en vervangingsinkomens worden opgetrokken.

Met andere woorden: de stijging van de lonen en vervangingsinkomens loopt ver achter op de evolutie van de huurprijzen in Brussel..

Dit betekent voor de huurders met een beperkt inkomen (minimumloon, vervangingsinkomen, ...) dat hun gezinsbudget steeds ontoereikend is om de stijgende huisvestingskost te kunnen betalen.

Met de berekening van de gezondheidsindex is er in onze ogen trouwens iets vreemds aan de hand. Volgens gedetailleerde cijfers van het federale ministerie van Economie zijn de huurprijzen op de privé-markt tussen 1996 en 2005 (10 jaar) met slechts 15% gestegen zijn én wordt het gewicht van de huur in de gezinsuitgaven geraamd op 55.28/1000 of 5,5%⁵, dit laatste komt helemaal niet overeen met de woonkosten die gezinnen momenteel moeten dragen.

Een mogelijke uitleg – maar geen rechtvaardiging - voor dit lage percentage is het feit dat vreemd genoeg enkel de huuruutgaven in rekening worden gebracht en niet de woonkosten die eigenaars hebben.⁶

Geconfronteerd met alsmar hogere huurprijzen heeft de huurder slechts twee mogelijkheden: ofwel meer betalen ofwel zijn woonbehoeften aanpassen.

1.2. Het aandeel van de huur in het gezinsbudget is hoger dan 41%

Het aandeel van de huur in het gezinsbudget leert ons veel over de moeilijke woonomstandigheden waarin zich momenteel veel Brusselse gezinnen bevinden. Meer dan de helft van de Brusselse huurgezinnen (54%)

betaalt meer dan 41% van het gezinsbudget aan de huur. Een gezin moet over meer dan 1800 Euro per maand beschikken om minder dan 25% van het gezinsbudget aan huur te kunnen geven.⁷

1.3. 15% van de woningen zijn onaangepast aan de gezinsgrootte

Het aantal woningen dat niet is aangepast aan de gezinsgrootte wordt geraamd op minstens 34%, indien we strikte criteria hanteren.⁸

Indien we de criteria versoepelen, dan wonen nog altijd 6,3% van de gezinnen in een te kleine woning.⁹

1.4. Maximale woonlast van 25%

Als BBRoW/RBDH vinden we dat de huisvestingskosten van gezinnen met een laag inkomen onder de 25% van hun totaal inkomen zou moeten kunnen blijven.

Daarvoor bestaan twee fundamentele oplossingen.

Oplossing 1: de overheid stelt alles in het werk om het aantal publieke huur- en koopwoningen te verdubbelen.

In vergelijking met de meeste andere Europese landen heeft België één van de laagste percentages aan sociale huisvesting: 7% van het totale aantal woningen.¹⁰

Alleen al op de wachtlijsten van de sociale huisvestingsmaatschappijen in Brussel, Vlaanderen en Wallonië staan zo'n 140.000 gezinnen.¹¹

De bovenstaande tabellen leren ons dat vooral het Brusselse Gewest een achterstand heeft opgebouwd inzake het aanbod van sociale woningen. De groei van de bevolking van de laatste jaren is er niet vertaald in een bijkomend aanbod van sociale woningen.

Tabel 1: sociale woningen in Brussel, Vlaanderen en Wallonië

	Brussel	Wallonië	Vlaanderen
huurders (gezinnen)	289.100 (59%)	458.600 (32%)	670.000 (32%)
eigenaar-bewoners (gezinnen)	200.900 (41%)	974.500 (68%)	1810.400 (68%)
aanbod sociale woningen	38 000	101 000	130 000
aantal kandidaat huurgezinnen voor een sociale woning	28 000	40 000	70 000
aanbod sociale woningen + aantal kandidaat huurgezinnen	66 000	141 000	200 000
aantal kandidaat-huurgezinnen/sociale huurwoningen	74%	40%	54%
aantal kandidaat-huurgezinnen/totaal aantal huurgezinnen	9,70%	8,70%	10,50%
aanbod sociale woningen + kandidaat-huurgezinnen/ totaal aantal huurgezinnen	22,80%	30%	30%

⁵ Ministerie van Economische Zaken, Het indexcijfer van de consumptieprijzen basis 1996, 1999.

⁶ Ibidem.

⁷ Gewestelijk Observatorium van de huisvesting, ibidem.

⁸ Volgens die strikte criteria mogen enkel kinderen van minder dan 12 jaar oud een slaapkamer delen met hoogstens een ander kind.

⁹ Volgens die minder strenge criteria hebben enkel kinderen van meer dan 18 jaar hun eigen kamer. De kinderen van minder dan 18 jaar mogen een slaapkamer delen met

hoogstens een ander kind. De ouders slapen eventueel in de woonkamer, wat wil zeggen dat ze niet over een eigen slaapkamer beschikken.

¹⁰ In Frankrijk zijn er 17% sociale woningen, in Nederland 36%, in Groot-Britannië 24% en in Duitsland 26% (Bron: Ecodhass en Stephens, 1996).

¹¹ Brussel: 28.000 kandidaat-gezinnen voor 38.000 woningen, Wallonië: 40.000 gezinnen voor 100.911 woningen, Vlaanderen: 70.000 gezinnen voor 130.000 woningen (cijfers 2004).



Tout comme la Flandre, Bruxelles – après une période de stagnation – a lancé ces dernières années des plans de construction de nouveaux logements sociaux.¹²

Ce n'est pas demain que l'offre de logements sociaux va rééquilibrer à nouveau le marché locatif en Belgique. Celui-ci nécessite des investissements massifs pour que les effets se fassent sentir à moyen terme.

La deuxième solution serait d'augmenter fortement le pouvoir d'achat via une augmentation générale des revenus (minimaux), des pensions et des

revenus de remplacement. Cette solution ne nous paraît pas immédiatement tenable. Une augmentation généralisée des revenus les plus bas peut induire à moyen terme une inflation avec comme conséquence une augmentation des loyers.

C'est pourquoi nous pensons qu'il faut d'urgence mettre en place une allocation de loyer.¹³ Afin d'éviter une inflation des loyers, il est indispensable de coupler pareille allocation à un encadrement des loyers répondant aux règles du marché privé.

¹² On a planifié 15.000 logements sociaux supplémentaires en Flandre et 3.500 à Bruxelles.

¹³ Voir Art.23 n° 11, juin 2003



Zowel in Vlaanderen, Brussel als Wallonië werden de laatste jaren – na een periode van stilstand – plannen gelanceerd voor de bouw van nieuwe sociale woningen.¹²

Het bijkomende aanbod aan sociale woningen weegt echter niet op tegen de gestegen vraag en zal de huurmarkt in België niet opnieuw in evenwicht brengen. Dit vereist bijkomende, massale investeringen waarvan de effecten pas op middellange termijn zichtbaar worden.

Oplossing 2: het beschikbare gezinsinkomen wordt ernstig opgetrokken via een algemene verhoging van de (minimum)lonen, pensioenen en de

vervangingsinkomens. Ook deze oplossing lijkt ons niet onmiddellijk politiek en budgettair haalbaar. Een algemene verhoging van de laagste inkomens heeft op middellange termijn mogelijk een inflatie en stijging van de huurprijzen tot gevolg.

Daarom is voor ons de invoering van een huurtoelage voor een specifiek doelpubliek noodzakelijk en onvermijdelijk.¹³

Om een huurprijsinflatie te vermijden moet een dergelijke huurtoelage worden gekoppeld aan een omkadering van de huurprijzen op de privé-huisvestingsmarkt.

¹² In Vlaanderen zijn 15.000 bijkomende sociale woningen gepland, in Brussel 3.500.

¹³ Zie hiervoor Art. 23 n° 11, juni 2003.

2. Encadrement des loyers à travers une réforme de la fiscalité immobilière

L'encadrement des loyers du marché privé est un des points chauds de la lutte des associations de défense des locataires qui en discutent depuis longtemps.

Cette demande de contrôle rencontre une résistance sans concession du côté des syndicats des propriétaires avec comme argument de base qu'il n'incombe pas aux bailleurs de collaborer à une politique sociale du logement. Le RBDH affirme cependant que la crise du logement n'affecte pas seulement les plus faibles, mais se fait aussi sentir sur les revenus moyens. L'autorité doit agir et réguler le marché privé. Les propositions du RBDH pour une modération ou un encadrement des loyers récompensent les bailleurs qui demandent un loyer raisonnable. Il est intéressant d'expliquer comment nous voyons la réalisation d'un contrôle des loyers et comment il toucherait les bailleurs.

Au cours des dernières décennies on a vu diverses études autour de l'introduction d'un encadrement des loyers et même quelques propositions de loi.¹⁴

La plupart de ces textes en concluent que l'instrument le plus habilité à instaurer un encadrement des loyers serait une réforme de la fiscalité immobilière.

2.1. Les revenus locatifs et l'impôt

Dans les paragraphes suivants, nous esquisserons brièvement de quelle manière les revenus d'un bien mis en location sont actuellement imposés et pourquoi une réforme s'avère nécessaire.

Pour ceux qui veulent plus d'information, il existe l'excellente brochure éditée par le Service Formation et Information du Ministère des Finances.¹⁵

En Belgique un bailleur doit payer un impôt sur ses 'revenus immobiliers' à travers l'impôt sur les personnes physiques.

Ces revenus immobiliers sont assimilés au revenu cadastral indexé du logement, augmenté de 40%.

Un exemple: un propriétaire loue une habitation dont le revenu cadastral indexé est de 1.500 €. Pour l'impôt sur les personnes physiques, ses revenus immobiliers sont évalués à 2.100 € (1.500 € x 1,40) il devra donc payer quelque 735 € via son impôt sur les personnes physiques (en supposant que son taux d'imposition soit de 35%).

Le premier problème est le fait que le propriétaire est imposé sur une base forfaitaire (le revenu cadastral), et non sur base des loyers réellement perçus pour le logement. En d'autres mots: un propriétaire qui demande un prix 'raisonnable' pour son logement se pénalise lui-même au regard d'un propriétaire qui demande un prix élevé, prohibitif.

Un deuxième problème, c'est que la valeur du revenu cadastral a été fixée en 1980 sur base des loyers de 1975. Entre-temps 30 années ont passé et le marché immobilier a fondamentalement changé pendant ce temps, surtout dans les grandes villes.

Le revenu cadastral des logements a bien été indexé depuis 1990, mais l'écart entre le 'revenu cadastral indexé' et les loyers réellement perçus est encore important. Même la majoration de 40% du revenu cadastral indexé pour atteindre la valeur fiscale des 'revenus immobiliers' ne rattrape pas la différence.

Pour illustrer, le tableau 2 présente une série de logements vendus en vente publique fin 2004 dont nous connaissons le rapport locatif. Vous voyez que la différence entre les loyers pratiqués, même avec 20% de frais¹⁶, et le revenu cadastral indexé atteint approximativement 390%.

Ce chiffre correspond avec un chiffre donné par le Conseil Supérieur des Finances: entre 1975 et 1996 la valeur réelle des locations a augmenté de 321,7%.¹⁷

Revenu immobilier, impôt et taxe

Pour bien comprendre ce qui va suivre dans les pages suivantes, il est important de savoir qu'il y a une différence entre l'impôt sur les revenus immobiliers via l'impôt sur les personnes physiques et le précompte immobilier.

Impôt des personnes physique et revenu immobilier

Les revenus immobiliers d'un logement sont imposés par l'autorité fédérale à travers l'impôt sur les personnes physiques. Le revenu cadastral indexé du logement est pris comme base de calcul de cet impôt. Ce revenu cadastral correspond au revenu net annuel estimé: les revenus locatifs diminués de 40% pour frais.

Si le propriétaire du logement l'occupe lui-même, il a droit à ce que l'on appelle 'une déduction pour habitation': une déduction d'impôt de 4.000 Euro à augmenter de 300 Euro par personne à charge. Pour la plupart des propriétaires-habitants cela signifie qu'ils ne devront pas acquitter d'impôt aux personnes physiques (IPP) sur leur logement.

Si le propriétaire loue son logement à une personne physique, il est imposé sur le revenu cadastral indexé, augmenté de 40%. Ce propriétaire ne pourra donc bénéficier d'aucune déduction pour habitation.

Précompte immobilier

Le précompte immobilier est une taxe régionale depuis 1989. Tout propriétaire d'un logement – bailleur ou propriétaire-occupant – doit acquitter cette taxe. Le précompte immobilier est une taxe qui finance de manière importante la Région bruxelloise, l'agglomération, les communes.

Le précompte immobilier a pour l'instant comme base le revenu cadastral indexé. Depuis la dernière réforme de l'Etat de 2001, la Région de Bruxelles-Capitale peut déterminer librement la base et les taux.

¹⁴ entre autres:

– Proposition de Loi Vogels-Simons 959/1-89/90, Chambre des Représentants, 10 nov. 1989

– Proposition de Loi Landuyts 1366/1-93/94, Chambre des Représentants, 21 mars 1994

– Versailles PH., 1993, La régulation des relations locatives en Région de Bruxelles Capitale par l'objectivation de la définition du loyer. Définition d'un loyer de base et pistes d'utilisation. Rapport non-publié de recherche remis au Ministre du logement de la Région de Bruxelles Capitale.

– Dambre M., 2002, Vers une Objectivation des prix à la location?

¹⁵ *Guide fiscal de votre habitation*, Ministère des Finances, Service Formation et Information, Arts Center, Avenue des Arts 19H, Boîte 2, 1000 Bruxelles. Tél.: 02-233.86.45

¹⁶ Ce pourcentage est notre estimation et comprend tous les frais liés à la gestion d'un logement: taxes et impôts, entretien et réparations, frais de gestion, vide locative.

¹⁷ Conseil Supérieur des Finances, Avis sur les déductions à l'impôt des personnes physiques, novembre 2002.

type de maison	prix de vente	m²	RC	RC indexé	revenus immobiliers (RC indexé x140%)	loyer annuel	loyer annuel -20% de frais	diff revenus immobilier/ loyer annuel -20% frais
immeuble de rapport 4 flats à 1000 Bxl (quartier Anneessens)	150 000,00	120	800,00	1 071,28	1 499,79	14 000,00	11 200,00	747%
appartement 1 chambre à 1000 Bxl (Sablon)	140 000,00	73	939,00	1 257,41	1 760,38	7 500,00	6 000,00	341%
immeuble de rapport à 1000 bxl 4 app 1 chambre (Quartier européen)	580 000,00	348	1 205,00	1 613,62	2 259,06	30 000,00	24 000,00	1062%
immeuble de rapport à 1000 bxl 5 app 1 chambre et 5 studio	400 000,00	400	1 353,00	1 811,80	2 536,52	42 000,00	33 600,00	1325%
immeuble de rapport à 1000 bxl (marolles) 5 studios et 5 app	390 000,00	325	1 353,00	1 811,80	2 536,52	30 000,00	24 000,00	946%
Maison unifamilial à Auderghem	300 000,00	200	1 586,00	2 123,81	2 973,34	12 000,00	9 600,00	323%
Maison à St. Gilles 2 logements	450 000,00	200	2 000,00	2 678,20	3 749,48	15 000,00	12 000,00	320%
maison à 1000 Bxl (congrès) 4 appartements 1 chambre	620 000,00	450	2 045,00	2 738,46	3 833,84	25 200,00	20 160,00	526%
immeuble de rapport à 1000 bxl rue Haute 18 studios	1 000 000,00	630	2 700,00	3 615,57	5 061,80	96 000,00	76 800,00	1517%
immeuble de rapport à 1000 bxl 10 appartements 1 chambre	900 000,00	600	6 718,00	8 996,07	12 594,50	63 000,00	50 400,00	400%
différence moyenne								390%

Tableau 2: revenu cadastral et loyers réels

2. Omkadering van de privé-huurprijzen via een hervorming van de vastgoedfiscaliteit

Een omkadering van de privé-huurprijzen is een van de strijdpunten van de huurdersorganisaties die ongetwijfeld al het langst meegaan. Het verzet van de eigenaarsverenigingen tegen een dergelijke maatregel is tot nu toe echter absoluut; zij hanteren daarbij als basisstelling dat het niet de taak is van een privéverhuurder om mee te werken aan een sociaal woonbeleid.

De BBRoW stelt echter dat de huidige wooncrisis niet alleen de sociaal zwakkeren treft, maar zich ook almaar meer doet voelen bij de middeninkomens. De overheid moet dan ook ingrijpen.

Bovendien zijn de voorstellen van de BBRoW voor een matiging of omkadering van de huurprijzen in het belang van die verhuurders die een redelijke huurprijs vragen.

Het is daarom interessant om hier nog eens uit te doeken te doen hoe wij een dergelijke omkadering zien en welke de gevolgen daarvan zouden zijn voor de verhuurders.

De laatste decennia zijn er rond een omkadering van de huurprijzen of de invoering van objectieve huurprijzen diverse onderzoeken verricht en zelfs wetsvoorstellen ingediend.¹⁴

De meeste van deze teksten komen tot de conclusie dat de meest aangewezen manier om de huurprijzen te omkaderen een aanpassing is van de federale vastgoedfiscaliteit.

2.1. De belasting van de verhuurder

In de volgende paragrafen schetsen we kort op welke manier de inkomsten van een huurwoning op dit ogenblik worden belast en waarom een aanpassing hiervan nodig is.

Voor wie meer informatie wil, is er de uitstekende brochure van de Directie Vorming en Informatie van het Ministerie van Financiën.¹⁵

Een verhuurder wordt door de Belgische federale overheid belast op zijn 'onroerend inkomen' via de personenbelasting.

Die onroerende inkomsten worden gelijkgesteld met het geïndexeerd kadastraal inkomen van de woning, verhoogd met 40%.

Ter illustratie: een eigenaar verhuurt een woning met een geïndexeerd KI van 1.500 Euro. Voor de personenbelasting worden zijn 'onroerende inkomsten' gewaardeerd op 1960 Euro (1.500 Euro x 1,40) en zal hij dus zo'n 686 Euro moeten betalen via zijn personenbelasting (in de veronderstelling dat hij 35% belastingen moet betalen).

Probleem 1 hierbij is dat de eigenaar niet wordt belast op basis van de werkelijk huurinkomsten van de woning. Met andere woorden: een eigenaar die een 'lage' huurprijs vraagt, benadeelt zichzelf ten opzichte van de eigenaar die een hoge, speculatieve huurprijs vraagt.

Probleem 2 is dat de waarde van het kadastraal inkomen werd vastgelegd in 1980 en was gebaseerd op de huurprijzen van 1975. Dit is ondertussen 30 jaar geleden, en uiteraard is de vastgoedmarkt in die dertig jaar grondig veranderd, zeker in de grote steden.

Sinds 1990 wordt het kadastraal inkomen van de woningen weliswaar geïndexeerd, maar dan nog is het verschil tussen het 'geïndexeerd kadastraal inkomen' en de reëel ontvangen huurprijzen groot. Zelfs de verhoging met 40% van het geïndexeerd kadastraal inkomen om de fiscale waarde van de 'onroerende inkomsten' te berekenen, vangt dit verschil niet op.

Ter illustratie vindt u hieronder een tabel met een aantal woningen die eind 2004 openbaar werden verkocht en waarvan we de huuropbrengst kennen.

U ziet dat het verschil tussen de huidige huurprijzen, zelfs met 20% onkosten af¹⁶, en het geïndexeerd kadastraal inkomen gemiddeld 390% bedraagt.

Dit cijfer komt verrassend overeen met een cijfer dat door de Conseil Supérieur des Finances wordt gegeven: tussen 1975 en 1996 is de werkelijke huurwaarde gestegen met 321,7%.¹⁷

Het onroerend inkomen en de belasting

Voor een goed begrip van wat op de volgende bladzijden komt, is het belangrijk om te weten dat er een verschil bestaat tussen de belasting op het onroerend inkomen via de personenbelasting en de onroerende voorheffing.

Personenbelasting

De onroerende inkomsten van een woning worden door de federale overheid belast via de personenbelasting. Als basis van deze belasting wordt het geïndexeerd kadastraal inkomen van de woning genomen. Dat kadastraal inkomen komt overeen met de geraamde jaarlijkse netto-inkomsten: de huurinkomsten min 40% kosten.

Indien de eigenaar de woning zelf bewoont, dan heeft hij recht op wat men noemt 'woningaftrek': een vrijstelling van 4000 Euro te vermeerderen met 300 Euro per persoon ten laste. Voor de meeste eigenaars-bewoners betekent dit dat zij geen personenbelasting op hun woning moeten betalen.

Indien de eigenaar zijn woning verhuurt aan een natuurlijke persoon, dan wordt hij belast op het geïndexeerd kadastraal inkomen, verhoogd met 40%. De eigenaar-verhuurder zal geen 'woningaftrek' kunnen toepassen.

Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing is sinds 1989 een regionale taks. Iedere eigenaar van een woning – verhuurder of eigenaar-bewoner – moet deze taks betalen. De onroerende voorheffing is een taks die voor belangrijke inkomsten zorgt voor het Brusselse gewest, de agglomeratie, de gemeenten.

De onroerende voorheffing heeft op dit moment als basis het geïndexeerd kadastraal inkomen. Sinds de laatste staatshervorming van 2001, kan het Brusselse gewest vrij de basis en de aanslagvoeten bepalen.

¹⁴ Onder meer:

Wetsvoorstel Vogels-Simons 959/1 – 89/90, Kamer van Volksvertegenwoordigers, 10 nov. 1989

Wetsvoorstel Landuyts 1366/1 – 93/94, Kamer van Volksvertegenwoordigers, 21 maart 1994

Versailles Ph., 1993, La régulation des relations locatives en Région de Bruxelles-Capitale par l'objectivation de la définition du loyer. Définition d'un loyer de base et pistes d'utilisation. Rapport non-publié de recherche remis au Ministre du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Dambre M., 2002, Naar een objectivering van de huurprijzen?

¹⁵ Wegwijs in de fiscaliteit van de eigen woning, Ministerie van Financiën, Directie Vorming en Informatie, Kunstcenter, Arts Center, Kunstlaan 19H, bus 2 in 1000 Brussel. Tel:02-233.86.45.

¹⁶ Dit is een eigen raming en omvat alle onkosten die te maken hebben met het beheer van een woning: taken en belastingen, onderhoud en herstellingen, beheerskosten, leegstand tussen twee huurders.

¹⁷ Hoge Raad van Financiën, Advies over de aftrekken bij de personenbelasting november 2002.

soort woning	verkoopprijs	m ²	KI	geïndexeerd KI	onroerende inkomsten (geïndexeerd KI x140%)	jaarlijkse huurprijs	jaarlijkse huurprijs - 20% kosten	verschil onroerende inkomsten/jaarlijkse huur - 20% kosten
opbrengstwoning 4 flats in 1000 Bxl (Anneessens)	150 000,00	120	800,00	1 071,28	1 499,79	14 000,00	11 200,00	747%
appartement 1 kamer in 1000 Bxl (Zavel)	140 000,00	73	939,00	1 257,41	1 760,38	7 500,00	6 000,00	341%
opbrengstwoningen in 1000 bxl 4 app 1 kamer (Europawijk)	580 000,00	348	1 205,00	1 613,62	2 259,06	30 000,00	24 000,00	1062%
opbrengstwoning in 1000 bxl 5 app 1 kamer en 5 studios	400 000,00	400	1 353,00	1 811,80	2 536,52	42 000,00	33 600,00	1325%
opbrengstwoning in 1000 bxl (marollen)								
5 studios en 5 app	390 000,00	325	1 353,00	1 811,80	2 536,52	30 000,00	24 000,00	946%
eengezinswoning in Oudergem	300 000,00	200	1 586,00	2 123,81	2 973,34	12 000,00	9 600,00	323%
gebouw in St. Gillis 2 woningen	450 000,00	200	2 000,00	2 678,20	3 749,48	15 000,00	12 000,00	320%
woning in 1000 Bxl (congrès) 4 appartementen 1 kamer	620 000,00	450	2 045,00	2 738,46	3 833,84	25 200,00	20 160,00	526%
opbrengstwoning in 1000 bxl Hoogstraat 18 studios	1 000 000,00	630	2 700,00	3 615,57	5 061,80	96 000,00	76 800,00	1517%
opbrengstwoning in 1000 bxl 10 appartementen 1 kamer	900 000,00	600	6 718,00	8 996,07	12 594,50	63 000,00	50 400,00	400%
390%								gemiddeld verschil

Tabel 2:
Kadastraal inkomen
en reële huurprijzen

2.2. Une adaptation de l'impôt immobilier du bailleur

2.2.1. Via une actualisation du revenu cadastral

Une solution à première vue simple d'actualiser les revenus cadastraux injustes et périmés serait de multiplier le revenu cadastral par quatre par exemple ou de l'indexer à partir de 1975 et non pas à partir de 1990.

Le montant qui en résulterait correspondrait à la valeur locative nette annuelle 'normale' du logement.

L'argument essentiel pour s'opposer à pareille mesure réside dans le fait qu'on ne tiendrait pas compte de l'état effectif du logement. Il est fort possible que la qualité d'un logement ou la qualité de vie d'un quartier aient pu changer depuis 1975.

C'est pourquoi la meilleure solution pour actualiser le revenu cadastral serait de faire une nouvelle péréquation cadastrale par les services du cadastre.

Une telle opération au niveau fédéral coûterait quelque 100 millions Euro¹⁸ et créerait dans le même temps des jobs et des rentrées fiscales supplémentaires pour les autorités, du fait qu'une série de situations incorrectes pourraient être rectifiées.

A cette occasion il faudrait également apporter un changement dans le calcul du revenu cadastral. Actuellement on retire de la somme théorique des revenus locatifs normaux sur un an 40% pour les frais générés par le logement (entretien, réparations, ...). Il s'agit là d'une déduction forfaitaire qui ne tient pas compte du fait que le propriétaire entretient ou pas le logement et y effectue ou pas les réparations indispensables.

Nous demandons un système dans lequel le propriétaire-bailleur puisse uniquement décompter les frais réels d'entretien et de réparation. Cela fournirait un encouragement à l'entretien des logements et constituerait parallèlement une mesure contre le travail au noir.

Intéressant à savoir: une actualisation des revenus cadastraux ne doit pas nécessairement être une opération nationale. Une telle péréquation cadastrale peut également être entreprise par les services du cadastre à la demande d'une Région et même d'une commune.

2.2.2. Via une réforme de l'impôt des personnes physiques sur les revenus immobiliers

Nous l'avons expliqué ci-dessus: en ce moment le propriétaire est imposé sur une base ancienne, forfaitaire (le revenu cadastral indexé x 140%) et pas sur base des revenus réels. En d'autres mots: un propriétaire qui demande un prix 'raisonnable' pour son logement se pénalise lui-même au regard d'un propriétaire qui demande un prix élevé, prohibitif.

C'est pourquoi nous plaçons pour une réforme de l'impôt des personnes physiques sur les revenus immobiliers et l'impôt sur le revenu locatif réel. Ainsi le bailleur serait encouragé à demander un loyer 'raisonnable' et à offrir un logement de qualité: un impôt sur le revenu locatif réel.

Si le propriétaire demande un loyer égal ou inférieur au revenu cadastral actualisé, il serait tenu d'acquitter un impôt foncier inférieur à ce qu'il est aujourd'hui. Si le loyer est plus élevé, le propriétaire aurait à s'acquitter d'un impôt plus lourd.

Ce plaidoyer se situe d'ailleurs pleinement dans le prolongement de l'avis du Haut Conseil des Finances qui plaide aussi bien pour une péréquation cadastrale que pour une imposition sur les revenus locatifs nets réels.¹⁹

2.2.3. Via des mesures d'accompagnement

L'introduction de l'encadrement des loyers peut également être mise en place de manière indirecte par une série de mesures concomitantes.

2.2.3.1. L'instauration de commissions loyers

La loi actuelle sur les baux prévoit la possibilité pour un locataire d'introduire auprès du juge de paix une demande de révision de son loyer. Dans la pratique les locataires font rarement appel à cette possibilité. En effet, ils doivent continuer à composer avec le bailleur, s'assurer le rapport coûteux d'un expert assermenté pour établir la valeur réelle du logement et surtout les réductions de loyer que le juge de paix pourrait accorder sont généralement faibles.

Ainsi un locataire à Forest qui n'a pu utiliser une de ses chambres pendant de longs mois suite à des problèmes structurels d'humidité, a bénéficié d'une réduction de loyer de 50 Euro.

C'est pourquoi nous demandons – à l'instar des commissions hollandaises de loyers et des commissions belges de construction – l'introduction de commissions paritaires de loyers. Elles devraient être composées de représentants des locataires et des bailleurs, et d'experts immobiliers.

A la requête du locataire la commission devrait pouvoir remettre un avis sur la correspondance du loyer à la qualité du logement, en tenant compte de la valeur du loyer sur le marché local et de la gravité des insuffisances qualitatives constatées pour déterminer la nouvelle valeur locative.

Selon les dernières informations disponibles, la Ministre fédérale de la Justice, Onkelinx, veut lancer début juillet 2005 trois projets pilotes de commissions paritaires de loyers dans les villes de Charleroi, Gand et Bruxelles-Ville.

2.2.3.2. Via une simplification de l'enregistrement des baux à loyer

L'enregistrement du bail - une obligation fiscale - offre au locataire une protection juridique incontestable en cas de vente du bien loué.

Bien que le droit d'enregistrement ait été ramené à un droit fixe (actuellement de 25 Euros plus 10 Euros de timbres fiscaux), nous constatons que le locataire ne recourt pas souvent à cette mesure de protection, et ce, d'une part, parce qu'il n'a généralement pas connaissance de cette obligation fiscale et, d'autre part, parce qu'il doit lui-même faire les démarches nécessaires à cet effet.

Parmi plusieurs pistes: déclaration du loyer à l'impôt de personnes physiques, enregistrement à la charge du bailleur avec sanctions, nous proposons que lorsque le locataire se présente à l'état civil d'une commune afin d'y établir sa résidence, il présente le bail à la demande de l'officier de l'état civil ou fasse une déclaration sur le montant du loyer, ce qui est attesté gratuitement par ce dernier.

Cette procédure permet à la commune de connaître le patrimoine locatif et les loyers de la commune. Ce registre peut ainsi constituer un instrument permettant de mener la politique de logement dans la commune.

Deux propositions de loi dans ce sens ont été déposées à la Chambre.^{20 21}

¹⁸ Information provenant du Ministère des Finances

¹⁹ Conseil Supérieur des Finances, ibidem.

²⁰ Chambre des représentants de Belgique, 22 juin 2004, Proposition de loi portant l'enregistrement du contrat de bail lors du changement de domicile et la tenue d'un registre communal de loyers, doc 51 1230/001.

²¹ Chambre des représentants de Belgique, 9 janvier 2004, Proposition de loi en vue d'améliorer le droit au logement modifiant les dispositions du Code civil sur les baux de résidence principale et la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, doc 51 0670/001.

2.2. Een aanpassing van de vastgoedbelasting voor de verhuurder

2.2.1. Via een actualisering van het kadastraal inkomen

Een schijnbaar simpele manier om de onjuiste en achterhaalde kadastrale inkomens te actualiseren, zou erin kunnen bestaan om het kadastraal inkomen met vijf te vermenigvuldigen of te indexeren vanaf 1975 en niet vanaf 1990. Het aldus bekomen bedrag zou in theorie veel meer overeenkomen met de normale jaarlijkse netto-huurwaarde van de woning.

Het voornaamste bezwaar hier tegen is dat een eenvoudige indexering of vermenigvuldiging van het kadastraal inkomen geen rekening houdt met de staat van de woning op dit moment. Het is immers heel goed mogelijk dat de kwaliteit van de woning of de woonomgeving er sinds 1975 sterk op voor- of achteruit is gegaan.

Daarom zou het een veel betere oplossing zijn om eindelijk over te gaan tot een nieuwe en actuele bepaling van het kadastraal inkomen (algemene perequatie) door de diensten van het kadaster.

Een dergelijke operatie is niet goedkoop: zo'n 100 miljoen Euro¹⁸, ze creëert echter terzelfdertijd jobs en bijkomende fiscale inkomsten voor de overheid, omdat een aantal scheve situaties kunnen worden rechtgetrokken.

Bij die gelegenheid zou ook een verandering moeten worden aangebracht in de berekening van het kadastraal inkomen. Momenteel wordt van de geraamde som van de normale huurinkomsten voor 1 jaar 40% afgetrokken voor kosten (onderhoud, herstellingen, ...) aan de woning. Dit is een forfaitaire aftrek, die geen rekening houdt met het feit dat de eigenaar wel of niet onderhouds- en herstellingswerken uitvoert.

Wij pleiten voor een systeem waarbij de eigenaar-verhuurders enkel de werkelijke onderhouds- en herstellingskosten kan inbrengen. Dit zou in een aansporing zijn voor het onderhoud van woningen en tegelijkertijd een maatregel tegen zwartwerk.

Interessant om weten is dat een actualisering van de kadastrale inkomens niet noodzakelijk een nationale operatie hoeft te zijn. Dergelijke kadastrale perequatie kan ook op vraag van een gewest en zelfs van een gemeente worden uitgevoerd door de diensten van het kadaster.

2.2.2. Via een hervorming van de personenbelasting op onroerende inkomsten

We hebben het hierboven uitgelegd: de verhuurder wordt op dit ogenblik belast op een verouderde, forfaitaire basis (het geïndexeerd kadastraal inkomen x 140%) en niet op basis van de werkelijke huurinkomsten. Met andere woorden: een eigenaar die een 'lage' huurprijs vraagt, benadeelt zichzelf ten opzichte van de eigenaar die een hoge, speculatieve huurprijs vraagt. Of nog anders gezegd: de huidige vastgoedbelasting belemmert eigenaars niet om een overdreven huurprijs te vragen.

Wij pleiten daarom voor een hervorming van de vastgoedbelasting waarbij de verhuurder wordt aangemoedigd om een 'gematigde' huurprijs te vragen en een kwalitatieve woning te verhuren: een belasting op de werkelijke huurinkomsten met - zoals hierboven gezegd - een aftrek van de werkelijke onderhoudskosten aan de woning.

Die aanmoediging zou erin moeten bestaan dat de eigenaar die een huur vraagt die overeenkomt of lager ligt dan het geactualiseerd kadastraal inkomen, minder worden belast dan nu het geval is.

Indien de gevraagde huur echter hoger is, zou de eigenaar zwaarder moeten worden belast.

Dit voorstel vinden we ook terug in het advies van de Hoog Raad van Financiën, die eveneens pleit voor een kadastrale perequatie en de belasting van de reële huurinkomsten.¹⁹

2.2.3. Via begeleidende maatregelen

Een controle of omkadering van de huurprijzen kan ook indirect gerealiseerd worden via:

2.2.3.1. de invoering van huurprijscmissies.

De huidige huurwet voorziet dat een huurder naar de vrederechter kan stappen voor een herziening van de huurprijs. In de praktijk maken de huurders van die mogelijkheid nauwelijks gebruik. Zij moeten immers nog na de gerechtelijke procedure een aantal jaren 'samenleven' met de verhuurder, de aanduiding van een beëdigd expert om de werkelijke huurwaarde van de woning vast te stellen, is duur en bovendien zijn de huurverminderingen die de vrederechter zou toestaan meestal minimaal.

Zo heeft een huurder uit Vorst die maandenlang een van zijn slaapkamers niet kon gebruiken wegens structureel vochtproblemen een huurprijzvermindering gekregen van 50 Euro.

We pleiten daarom - naar het voorbeeld van de Nederlandse huurcommissies en de Belgische bouwcommissies - voor de invoering van paritaire huurprijscmissies. Zij zouden moeten worden samengesteld uit vertegenwoordigers van de huurders, de verhuurders en vastgoedexperten. Op verzoek van de huurder zou de commissie moeten kunnen adviseren of de huurprijs overeenkomt met de kwaliteit van de woning.

Volgens de laatste informatie waarover we beschikken, zou federaal minister van justitie, Onkelinx, vanaf 1 juli 2005 dergelijke huurprijscmissies als proefproject willen lanceren in drie steden: Brussel-Stad, Gent en Charleroi.

2.2.3.2. Via een vereenvoudiging van de registratie van de huurovereenkomsten

De registratie van de huurovereenkomst - een fiscale verplichting - geeft de huurder een duidelijke rechtsbescherming in geval van verkoop van de huurwoning.

Ondanks de verlaging van het registratierecht tot een vast bedrag (momenteel 25 euro) maken te weinig huurders gebruik van deze beschermingsmaatregel. Redenen daarvoor zijn dat de huurder meestal niet op de hoogte is van deze fiscale verplichting en dat niet inziet waarom hij 25 Euro zou moeten betalen.

Daarom stellen we voor dat wanneer een huurder zich aanbiedt op de burgerlijke stand van een gemeente om in die gemeente zijn hoofdverblijf te vestigen, hij op vraag van de ambtenaar van de burgerlijke stand de huurovereenkomst voorlegt of een verklaring over de huurprijs neerlegt, wat dan door de ambtenaar van de burgerlijke stand gratis geattesteerd wordt.

Deze procedure geeft de gemeente meteen ook zicht op het huurpatrimonium en de huurprijzen in de gemeente.

Hierover werden recent twee wetsvoorstellen ingediend in de Kamer.^{20,21}

¹⁸ informatie afkomstig van het Ministerie van Financiën.

¹⁹ Hoge Raad van Financiën, ibidem.

²⁰ Kamer van volksvertegenwoordigers van België, 22 juni 2004, Wetsvoorstel houdende registratie van de huurovereenkomst bij de verandering van woonplaats en het houden van een gemeentelijk register van de huurprijzen, doc 51 1230/001.

²¹ Kamer van volksvertegenwoordigers van België, 9 januari 2004, Wetsvoorstel tot verbetering van het recht op huisvesting en houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats en van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, doc. 51 0670/001.

3. L'encadrement des loyers à Bruxelles

Nous trouvons dans le 'Plan du Gouvernement fédéral pour le logement' 2004 plusieurs bons 'engagements' qui vont dans le sens d'un encadrement des loyers: l'organisation, avec les Régions, d'une conférence interministérielle centrée sur le logement, 3 projets pilotes de commissions de loyer, une nouvelle fiscalité immobilière avec une déclaration des revenus locatifs réels et la déduction des frais d'entretien et de rénovation réels.

Malheureusement, nous voyons qu'au niveau fédéral peu d'initiatives concrètes sont prises.

Selon nos dernières informations, une conférence interministérielle se réunirait le 5 juillet 2005. Reste à voir si les engagements du plan fédéral pour le logement vont être concrétisés.

C'est pourquoi le RBDH propose que la Région bruxelloise prenne elle-même les initiatives suivantes sans plus attendre une initiative du niveau fédéral.

Contrairement à l'idée qu'un encadrement des loyers serait purement une compétence fédérale, la région bruxelloise peut prendre plusieurs initiatives qui mènent à un encadrement des loyers.

3.1. La détermination des loyers de référence par quartier et par type de logement

Pour arriver à un encadrement des loyers, il est important d'avoir une vue correcte des loyers pratiqués actuellement à Bruxelles et de fixer des loyers de référence. Ces loyers de référence doivent être basés sur des critères objec-

tifs et transparents tels que le nombre de pièces, la superficie du logement, son état et sa localisation (présence de magasins, accessibilité, transports en commun, ...).

Les loyers de référence devraient offrir la possibilité aux locataires de vérifier s'ils paient un prix honnête pour leur logement.

Cette idée se trouve dans l'accord de gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale²² et devrait être mise en œuvre par l'Observatoire du Logement (en collaboration avec les communes).

Malheureusement l'Observatoire du Logement est constitué pour l'instant d'une personne qui travaille également pour le service d'étude de la SLRB.

Il faudrait que l'Observatoire puisse vraiment prendre corps ou que la mission d'établir des loyers de référence soit confiée à un autre bureau compétent.

Il y a actuellement une étude entreprise sous l'égide de la SLRB dans ce cadre: L'Observatoire des Loyers 2004.²³

La Secrétaire d'Etat Dupuis a déclaré en Commission Logement du Parlement bruxellois, le 3 mai 2005, à propos de cette étude: 'S'il s'agit des constats pour des loyers de référence, nous sommes prêts avec les chiffres'.²⁴

Nous ne sommes pas d'accord avec cette déclaration. L'étude de l'Observatoire des Loyers présente des chiffres intéressants sur les loyers moyens pratiqués en 2004, mais ne permettent pas de fournir des loyers de référence.

²² L'observatoire régional du logement, en collaboration avec les communes, déterminera au plus vite des grilles de loyers (nécessaire entre autres à la détermination des allocations loyers), pour alimenter la réflexion et l'action du Gouvernement en matière de logement.

²³ Observatoire régionale de l'Habitat, ibidem.

²⁴ Parlement bruxellois, session 2004-2005, commission logement 04/05/2005, pg. 9

3. De omkadering van de huurprijzen in Brussel

In het federale 'Plan van de regering voor de huisvesting' van 2004 vinden we verschillende goede pistes die in de richting van een omkadering van de huurprijzen gaan en die overeenkomen met de eisen van onze vereniging.

In het Plan lezen we ondermeer dat de federale regering een interministeriële conferentie huisvesting met de gewesten wil organiseren, dat zij 3 pilootprojecten van huurprijscommissies in de steden Brussel-Stad, Charleroi en Gent wil voeren en dat de minister van financiën moet nagaan of een nieuwe vastgoedfiscaliteit kan worden ingevoerd met ondermeer de opgave van de werkelijke huurinkomsten en de aftrek van de reële kosten van onderhoud en renovatie.

Helaas zien wij dat op het federaal niveau tot nu toe te weinig gebeurt. Volgens onze laatste informatie zou een interministeriële conferentie doorgaan op 5 juli 2005. Vraag is of die conferentie ook concrete maatregelen zal treffen.

Daarom pleit de BBROW er voor dat het Brusselse Gewest zelf initiatieven neemt en niet wacht op het federale niveau.

In tegenstelling tot wat vaak wordt beweerd, namelijk dat de omkadering van de huurprijzen louter een federale bevoegdheid is, kan het Brusselse Gewest verschillende initiatieven nemen die tot een omkadering van de huurprijzen leiden.

3.1. het opstellen van referentiehurprijzen per wijk en per type woning.

Om te komen tot een omkadering van de huurprijzen, is het belangrijk om een juist beeld te hebben van de huurprijzen die momenteel in Brussel worden gevraagd en om referentiehurprijzen op te stellen. Die referentiehurprijzen moeten gebaseerd zijn op objectieve en transparante criteria zoals grootte, geboden kwaliteit en comfort. Referentiehurprijzen zouden aan de huurders de mogelijkheid moeten bieden na te gaan of zij een eerlijke prijs betalen voor hun woning.

Dit idee bevindt zich zelfs in het Brusselse regeerakkoord²² en zou uitgevoerd moeten worden door het Observatorium van de Huisvesting (in samenwerking met de gemeenten). Helaas bestaat het Observatorium van de Huisvesting momenteel uit 1 persoon die ook voor de studiedienst van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) werkt.

Er is voorlopig één studie uitgevoerd in opdracht van de BGHM, namelijk het 'Het Observatorium van de Huurprijzen 2004'.²³ Staatssecretaris voor Huisvesting, mevrouw Dupuis, verklaarde in de commissie huisvesting van 3 mei 2005 in verband met deze studie het volgende: 'Als het gaat om het vaststellen van referenties voor de huren, zijn we klaar met cijfers'.²⁴

Hiermee zijn we het niet eens. De studie Observatorium van de huurprijzen heeft interessante cijfers opgeleverd over de huurprijzen die in 2004 worden gevraagd, maar heeft zeker nog geen referentiehurprijzen opgeleverd.

Alles moet dan ook in het werk worden gesteld om dit Observatorium echt te doen draaien, ofwel moet de taak om referentiehurprijzen op te stellen aan een competent studiebureau worden gegeven.

²² 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.

²³ Observatorium van de huisvesting, *ibidem*.

²⁴ BHR, zitting 2004-2005, commissie huisvesting 04/05/2005, pg. 9.

3.2. Créer des liens entre les aides régionales au logement et ces loyers de référence.

La Région bruxelloise n'a pas la compétence pour intervenir directement sur les loyers, mais pourrait le faire indirectement via les primes au logement qu'elle accorde.

Les bailleurs prêts à louer aux loyers de référence pourraient faire appel à des aides spécifiques et à des primes à la rénovation, ...
Et en général: les bailleurs faisant appel aux aides régionales au logement devraient appliquer les loyers de référence.

Un principe similaire a été longtemps pratiqué dans le cadre des primes régionales à la rénovation.

Un bailleur pouvait faire appel à la prime à la rénovation, mais devait s'engager expressément à ne relever le montant du loyer après la rénovation du logement que d'une portion déterminée ou même à ne pratiquer aucune augmentation du loyer pendant 3 ans.

Si le logement était vide avant la rénovation, la disposition suivante était d'application: "le délégué du ministre fixera la valeur maximale du loyer annuel sur base des observations du marché pour des biens de même catégorie en terme de localisation, de surface ainsi que d'équipement".²⁵

Le système des primes à la rénovation a changé en 2002. Les propriétaires-bailleurs ne peuvent plus bénéficier des primes que s'ils donnent leur bien en gestion à une agence immobilière sociale, qui met le logement sur le marché à un loyer inférieur à celui du marché privé.

Or, confier son logement à une AIS est un engagement plus contraignant que limiter soi-même son loyer. Le RBDH demande d'ouvrir à nouveau les primes à la rénovation aux bailleurs qui seront prêts à demander des loyers limités.

3.3. Un nouveau précompte immobilier

Le précompte immobilier est un impôt régional depuis l'exercice 1989. Tout propriétaire d'une habitation ou d'un bâtiment à Bruxelles, bailleur ou occupant, doit acquitter cet impôt foncier.

Les taux ont été fixés par la Région comme suit: 1,25% du Revenu Cadastral indexé pour les immeubles situés en Région de Bruxelles-Capitale (0,8% pour les logements loués comme logement social).

Cette part perçue au profit de la Région ne représente qu'une fraction du précompte immobilier qui devra être payé. Les centimes additionnels prélevés par les communes et l'agglomération sont beaucoup plus importants.

C'est ainsi qu'en Région bruxelloise, on doit ajouter 7,3625% de taxe d'agglomération, ainsi qu'une part communale qui varie de 26,25% (Uccle, la plus faible) à 41,25% (Schaerbeek, la plus élevée). Ce qui signifie qu'un propriétaire ucclois devra acquitter un précompte immobilier global qui équivaldra à 34,825% du RC de son habitation, alors que le propriétaire schaarbeekois devra acquitter 49,875% du RC de son logement.

Réductions

Un propriétaire peut obtenir une réduction sur le paiement de son précompte immobilier dans les cas suivants:

1. Réduction de 25% pour un logement avec un RC inférieur à 745 Euro.
2. Réduction de 10% pour un chef de famille handicapé.
3. Réduction de 20% pour un grand invalide de guerre.
4. Réduction de 10% par enfant à charge (à partir de 2 enfants) et de 20% par personne handicapée à charge.

Si le propriétaire donne son logement en location, le locataire peut demander une réduction pour le 3 derniers motifs et le propriétaire doit déduire la réduction du précompte immobilier dans le calcul du loyer.

De plus une série de communes accordent également une prime correspondant en tout ou en partie aux centimes additionnels communaux. C'est entre autre le cas à Jette et Anderlecht pour la mise en gestion du logement auprès d'une agence immobilière sociale, Woluwe Saint Pierre pour l'achat et Saint-Josse pour la rénovation.

Notre proposition

Nous proposons que le précompte immobilier à charge des bailleurs ne soit plus calculé sur base du revenu cadastral, mais sur base de la différence entre le loyer réel perçu par le propriétaire et le loyer de référence pour ce type de logement.

Ce nouveau calcul du précompte immobilier devrait avantager les propriétaires-bailleurs qui appliquent des loyers modérés (maximum le loyer de référence), quel que soit le type de logement.

Des réductions complémentaires sur le précompte immobilier pourraient être accordées pour les grands logements, aux propriétaires qui mettent leur logement en gestion auprès d'une AIS (et qui acceptent donc des loyers inférieurs), aux propriétaires qui rénovent leurs logements et s'engagent à appliquer les loyers de référence, aux propriétaires qui disposent d'un certificat de conformité dans le cadre du Code du logement.

On soutiendrait de la sorte l'entretien des logements et on ne favorise pas la subdivision en petits appartements.

Par contre les propriétaires qui appliquent des loyers nettement supérieurs aux loyers de référence seraient pénalisés par ce nouveau calcul du précompte immobilier.

Pour le RBDH le précompte immobilier doit être non seulement un moyen de recettes pour la Région et les communes, mais aussi un impôt qui soutient la politique du logement.

Cette proposition appelle bien des questions pratiques: comment pouvons-nous connaître les loyers réels?, quels en seraient les effets potentiels sur les recettes communales via les centimes additionnels?, ...

Questions auxquelles nous n'avons pas toujours les réponses aujourd'hui, mais qui valent la peine d'être examinées de près.

²⁵ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 et l'arrêté ministériel du 4 septembre 1996 (MB du 31 octobre 1996) relatifs à la demande d'une prime à la rénovation de l'habitat, au bénéfice de personnes physiques et de personnes morales de droit privé.

3.2. Het verbinden van de regionale hulpmaatregelen inzake wonen met deze referentiehuurprijzen

Het Brusselse Gewest kan indirect ingrijpen op de huurprijzen via de woonpremies die zij geeft.

Aan verhuurders die bereid zijn om hun woning te verhuren tegen de referentiehuurprijs, zouden specifieke hulpmaatregelen en renovatiepremies kunnen worden gegeven.

En in het algemeen: verhuurders die beroep doen op de steunmaatregelen zouden verplicht moeten worden om de referentiehuurprijs hanteren

Een gelijkaardig principe werd jarenlang gehanteerd in het kader van de gewestelijke renovatiepremies.

Een verhuurder kon beroep doen op de renovatiepremie, maar moest zich uitdrukkelijk engageren om na de renovatie van de woning de huurprijs slechts in beperkte mate te verhogen of zelfs om helemaal geen huurprijsverhoging te vragen gedurende 3 jaar.

Indien de woning voor de renovatie leegstond, dan kon de *'afgevaardigde van de minister de maximumwaarde van de jaarlijkse huurprijs vaststellen op basis van de marktwaarnemingen voor eigendommen uit dezelfde klasse in termen van ligging, oppervlakte en graad van uitrusting'*.²⁵

In 2002 werd het regime van de renovatiepremies gewijzigd en konden eigenaar-verhuurders enkel nog beroep doen op de premies indien zij hun woning in beheer gaven aan een sociaal verhuurkantoor, die de woning op de markt brengt tegen een lagere huurprijs dan de privémarkt.

Hiermee wordt ook ingegrepen op de huurprijzen, maar toch blijft het in beheer geven van zijn woning aan een sociaal verhuurkantoor voor de meeste verhuurders een grotere stap dan zelf zijn huurprijs te beperken.

De BBRoW pleit ervoor om voor dit type verhuurders de renovatiepremies terug open te stellen, mits zij bereid zijn om hun huurprijs te beperken.

3.3. De invoering van een omkadering van de huurprijzen op gewestniveau via de onroerende voorheffing

Sinds 1989 is de onroerende voorheffing een regionale belasting. Iedere eigenaar van een woning of gebouw in Brussel moet deze onroerende voorheffing betalen.

De gewestelijke aanslagvoet bedraagt 1,25% van het Kadastraal Inkomen (0,8% voor woningen gelijkgesteld aan 'sociale woningen').

Bovenop deze gewestelijke aanslag moet de eigenaar ook nog eens 7,3625% van het Kadastraal inkomen bijbetalen voor de agglomeratie en de gemeentelijke opcentiemen die variëren van 26,25% (Ukkel die de laagste opcentiemen aanrekent) tot 41,25% (Schaarbeek rekent de hoogste opcentiemen aan).

Een eigenaar van een Ukkelse woning zal een onroerende voorheffing moeten betalen die overeenkomt met 34,825% van het KI van het gebouw. Een eigenaar van een Schaarbeekse woning 49,875% van het KI moeten betalen.

Voor de onroerende voorheffing zijn er wel verminderingen voorzien: Een eigenaar kan een vermindering krijgen van de onroerende voorheffing in de volgende omstandigheden:

1. vermindering van 25% voor een woning met een KI lager dan 745 Euro
2. vermindering van 10% voor een gehandicapt gezinshoofd
3. vermindering van 20% voor een groot-oorlogsverminkte
4. vermindering van 10% voor ieder kind ten laste (vanaf 2 kinderen) en van 20% voor ieder gehandicapte persoon ten laste

Indien de eigenaar de woning verhuurt, dan kan de huurder voor de laatste drie redenen de vermindering aanvragen en moet de eigenaar de vermindering van de onroerende voorheffing aftrekken van de huurprijs.

Bovendien zijn er een aantal gemeenten die een premie toestaan die gedeeltelijk of volledig overeenkomst met hun deel van de onroerende voorheffing (de gemeentelijk opcentiemen). Dat is ondermeer het geval in Jette en Anderlecht voor de eigenaars die hun woning in beheer geven aan een sociaal verhuurkantoor, in St.Pieters-Woluwe voor aankoop van de gezinswoning en in St.Joost voor renovatie.

Ons voorstel

We stellen voor om de onroerende voorheffing voor woningen die verhuurd worden niet langer te berekenen op basis van het kadastraal inkomen, maar op basis van het verschil tussen de reël door de eigenaar geïnde huurprijs en de referentiehuurprijs voor dat type woning.

Deze nieuwe berekening van de onroerende voorheffing zou die eigenaar-verhuurders moeten bevoordelen die een gematigde huurprijs vragen (maximum de referentiehuurprijs).

Aan verhuurders die grote woningen verhuren of die aan een SVK verhuren of die hun woning renoveren en tegen referentiehuur willen verhuren (met behulp van renovatiepremies) of een conformiteitsbewijs kunnen voorleggen, zou een korting op de onroerende voorheffing moeten gegeven worden.

Op die manier moedigen we het onderhoud van de woning aan en verhinderen we de opdeling van woningen in kleinere appartementen.

Eigenaars die een hogere huurprijs vragen, zouden daarentegen meer onroerende voorheffing moeten betalen.

Voor de BBRoW moet de onroerende voorheffing niet alleen een middel van inkomsten zijn voor het gewest en de gemeenten, maar ook een belasting zijn die het regionale huisvestingsbeleid ondersteunt.

Dit voorstel roept heel wat praktische vragen op: hoe kunnen we de reële huurprijs kennen, wat zijn de mogelijke effecten ervan op de gemeentelijke inkomsten via de opcentiemen, ...

Vragen waarop we op dit ogenblik ook niet altijd het antwoord hebben, maar die de moeite lonen of van nabij te worden onderzocht.

²⁵ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 en het ministerieel besluit van 4 september 1996 (BS van 31 oktober 1996) betreffende de aanvraag van een premie voor de renovatie van het woonmilieu, ten voordele van natuurlijke personen en privaatrechterlijke rechtspersonen.

4. L'encadrement des loyers à l'étranger

Avant de conclure, nous jetons un oeil vers deux pays voisins, la France et la Hollande, pour voir comment les loyers y sont encadrés.

4.1. Régulation des loyers aux Pays-Bas ²⁶

La régulation actuelle des loyers aux Pays-Bas comprend un système de points déterminant le loyer maximal pour chaque logement. En outre, le locataire peut s'adresser à des commissions des loyers en cas de questions ou de plaintes relatives au montant d'un loyer ou à l'augmentation du loyer. Une augmentation maximale annuelle du loyer est fixée et un système de protection du locataire a été élaboré. Cette régulation des loyers ne s'applique pas aux logements loués pour un montant supérieur à 597,54 €.

4.1.1. Système de points

Le système de points reflète la qualité des logements. Il s'agit en partie des caractéristiques objectives du logement (superficie et équipement), établies par le bailleur. Les points pour l'environnement sont fixés par la commission des loyers. Pour ce faire, elle tient principalement compte de la présence de magasins, de transports publics, d'écoles, etc.

4.1.2. Commissions des loyers

La commission des loyers est une organisation indépendante qui s'occupe des litiges entre locataires et bailleurs relatifs à l'entretien, le montant du loyer et les charges des logements. La commission des loyers vérifie si le loyer du logement est en rapport avec la qualité de celui-ci. La commission est composée d'un président et d'un nombre égal de locataires et de bailleurs. Chaque locataire peut envoyer une réclamation contre l'augmentation annuelle du loyer ou contre le montant du loyer jusqu'à six mois après la date de début du bail.

Si le locataire ou le propriétaire ne sont pas d'accord avec l'avis de la commission des loyers, ils peuvent introduire dans les 2 mois une procédure devant le juge.

4.1.3. Augmentation annuelle du loyer

Les restrictions par rapport à l'augmentation annuelle du loyer s'appliquent aux logements tant sociaux que privés ayant un loyer d'au maximum 597,54 €. L'augmentation maximale du loyer est établie en fonction du rapport qualité-prix actuel du logement. Plus le prix est élevé par rapport à la qualité, moins l'augmentation maximale du loyer sera élevée. Le tableau 3 illustre ce principe.

Tableau 3. Taux d'augmentation maximale du loyer, 2004

Loyer en tant que % du loyer maximal le 1er juillet 2004	Augmentation maximale du loyer
> 74-100%	Inflation
> 62-74%	Inflation + 1%
> 54-64%	Inflation + 1,5%
≤ 54%	Inflation + 2%

Source: MVRM²⁷, 2004

4.1.4. Evaluation de la régulation du loyer

La régulation du loyer contribue aux prix abordables des logements, surtout dans les grandes villes où il existe une pénurie. Elle contribue en outre à la restriction du subsidé locatif, en particulier dans le secteur privé qui vise un rendement optimal. Un dernier avantage du système actuel est celui de la connaissance au niveau national des points d'évaluation des logements et des commissions des loyers.

Le système a naturellement des inconvénients. La régulation des loyers rend le logement locatif moins attrayant en tant qu'investissement. C'est pourquoi le secteur privé plaide régulièrement pour un élargissement ou pour la suppression de la régulation des loyers. Un des inconvénients du système d'appréciation des logements est qu'il n'est pas tenu compte des différences régionales ou locales. Le système de points est en effet basé sur les caractéristiques objectives du logement et de l'habitat sans tenir compte pour autant de la popularité du lieu. Ainsi les loyers maximaux sont restrictifs pour les bailleurs sur un marché du logement serré comme cela est le cas à Amsterdam, alors que le loyer maximal se situe nettement au-dessus du prix courant dans les régions ayant un marché de logement large. Enfin, la complexité du système de points peut également être considérée comme un inconvénient.

4.1.5. Débat actuel

Le débat actuel concerne le système de points. Il est envisagé de reprendre la valeur marchande dans le système de points afin d'inclure l'influence du marché dans le système, ce qui permettrait d'augmenter le loyer maximal dans les beaux quartiers et de le diminuer dans les quartiers populaires.

²⁶ Marja Elsinga, Politique de la location et subsidé locatif aux Pays-Bas, dans La crise de logement à Bruxelles: problème d'accès et/ou de pénurie, Bruylant, 2005.

²⁷ Nederlands ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM)

4. Voorbeelden van huurprijsomkadering in onze buurlanden

In onze buurlanden bestaan er verschillende systemen van huurprijsomkadering. We bekijken twee systemen van dichtbij: het Nederlandse en het Franse.

4.1. De huurregeling in Nederland²⁶

In Nederland geldt voor de bepaling van de huurprijs van een woning de 'Huurprijzenwet Woonruimte'. De huurprijzenwet omvat een puntenstelsel die de maximale huurprijs per woning bepaalt. Daarnaast zijn er huurcommissies waar de huurder terecht kan met vragen en klachten over de hoogte van de huur of de huurverhoging. Er bestaat een maximale jaarlijkse huurverhoging en tenslotte is er sprake van huurbescherming. Voor de woningen die bij verhuur een huur hebben hoger dan € 597,54 geldt de huurprijzenwet niet.

4.1.1. Puntenstelsel

Het puntenstelsel brengt de kwaliteit van woningen in beeld. Het gaat deels om objectieve kenmerken van de woning: de oppervlakte en de voorzieningen van de woning, die door de verhuurder worden vastgesteld. De punten voor de woonomgeving worden vastgesteld door de huurcommissie. Hierbij wordt vooral gekeken naar de aanwezigheid van voorzieningen als winkels, openbaar vervoer, scholen etc.

4.1.2. Huurcommissies

De huurcommissie is een onafhankelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over onderhoud, huurprijzen en servicekosten van huurwoningen. De huurcommissie toetst of de prijs van een woning in een redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. De Huurcommissie bestaat uit een voorzitter en evenveel huurders- als verhuurdersleden. Iedere huurder kan bezwaar maken tegen de jaarlijkse huurverhoging of tegen de hoogte van de huur tot zes maanden na het ingaan van het huurcontract.

Indien huurder of verhuurder niet akkoord gaan met het oordeel, kunnen zij binnen de 2 maand naar de kantonrechter trekken om daar de huurprijs van rechtswege te laten vastleggen.

4.1.3. De jaarlijkse huurverhoging

De beperkingen ten aanzien van de jaarlijkse huurstijging gelden voor zowel sociale als privé-huurwoningen met een huur van maximaal € 597,54. De maximale huurverhoging is afhankelijk van de verhouding tussen de kwaliteit en de prijs van de woning. Hoe hoger de prijs in verhouding tot de kwaliteit des te lager de maximale huurverhoging, zoals blijkt uit tabel 3.

Tabel 3. De maximale huurverhogingpercentages, 2004

Huurprijs als % van de maximale huurprijs op 01.07.04	Maximale huurverhoging
>74-100%	Inflatie
>62-74%	Inflatie + 1%
>54-64%	Inflatie + 1,5%
≤ 54%	Inflatie + 2%

Bron: MVROM²⁷, 2004

4.1.4. Evaluatie huurregulering

De huidige huurregulering heeft zeker in schaarstegebieden zoals de grote steden, een drukkend effect op de hoogte van de huur en draagt daarmee bij aan de betaalbaarheid van het wonen. Een laatste voordeel van het huidige systeem is de landelijke bekendheid van de woningwaarderingspunten en de huurcommissies.

Uiteraard zijn er ook nadelen te onderkennen. Huurregulering maakt de huurwoning minder aantrekkelijk als investeringsobject. Vanuit de private huursector wordt dan ook regelmatig gepleit voor een ruimere huurregulering of afschaffing. Een nadeel van het huidige woningwaarderingsstelsel is dat er geen rekening wordt gehouden met regionale en buurtverschillen. De punten zijn immers gebaseerd op objectieve kenmerken van de woning en de woonomgeving en de populariteit van een locatie komt hierin niet tot uitdrukking. Dit leidt ertoe dat de maximale huurprijzen in een krappe woningmarkt als Amsterdam beperkend zijn voor verhuurders, terwijl de maximale huurprijs in gebieden met een ruime woningmarkt verder boven de marktprijs ligt. Tenslotte kan ook de complexiteit van het puntenstelsel als nadeel worden genoemd.

4.1.5. Huidige discussie

Er is momenteel een discussie gaande over het puntensysteem en er wordt overwogen om de marktwaarde van de woning toe te voegen aan het puntensysteem. Dit om de marktwerking binnen het systeem te brengen en de maximale huurprijs voor goede buurten te verhogen en voor slechte buurten te verlagen.

²⁶ Marja Elsinga, Huurbeleid en huursubsidie in Nederland, in De huisvestingscrisis in Brussel: een probleem van betaalbaarheid en/of aanbod, Bruylant, 2005.

²⁷ Nederlands ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.



4.2. La détermination des loyers en France

En France, la loi Mermaz du 6 juillet 1989²⁸ contient 3 règlements concernant l'établissement du loyer. La règle de base consiste à établir un loyer en fonction des loyers pratiqués dans le quartier environnant.²⁹

La liberté contractuelle régissant l'établissement du montant du loyer n'est applicable que dans trois situations: quand il s'agit d'un logement récemment construit ; lorsqu'il y a eu des travaux au logement existant et que ces travaux ont amélioré le confort minimal et qu'ils correspondent à des critères de qualité minimale établis par décret ; ou lorsque des travaux de rénovation et d'amélioration ont coûté plus que l'équivalent d'un an de loyer (article 17 de la loi Mermaz).

Ce régime est destiné à améliorer et encourager les investissements immobiliers et les travaux d'adaptation en faveur d'une meilleure qualité des logements.³⁰

En dehors des cas précités, on peut considérer que pour tous les logements qui se libèrent ou pour une première location, le loyer doit correspondre aux loyers pratiqués dans le quartier. (art.19 de la loi Mermaz).

Dans un décret du 31 août 1990³¹ on peut retrouver la liste des données à utiliser par le bailleur pour faire une comparaison avec les loyers du quartier: emplacement du bien, qualité et année de la construction, nombre d'étages et existence ou non d'un ascenseur, surface habitable et nombre de pièces habitables, existence d'annexes, équipements sanitaires, mention si le locataire y réside déjà depuis 3 ans et le montant du prix effectif à exiger sans les charges.

Un observatoire des loyers, érigé avec l'article 16 de la loi Mermaz, rassemble les données permettant d'établir ce genre de comparaison de loyers.

Pour le troisième règlement concernant plus spécifiquement les cas où il y a renouvellement de bail après la fin de la durée originelle d'un bail, l'établissement du nouveau loyer se fait aussi sur base des loyers pratiqués dans le quartier. Cette réglementation est encore plus sévère pour le bailleur par le fait que le bailleur doit demander explicitement la révision du loyer et qu'elle ne peut s'appliquer que lorsque le loyer précédent est effectivement en-dessous de la moyenne locative du quartier (article 17 de la loi Mermaz).

²⁸ Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, *Code des Baux*, Dalloz, 1996, P97 et suivantes.

²⁹ J. HUET, *Traité de droit civil, Les principaux contrats spéciaux*, Paris, LGDJ, 1996, P737-738, n°21522.

³⁰ J. LAFOND en F. LAFOND, *les baux d'habitation*, 3^{ème} éd., Paris, Litec, 1997, p.144, n°207.

³¹ Décret n°90-780 du 31 août 1990 portant application de l'article 19 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989



4.2. De bepaling van de huurprijs in Frankrijk

In Frankrijk bevat artikel 17 van de loi Mermaz van 6 juli 1989²⁸ drie regelingen met betrekking tot de vaststelling van de huurprijs. De basisregel is dat de huurprijs wordt vastgesteld rekening houdend met de normale huurprijzen in de buurt.²⁹

De eigenaar kan dus de huurprijs niet vrij bepalen. Er zijn drie uitzonderingen: indien het een nieuw gebouwde woning betreft, indien werkzaamheden aan de bestaande woning werden uitgevoerd om te voldoen aan de minimale comfort- en kwaliteitsnormen opgelegd bij decreet of indien verbeteringswerken werden uitgevoerd die meer kosten dan één jaar huur (artikel 17 a loi Mermaz). Dit gunstregime beoogt vastgoedinvesteringen en aanpassingswerken om de kwaliteit van woningen te verbeteren, aan te moedigen.³⁰

Buiten deze gevallen geldt dus dat voor alle bestaande huurwoningen die vrij komen of het voorwerp van een eerste verhuring uitmaken er moet worden verwezen naar de normale huurprijzen in de buurt. (art. 19 van de loi Mermaz).

In een decreet van 31 augustus 1990³¹ worden de door de verhuurder te vermelden gegevens opgesomd: ligging van het goed, kwaliteit en tijdstip van constructie, aantal verdiepingen en aanwezigheid van een lift, bewoonbare oppervlakte en aantal woonvertrekken, aanwezigheid van bijlokalen, sanitaire voorzieningen, aanduiding of de huurder er reeds drie jaar verblijft en het bedrag van de effectief eisbare maandelijkse huurprijs exclusief de kosten.

De noodzakelijke statistische gegevens om deze vergelijking te kunnen uitvoeren, worden verzameld door observatoria van de huurprijzen, opgericht overeenkomstig artikel 16 van de wet.

Wanneer een bestaande huurovereenkomst wordt hernieuwd, dan wordt voor de vaststelling van de nieuwe huurprijs eveneens verwezen naar de normale huurprijzen in de buurt. Deze regeling is echter nog strenger voor de verhuurder, aangezien er slechts tot aanpassing van de huurprijs kan worden overgegaan indien de huurprijs manifest ondergewaardeerd werd en de verhuurder de herziening vraagt (artikel 17 c loi Mermaz).

²⁸ Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, *Code des baux*, Dalloz, 1996, p. 97 e.v.

²⁹ J. HUET, *Traité de droit civil, Les principaux contrats spéciaux*, Paris, LGDJ, 1996, p. 737-738, nr. 21522.

³⁰ J. LAFOND en F. LAFOND, *Les baux d'habitation*, 3e éd., Paris, Litec, 1997, p. 144, nr. 207.

³¹ Décret n°90-780 du 31 août 1990 portant application de l'article 19 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

5. Par nature, un logement n'est pas un simple produit commercial

Les propositions d'encadrement des loyers formulées par le RBDH dans ce numéro d'Art.23 partent du principe qu'un logement n'est pas un simple produit sur un marché régit par la loi de l'offre et de la demande.

A première vue il semble pourtant que ce soit le cas. Le prix de vente des logements ont fortement augmenté ces dernières années avec une moyenne de 10%. La raison invoquée par toutes les personnes compétentes en la matière est la hausse de la demande, la faiblesse historique des taux du crédit hypothécaire, la hausse du nombre de ménages.

Le fait que les placements boursiers ne sont pas flamboyants pour l'instant et que les intérêts des bons d'Etat demeurent historiquement faibles induit aussi un regain d'intérêt pour les investissements immobiliers.

Le renforcement de l'intérêt et de la demande induisent une augmentation des prix de vente, qui à leur tour entraînent inévitablement la hausse des loyers.

Comme souvent quand joue le mécanisme du marché libre, cette évolution est surtout intéressante pour les personnes disposant de suffisamment de moyens financiers pour pouvoir 'jouer' sur le marché, ou qui ont eu la chance de devenir propriétaires dans une période de récession et qui peuvent faire des 'bonnes affaires'.

Pour la famille bruxelloise moyenne à la recherche d'un logement familial la situation est intenable: sans aide des parents, acquérir son propre logement est devenu un rêve irréalisable. En cas de perte d'emploi les suites peuvent être dramatiques.

Les locataires bruxellois éprouvent également sans cesse plus de difficultés pour s'en sortir avec les revenus disponibles du ménage: la moitié des locataires bruxellois consacrent plus de 41% de leurs revenus à leur loyer.

Croire que le jeu de la concurrence va permettre au marché du logement de trouver un équilibre entre l'offre et la demande se heurte à la réalité: un

évident déséquilibre existe entre l'offre de logements à loyer modéré et la demande de la population.

En outre, dans le « plan de lutte contre la crise structurelle du logement à Bruxelles », la sociologue Françoise Noël nous confirme que les conditions pour qu'un équilibre entre l'offre et la demande se créent spontanément ne peuvent être remplies:

« Le logement est loin de s'échanger sur un marché pur et parfait. Les conditions pour qu'un marché soit parfait sont les suivantes:

- l'atomicité (pour réduire les effets de domination, il faut un nombre suffisamment élevé de demandeurs et d'offreurs)
- la fongibilité (les biens échangés doivent être comparables, homogènes et substituables entre eux)
- l'unité de temps et de lieu (elle garantit la transparence et l'unité de prix)
- l'élasticité maximale de l'offre et de la demande

Le logement est un bien complexe, non interchangeable, non substituable et dont la valeur dépend de la localisation. »

Chacun a besoin d'un logement correct, accessible financièrement pour pouvoir vivre d'une manière décente. C'est un fait devenu un droit constitutionnel.

C'est pourquoi la détermination du loyer ne peut être laissée à la liberté du marché. Les autorités ont le devoir de mettre en place un encadrement des loyers et des prix de vente.

La manière la plus appropriée d'y arriver nous semble être un encadrement des loyers via un impôt adapté des revenus locatifs comme nous l'avons expliqué ci-dessus. Non seulement cette disposition aura un effet sur le prix de vente des maisons (de rapport), mais devrait même avoir un effet sur l'entretien et sur la rénovation des habitations.

Qui peut s'opposer à cela?

5. Een woning is geen commercieel product

De voorstellen die de BBROW in dit nummer van Art 23 formuleert voor een omkadering van de huurprijzen, vertrekken van het principe dat een woning geen gewoon product mag zijn op de vrije markt van vraag en aanbod.

Op het eerste zicht lijkt dat nochtans wel het geval te zijn. De verkoopprijzen van woningen zijn de laatste jaren opvallend sterk gestegen met gemiddeld 10%. Als reden hiervoor wordt door alle deskundigen aangehaald dat de vraag is gestegen, door ondermeer de historisch lage rentevoeten voor een hypothecaire leningen, de toename van het aantal huishoudens.

Ook het feit dat de beurzen het op dit ogenblik niet echt fantastisch doen en het feit dat de rentes van bijvoorbeeld de staatsbons historisch laag staan, maken dat de interesse om te beleggen in vastgoed opnieuw toeneemt.

Die toegenomen interesse en vraag leiden tot verhoogde verkoopprijzen, die op hun beurt onvermijdelijk aanleiding geven tot een verhoging van de huurprijzen.

Zoals dikwijls wanneer het vrije marktmechanisme speelt, is die evolutie vooral interessant voor die personen die over genoeg financiële middelen beschikken om te kunnen 'meespelen' op de markt of die het geluk hadden om eigenaar te worden in een periode van recessie en koopjes konden doen.

Voor het gemiddelde Brusselse gezin dat nu echter op zoek moet naar een gezinswoning wordt de situatie onhoudbaar: zonder hulp van de ouders is een eigen woning een onrealistische droom geworden. Verlies van werk kan dramatische gevolgen hebben.

Ook de Brusselse huurders ondervinden alsmear meer moeilijkheden om met het beschikbare gezinsinkomen rond te komen: de helft van de Brusselse huurders betaalt meer dan 40% van zijn inkomen aan de huur.

Geloven dat de 'vrije concurrentie' ervoor zal zorgen dat de woningmarkt een evenwicht zal vinden tussen vraag en aanbod, bots met de werkelijkheid: er bestaat een duidelijk onevenwicht tussen het aanbod aan woningen met een beperkte huurprijs en de vraag van de bevolking.

De sociologe Françoise Noël bevestigt in de tekst 'Plan de lutte contre la crise structurelle du logement à Bruxelles' dat de aan de voorwaarden om een spontaan evenwicht te creëren tussen vraag en aanbod niet voldaan wordt.

Nochtans heeft iedereen een degelijke, betaalbare woning nodig om op een menswaardige manier te kunnen leven. Dit is een grondwettelijk recht. Daarom kan de prijsbepaling van een woning niet overgelaten worden aan de vrije markt en heeft de overheid de plicht om een omkadering van de huur- en verkoopprijzen te realiseren.

De meest geschikte manier om daartoe te komen lijkt ons een omkadering van de huurprijzen via een aangepaste belasting van de huurinkomen zoals we hierboven hebben uitgelegd. Niet alleen zal dit effect hebben op de verkoopprijzen van de (opbrengst)huizen, maar zou dit zelfs een effect moeten hebben op het onderhoud en de herstellingen aan de woningen.

Wie kan hier nu iets tegen hebben?



6. Conclusions

A nouveau vous avez pu lire dans ce numéro d'Art. 23 que la situation du marché locatif est intenable pour les ménages aux budgets limités de la Région bruxelloise. Quand plus de la moitié des ménages en situation de location doivent consacrer plus de 41% de leurs revenus pour avoir un toit, on est au bord du gouffre.

Un remède important à cette crise du logement serait de doubler le nombre de logements sociaux et de passer de 8 à 16% du parc total des logements. Mais cette solution – si elle risque d'être intenable au niveau budgétaire – demande du temps, beaucoup de temps.

C'est pourquoi un encadrement des loyers s'impose, de telle sorte qu'un lien soit établi entre la qualité ou le manque de qualité d'un logement et le montant de son loyer. Un tel encadrement est également nécessaire pour introduire une allocation loyer.

Nous émettons une série de propositions pour arriver à un encadrement des loyers. Elles sont fondées sur des incitants fiscaux accordés aux bailleurs prêts à entretenir correctement leur logement et à le louer à des loyers de référence. Pour les propriétaires qui refusent ces dispositions, nous préconisons des taxes plus lourdes.

Au niveau fédéral un encadrement est possible via entre autre une actualisation du revenu cadastral et une réforme de l'impôt sur les revenus locatifs. Nos propositions se retrouvent également dans l'avis que le Haut Conseil des Finances a formulé. On en est cependant à attendre une initiative du gouvernement fédéral, initiative que nous attendons déjà depuis de nombreuses années.

C'est pourquoi la Région bruxelloise devrait agir sans attendre et prendre plusieurs initiatives: la collecte des loyers réels, l'élaboration de loyers de référence, le couplage des différents instruments de la politique du logement à ces loyers de référence et de façon plus ambitieuse: une réforme du précompte immobilier.

Le logement n'est pas un bien de consommation qu'on choisit de consommer ou de ne pas consommer. Le logement est une nécessité vitale inscrite de ce fait dans le droit constitutionnel. En conséquence, les autorités ont l'obligation de prendre l'initiative d'un encadrement des loyers.

Vu la dimension que prend la crise du logement dans la région, il serait politiquement indécent de ne pas mettre en œuvre tout ce qui est possible.



6. Besluiten

U heeft in dit nummer van Art. 23 nogmaals kunnen lezen dat de situatie op de huurmarkt in het Brusselse Gewest voor gezinnen met een beperkt inkomen onhoudbaar wordt. Wanneer meer dan de helft van de huurgezinnen 41% van hun inkomen moeten uitgeven om een dak boven het hoofd te hebben, dan staan we dicht bij de afgrond.

De meest fundamentele oplossing voor deze wooncrisis zou erin bestaan om het aantal sociale woningen in Brussel te verdubbelen van 8% van het totale aantal woningen tot 16%. Maar die oplossing – indien ze al budgettair haalbaar zou zijn – vraagt tijd, veel tijd.

Daarom is de enige andere fundamentele oplossing een omkadering van de huurprijzen, zodat er een link komt tussen de aangeboden kwaliteit van de woning of het gebrek eraan en de huurprijs. Een dergelijke omkadering is trouwens ook nodig wanneer men huurtoelagen wil invoeren.

We doen een aantal voorstellen om tot een omkadering te komen. Zij zijn erop gericht om de verhuurders die bereid zijn om hun woning degelijk te onderhouden en te verhuren tegen de referentiehurprijs, daarvoor fiscaal te belonen. Eigenaars die dit weigeren te doen, zouden daarentegen zwaarder moeten worden belast.

Op federaal vlak is een omkadering mogelijk via ondermeer een actualisering van het kadastraal inkomen, een hervorming van de belasting op huurinkomsten. Onze voorstellen zijn ook terug te vinden in het advies dat de Hoge Raad van Financiën formuleerde. Het blijft echter wachten op een initiatief van de federale regering, een initiatief waar we ondertussen al verschillende jaren op wachten.

Daarom zou ook het Brusselse Gewest nu al verschillende initiatieven moeten nemen: het opstellen van referentiehurprijzen, de koppeling van verschillende wooninstrumenten aan referentiehurprijzen en het meest ambitieuze: een hervorming van de onroerende voorheffing.

Een woning is belangrijk voor een menswaardige manier van leven. En is ook een grondwettelijk recht. Daarom mag een woning niet worden beschouwd als een vrije marktproduct en heeft de overheid de plicht om het initiatief te nemen voor een omkadering van de huurprijzen.

Gezien de mate waarin de wooncrisis het Gewest treft, moet Brussel hier het voortouw nemen. Dat is het aan zijn inwoners verschuldigd.

**art. 23 #03**

De l'immeuble insalubre au logement social

Van ongezonde woning naar sociale woning

**art. 23 #11**

L'allocation loyer

De huurtoelage

**art. 23 #04**

Mémorandum Droit à l'Habitat

Memorandum Recht op Wonen

**art. 23 #12**

Les projets de cohésion sociale

De sociale cohesieprojecten

**art. 23 #05**

Achat ou rénovation: accessible pour les faibles revenus?

Aankoop en renovatie van de gezinswoning: ook voor personen met een beperkt inkomen?

**art. 23 #13**Le Code Bruxellois du Logement, (1^e partie) ou la lutte contre les logements insalubresDe Brusselse Huisvestingscode, (1^{ste} deel) of de strijd tegen ongezonde woningen**art. 23 #06**

Logements insalubres: ... et en pratique?

Ongezonde woningen: ... en in de praktijk?

**art. 23 #14**Le Code Bruxellois du Logement, (1^e partie) Le droit de gestion publiqueDe Brusselse Huisvestingscode, (1^{ste} deel) Het openbaar beheersrecht**art. 23 #07**

Impôts et taxes du logement

Belastingen en taksen op de woning

**art. 23 #15**

La politique du logement à Bruxelles: promesses, dépenses, réalisations

Het woonbeleid in Brussel: beloftes, uitgaven, realisaties

**art. 23 #08**

Agences Immobilières Sociales: Quand le privé devient un partenaire social...

Sociale Verhuurkantoren: Wanneer de privé-markt een sociale partner wordt...

**art. 23 #16**

Mémorandum Droit au logement

Memorandum Recht op Wonen

**art. 23 #09**

Deux mois pour un toit: Campagne pour le droit au logement

Twee maand onderdak: Campagne voor het recht op wonen

**art. 23 #17**

Coup d'œil sur le logement de transit à Bruxelles

Een blik op de transitwoningen in Brussel

**art. 23 #10**

Le droit au logement en Belgique: d'un point de vue bruxellois

Het recht op wonen in België: vanuit Brussel bekeken

**art. 23 #18**

Les logements vides à Bruxelles

Leegstand in Brussel

Membres | Leden

RBDH | BBRoW

- AIS IRIS SVK
- AISSJ (AIS St Josse)
- AIS Logement pour Tous/Ieder zijn Woning SVK
- AIS Quartiers/Wijken SVK
- ATD Quart Monde
- BAITA SVK
- Bij Ons - Chez Nous
- BRAL
- Brusselse welzijn en gezondheidraad
- Buurtwerk Molenbeek Centrum
- CAFA
- CIRE
- Comité de la Samaritaine
- Compagnons dépanneurs
- Convivence/Samenleven
- Convivial
- Coordination Gaz-Elec-Eau
- Entraide des Travailleuses
- Espace Sociale Télé-Service
- FEBUL
- Habiter Bruxelles
- Habitat et Rénovation
- Inter-Environnement Bruxelles
- La Rue
- La Vague
- Ligue des Familles
- Maison d'accueil "Les petits riens"
- Rénovassistance
- RisoBrussel
- Source
- Talita
- UL de Forest
- UL Schaerbeek
- Wijkontwikkeling Kuregem
- Wijkpartenariaat Brabantwijk 'De Schakel'

