

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

24 januari 2008

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de huurwetgeving

(ingediend door de heer Robert Van de Velde)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

24 janvier 2008

PROPOSITION DE LOI

modifiant la législation sur les baux à loyer

(déposée par M. Robert Van de Velde)

INHOUD

1. Samenvatting	3
2. Toelichting	4
3. Wetsvoorstel	53

SOMMAIRE

1. Résumé	3
2. Développements	4
3. Proposition de loi	53

<i>cdH</i>	:	<i>centre démocrate Humaniste</i>
<i>CD&V-N-VA</i>	:	<i>Christen-Democratisch en Vlaams/Nieuw-Vlaamse Alliantie</i>
<i>Ecolo-Groen!</i>	:	<i>Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen</i>
<i>FN</i>	:	<i>Front National</i>
<i>LDD</i>	:	<i>Lijst Dedecker</i>
<i>MR</i>	:	<i>Mouvement Réformateur</i>
<i>Open Vld</i>	:	<i>Open Vlaamse liberalen en democraten</i>
<i>PS</i>	:	<i>Parti Socialiste</i>
<i>sp.a - spirit</i>	:	<i>Socialistische partij anders - sociaal, progressief, internationaal, regionalistisch, integraal-democratisch, toekomstgericht.</i>
<i>VB</i>	:	<i>Vlaams Belang</i>

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :

DOC 52 0000/000 : *Parlementair document van de 52^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer*
QRVA : *Schriftelijke Vragen en Antwoorden*
CRIV : *Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)*
CRABV : *Beknopt Verslag (blauwe kaft)*
CRIV : *Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)*
(PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)

PLEN : *Plenum*
COM : *Commissievergadering*
MOT : *moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)*

Abréviations dans la numérotation des publications :

DOC 52 0000/000 : *Document parlementaire de la 52^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif*
QRVA : *Questions et Réponses écrites*
CRIV : *Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)*
CRABV : *Compte Rendu Analytique (couverture bleue)*
CRIV : *Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)*
(PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)

PLEN : *Séance plénière*
COM : *Réunion de commission*
MOT : *Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)*

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen :
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be
e-mail : publicaties@deKamer.be

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes :
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.laChambre.be
e-mail : publications@laChambre.be

SAMENVATTING

Met de recente wijzigingen in de huurwetgeving gedurende de periode 2002-2007, stelde de federale overheid, de minister van Justitie in het bijzonder, dat ze huurders een betere bescherming wou bieden.

De praktijk toont daarentegen aan dat de wetswijzigingen eerder het tegenovergestelde bewerkstelligen. Het logisch gevolg van de onevenwichtige ingrepen is dat de positie van de verhuurders – vaak even precair als die van sommige huurders – niet in acht werd genomen.

De kruik gaat zolang te water tot ze barst.

Ook de huurdersbonden zien dit meer en meer in en vrezen – terecht – dat de nieuwe huurwet uiteindelijk een negatief effect zal hebben voor hun doelgroep.

Dit voorstel schroeft al deze hervormingen terug, tracht aan de hand van wijzigingen het evenwicht tussen huurder en verhuurder in de huurwet te herstellen en roept op tot een breed debat met de sector en met de financiële instellingen.

RÉSUMÉ

Les modifications récentes apportées à la législation sur les baux à loyer durant la période 2002-2007, étaient censées, aux dires de l'autorité fédérale, en particulier de la ministre de la Justice, offrir une meilleure protection aux locataires.

La pratique montre cependant que les modifications législatives ont plutôt eu l'effet inverse. La conséquence logique de ces interventions déséquilibrées est que la position des bailleurs – qui est souvent aussi précaire que celle de certains locataires – n'a pas été prise en compte.

Tant va la cruche à l'eau qu'à la fin elle se casse.

Les syndicats de locataires en ont eux aussi de plus en plus conscience et ils craignent – à raison – que la nouvelle loi sur les baux à loyer n'ait finalement un effet négatif sur leur groupe cible.

La présente proposition revient sur toutes ces réformes, tente de rétablir l'équilibre entre locataire et bailleur en modifiant la loi sur les baux à loyer et appelle à l'organisation d'un large débat avec le secteur et les institutions financières.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Inleiding

Tot aan de eerste wereldoorlog gold inzake huur het regale recht en was de verhuurder zowat vrij te doen en te laten wat hem zon, theoretisch met inachtneming van de huurbepalingen in het Burgerlijk Wetboek. Dan volgden vanaf 1920 wetten die onder meer voorzagen in huurprijbsblokkeringen teneinde crisissen op de huisvestingsmarkt af te wenden. De versoepelingen die op de tijdelijke wetten volgden gaven aanleiding tot inhaalbewegingen, vaak met chaotische toestanden en marktverstoringen tot gevolg. Aanvaardbaar of niet, we moeten in alle geval aanstippen dat de toenmalige omstandigheden totaal niet te vergelijken zijn met deze vandaag.

Gedurende de veertig jaar die volgden op de tweede wereldoorlog hebben we een resem economisch en gaandeweg meer sociaal gefundeerde tijdelijke wetten gekend, onder meer ter regeling van de stijging van de huurprijzen (vooral een hele reeks in de periode 1975-1985) als wapen tegen de hoge inflatie of nog ter compensatie van loonmatiging. De sociale aspecten in de verschillende tijdelijke wetten was zeer terecht, want er was al te lang een flagrant en onaanvaardbaar onevenwicht tussen de positie van de huurder en verhuurder. Om de rechtszekerheid te waarborgen bleek een (tussen aanhalingstekens) «definitieve» huurwet noodzakelijk.

De wet van 20 februari 1991 moest volgens de regering zorgen voor evenwicht en rechtszekerheid in de huurmarkt. «Teneinde goed te functioneren heeft de immobiliënmarkt een sereen kader nodig en zij verdraagt dan ook moeilijk de uitzonderlijke, voortdurend vernieuwde bepalingen, die overmatig de contractuele relaties verstoren.»¹. In se ging het in het citaat over de tijdelijke wetten, maar de regelmatige wijzigingen inzake de rechten van de huurders en de plichten heeft dezelfde rechtsonzekerheid tot gevolg.

Ook het wetsontwerp uit 1989 was aan hevige kritiek onderhevig. Ook toen al bekritiseerde de sector en de parlementaire oppositie het onevenwicht tussen de positie van huurder en verhuurder, nu ten nadele van de

¹ Wetsontwerp tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning, Parl. St., K., 1990-1991, 1357/1, p.2

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. Introduction

Jusqu'à la première guerre mondiale, c'est le droit régaliën qui était d'application en matière de loyer, et le bailleur était plus ou moins libre de faire comme bon lui semblait, théoriquement dans le respect des dispositions du Code civil relatives au loyer. Ensuite, à partir de 1920, on a voté des lois prévoyant notamment un blocage des loyers afin d'empêcher la survenue de crises sur le marché du logement. Les assouplissements qui ont suivi les lois temporaires ont donné lieu à des mouvements de rattrapage, qui ont souvent débouché sur des situations chaotiques et des perturbations du marché. Qu'elles soient acceptables ou non, il convient en tout cas de souligner que les circonstances de l'époque ne sont absolument pas comparables aux circonstances actuelles.

Pendant les quarante années qui ont suivi la deuxième guerre mondiale, nous avons connu un grand nombre de lois économiques temporaires et, progressivement, plus fondées sur le plan social, visant notamment à régler l'augmentation des loyers (nous visons essentiellement toute une série de lois durant la période 1975-1985) afin de lutter contre l'inflation élevée ou de compenser la modération salariale. Les aspects sociaux des différentes lois temporaires étaient parfaitement justifiés, car il régnait depuis trop longtemps déjà un déséquilibre flagrant et inacceptable entre la position du locataire et celle du bailleur. Afin de garantir la sécurité juridique, une loi «définitive» (entre guillemets) sur les baux à loyer s'est avérée nécessaire.

La loi du 20 février 1991 devait, selon le gouvernement, assurer l'équilibre et la sécurité juridique sur le marché locatif. «La sérénité nécessaire à la santé du marché immobilier s'accommode cependant mal de dispositions exceptionnelles constamment renouvelées, qui troublent à l'excès la vie des relations contractuelles.»¹. En soi, cette citation avait trait aux lois temporaires, mais les modifications régulières relatives aux droits et aux devoirs des locataires donnent lieu à la même insécurité juridique.

Le projet de loi de 1989 a également fait l'objet de critiques virulentes. A l'époque déjà, le secteur et l'opposition parlementaire avaient critiqué le déséquilibre entre la position du locataire et celle du bailleur,

¹ Proposition de loi visant à renforcer la protection du logement familial, Doc. Parl., Chambre, 1990-1991, 1357/1, p.2

verhuurder. De huurder werd beschermd tegen sterke huurprijsstijgingen, maar er werd toen al – zeker t.o.v. de wet van 29 december 1983 (de «wet Gol») – veel minder rekening gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaars. Het werd in de kamer van volksvertegenwoordigers dan ook grondig geamendeerd en eerder ten gunste van de verhuurder aangepast. Toch bleven de verhuurders het systeem nog te stringent vinden. Zij wezen erop dat een volledig vrije markt de beste waarborg is voor lage huurprijzen.

De wet van 20 februari 1990 moest een «definitieve» huurwet worden. Het was de uitdrukkelijke hoop van de regering, bij monde van de minister van Justitie Melchior Wathelet senior, dat het nieuw recht op het stuk van de huur, een einde zou maken aan het sinds het begin van de (20ste) eeuw heersende verwarring op wetgevend gebied en dat stabiel, duurzaam en evenwichtig zou zijn, want – zo licht de regering toe – zonder die eigenschappen kan de wet niet bijdragen tot een goede rechtsbedeling. Wijze woorden zowaar. Dit belette niet dat er wetswijzigingen volgden in 1997 en tijdens de paarse jaren in 2002, in 2006 en in 2007 waarbij de genoemde eigenschappen al eens over het hoofd werden gezien.

2. Geen overleg

De recente wijzigingsbepalingen zijn zowel juridisch-technisch als inhoudelijk slechte wetgeving.

Bij het opmaken van de wet was er dan ook geen sprake van enig overleg met de sector – niet met de huurdersbonden, niet met de eigenaarsverenigingen, niet met de betrokken zittende magistratuur – maar ook niet met de banken die er bij de haren bij gesleurd werden. Er werden geen hoorzittingen gehouden, hetgeen – gezien het maatschappelijk belang van de materie – evident was geweest.

3. Verhuurders raken ontmoedigd

Veel eigenaars raken ontmoedigd door de socialistisch geïnspireerde maatregelen die de markt ontwrichten en door de toenemende regeldruk. Zo is de introductie van het energieprestatiecertificaat veel eigenaars een doorn in het oog. Naast de 250 euro die het certificaat kost, betekent het voor verhuurders vaak ook een tijds- en financiële investering in werken. De verplichting tot registratie die eenzijdig bij de verhuurder wordt gelegd is een ander voorbeeld. Het terugbrengen van de huurwaarborg van drie tot twee maanden is een nieuwe mokerslag.

cette fois au détriment du bailleur. Le locataire était protégé contre les fortes augmentations de loyer, mais, déjà à l'époque – certainement par rapport à la loi du 29 décembre 1983 (la «loi Gol») – on avait beaucoup moins tenu compte des intérêts légitimes des propriétaires. Le projet de loi a dès lors été largement amendé à la Chambre des représentants et a fait l'objet d'adaptations plutôt favorables aux bailleurs. Toutefois, les bailleurs trouvaient toujours le système trop contraignant. Ils ont souligné qu'un marché entièrement libre constituait la meilleure garantie pour des loyers peu élevés.

La loi du 20 février 1990 devait devenir une loi «définitive» sur les baux à loyer. Le gouvernement a souhaité explicitement, par la bouche du ministre de la Justice Melchior Wathelet senior, que le nouveau droit en matière de loyer mette un terme à la confusion régnant dans la législation depuis le début du (20^e) siècle, et qu'il soit stable, durable et équilibré, car – comme l'expliquait le gouvernement – sans ces caractéristiques, la loi ne peut contribuer à une bonne administration de la justice. Voilà des paroles qui sont certes empreintes de sagesse. Cela n'a pas empêché l'apport de modifications législatives en 1997 et pendant les années violettes, en 2002, en 2006 et en 2007, modifications qui n'ont bien souvent pas tenu compte des caractéristiques précitées.

2. Aucune concertation

Les dispositions modificatives récentes constituent une législation de mauvaise qualité, du point de vue de la technique juridique comme du contenu.

Lors de l'élaboration de la loi, il n'y a dès lors eu aucune concertation avec le secteur – qu'il s'agisse des associations de locataires, des associations de propriétaires ou de la magistrature assise concernée – ni avec les banques qui y ont été traînées de force. L'on n'a organisé aucune audition, alors que la nécessité de le faire sautait aux yeux, compte tenu de l'importance sociale de la matière.

3. Les bailleurs baissent les bras

De nombreux propriétaires se découragent face à des mesures d'inspiration socialiste qui désorganisent le marché et à une pression réglementaire grandissante. Ainsi, l'introduction du certificat de prestation énergétique est une épine dans le pied de nombreux propriétaires. Outre les 250 euros que coûte le certificat, cela signifie, pour les bailleurs, souvent également un investissement, en temps et en argent, dans des travaux. L'obligation d'enregistrement, qui incombe unilatéralement au bailleur, en constitue un autre exemple. Le fait

Drie maanden huur volstaan niet om de eventuele huurschade en huurachterstal te dekken.

Er wordt op geen enkel ogenblik rekening gehouden met het gegeven dat vooral kleine beleggers investeren in huurwoningen. Voor de institutionele beleggers is het (vooralsnog) niet al te interessant om te beleggen in gezinswoningen: te laag huurrendement (zeker berekend over de actuele verkoopwaarde en de kosten die de eigenaars moeten dragen), te veel beslommingen, een gevoel van onvermogen om kordaat te kunnen optreden tegen de groeiende groep wanbetalers en huurders die schade aanrichten, ...

Het wordt voor de verhuurders steeds aantrekkelijker om te verkopen i.p.v. te verhuren. De vastgoedprijzen zijn mooi gestegen. Op die manier is men van de rompslomp af en kan met de middelen beter te beleggen. Er is vandaag de dag al een heuse trend in die richting aan de gang. Het Algemeen Eigenaarsyndicaat (AES) schat dat tot 20 procent van de kleine eigenaars-verhuurders overwogen om hun huurpanden te verkopen.²

De gevolgen spreken voor zich: in se komen er meer huizen op de secundaire markt terecht. De koopprijs daalt door het grotere aanbod. Dit zou als een gunstige evolutie kunnen worden beschouwd omdat de woningprijzen dan weer in de richting van het betaalbaar budget van gezinnen neigt. Dus minder huizen of appartementen op de huurmarkt terecht. Het Algemeen Eigenaar Syndicaat wijst erop dat niet de (jonge) gezinnen – voor wie de prijzen nog te hoog blijven – maar vooral institutionele beleggers zoals pensioenfondsen in de vrijgekomen panden geïnteresseerd zijn. Want verhuren wordt voor hen aantrekkelijker. De schaarste op de huurmarkt leidt immers een verhoging van de huurprijzen in. Dit spreekt voor zich aangezien het aanbod immers kleiner wordt bij minstens gelijkblijvende vraag. De opwaartse druk komt ook van verhuurders die vooralsnog niet verkopen, maar hun huurprijzen verhogen om hun risico beter in te dekken nu de maximaal toegelaten huurwaarborg werd teruggebracht van drie naar twee maand (tenzij er wordt gewerkt met een bankwaarborg, die de banken niet lusten). Dit alles kan de bedoeling niet zijn, maar is wel het onmiddellijk gevolg van onbesuisde maatregelen die de markt ontwrichten.

² Het Laatste Nieuws, 7 août 2007, p. 2.

que la garantie locative soit ramenée de trois à deux mois est un nouveau coup de massue. Trois mois de loyer ne suffisent pas pour couvrir des dégâts locatifs et un arriéré de loyer éventuel.

À aucun moment, il n'est tenu compte du fait que ce sont surtout les petits investisseurs qui investissent dans des maisons de rapport. Pour les investisseurs institutionnels, investir dans des logements familiaux n'est (pour l'instant) pas très intéressant: rendement locatif trop faible (surtout si l'on tient compte de la valeur d'achat actuelle et des coûts que doivent supporter les propriétaires), trop de tracas, un sentiment d'impuissance à faire preuve de fermeté face à un groupe grandissant de mauvais payeurs et de locataires qui causent des dégâts...

Pour les bailleurs, il est de plus en plus attrayant de vendre au lieu de mettre en location. Les prix de l'immobilier ont beaucoup augmenté. La vente permet d'éviter les formalités et d'obtenir des liquidités pour mieux investir. Aujourd'hui, l'on voit se dégager une tendance marquée en ce sens. Selon les estimations du Syndicat Général des Bailleurs (SGB), jusqu'à 20 pour cent des petits propriétaires-bailleurs envisagent de vendre leurs biens locatifs.²

Les conséquences coulent de source: en soi, davantage de maisons se retrouvent sur le marché secondaire. Le prix d'achat diminue compte tenu de l'offre plus importante. Cela pourrait être considéré comme une évolution favorable parce que les prix des logements tendent, alors, à se rapprocher du budget abordable pour les ménages. Moins de maisons ou d'appartements se retrouvent par conséquent sur le marché locatif. Le Syndicat Général des Bailleurs souligne que ce ne sont pas les (jeunes) ménages – pour lesquels les prix restent encore trop élevés – mais surtout les investisseurs institutionnels comme les fonds de pension qui sont intéressés par les immeubles qui se sont libérés. Car à leurs yeux, louer devient plus intéressant. La pénurie sur le marché locatif entraîne en effet une augmentation des prix locatifs. C'est évident, étant donné que l'offre diminue à demande au moins équivalente. La pression haussière émane également de bailleurs, qui ne vendent pas pour l'instant, mais qui renvoient à la hausse leurs prix locatifs pour mieux couvrir leur risque, à présent que la garantie locative maximale autorisée a été ramenée de trois à deux mois (à moins qu'on ne recoure à une garantie bancaire, que les banques n'apprécient guère). Tout cela ne saurait être l'objectif, mais n'en reste pas moins la conséquence immédiate de mesures aveugles qui désarticulent le marché.

² Het Laatste Nieuws, 7 augustus 2007, p. 2.

4. De reactie van de eigenaarsbonden

Het Algemeen Eigenaars en Mede-eigenaarssyndicaat, het Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond, de Eigenaarsbond, en het Eigenaarsbelang met elkaar constructieve gesprekken hebben gevoerd die de belangen van de eigenaars eensgezind ondersteunen. Deze vier verenigingen vormen het «Overlegplatform Eigenaarsverenigingen» en dit overlegplatform heeft beslist acties te ondernemen teneinde de aandacht van de overheid op de nefaste gevolgen van de huurwetwijziging te vestigen.

Zowel het Algemeen Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat en de makelaarsvereniging CIB Vlaanderen zijn een aantal petitie opgestart. Het Algemeen Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat heeft bij het Grondwettelijk Hof beroep tot vernietiging ingediend.

5. De reactie van de banken

Volgens de indiener werden de wijzigingen inderhaast aangenomen en, in tegenstelling met wat de toenmalige minister van Justitie heeft beweerd, zonder dat met de financiële instellingen een duidelijk, helder en nauwkeurig akkoord was gesloten.

Zoals blijkt uit contacten met verschillende banken constateren de indieners zelfs dat die instellingen er kennelijk alles aan willen doen opdat de regeling van de bankwaarborg van drie maanden niet zou werken. Trouwens – en dat ligt voor de hand – de service van de banken is nooit gratis. Zo vragen sommige banken 250 euro om zo'n dossier te openen, wat voor een huurprijs van die orde neerkomt op een vierde maand waarborg, die de huurder aan de bank kwijt is. Anderen zoals Fortis vragen 100 euro om een dossier te openen, maar daar komt nog een jaarlijkse courtage van 2 procent op het bedrag van de waarborg bij, met een minimum van 25 euro. Bovendien wil Fortis de waarborg beperken tot maximaal 3 jaar, en houden ze er geen rekening mee dat een huurovereenkomst wettelijk 9 jaar duurt. Daaruit blijkt nogmaals overduidelijk dat de wet de banken zonder overleg is opgedrongen.

Tot slot zouden de banken, als de toekomstige regering geen voor hun belangen gunstig wijzigend wetsontwerp indient, overwegen over enkele weken verschillende beroepen in te stellen, onder meer bij het Grondwettelijk Hof. Dat eventuele wijzigend wetsontwerp zou strekken tot inperking van de gevallen waarin de banken optreden en zou de kosten van de bankwaarborg

4. La réaction des associations de propriétaires

Le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires, le Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond, le Eigenaarsbond et le Eigenaarsbelang se sont réunis pour mener un débat constructif soutenant unanimement les intérêts des propriétaires. Ces quatre associations forment la «Overlegplatform Eigenaarsverenigingen» («Plate-forme de concertation des associations de propriétaires»), qui a décidé d'entreprendre des actions afin d'attirer l'attention des pouvoirs publics sur les conséquences néfastes de la modification de la loi sur les baux à loyer.

Tant le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires que l'association des agents immobiliers CIB Vlaanderen ont lancé plusieurs pétitions. Le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires a également introduit un recours en annulation auprès de la Cour constitutionnelle.

5. La réaction des banques

Selon nous, les modifications ont été adoptées dans la précipitation et, contrairement aux affirmations de la ministre de la Justice de l'époque, sans qu'un accord clair, transparent et précis ait été conclu avec les établissements financiers.

Comme le font apparaître nos contacts avec plusieurs banques, nous constatons même que ces établissements veulent manifestement tout faire pour que la réglementation de la garantie bancaire de trois mois ne fonctionne pas. D'ailleurs – et cela va sans dire – le service des banques n'est jamais gratuit. Certaines demandent ainsi 250 euros pour l'ouverture d'un tel dossier, ce qui pour un loyer de cet ordre revient à un quatrième mois de garantie que le locataire cède à la banque. D'autres, comme Fortis, demandent 100 euros pour ouvrir un dossier, mais à cela s'ajoute encore des frais de courtage annuels de 2% sur le montant de la garantie, avec un minimum de 25 euros. Fortis entend en outre limiter la garantie à maximum trois ans et ne tient pas compte du fait que la durée légale du bail est de neuf ans. Il en ressort, une fois de plus, on ne peut plus clairement, que la loi a été imposée aux banques sans concertation.

Enfin, les banques envisageraient, si le futur gouvernement ne devait pas déposer un projet de loi modificatif favorable à leurs intérêts, d'introduire d'ici quelques semaines plusieurs recours et, notamment, auprès de la Cour constitutionnelle. Cet éventuel projet de loi modificative viserait à limiter les cas dans lesquels les banques interviennent et mettraient les frais inhérents

te laste te leggen van de huurders en/of de eigenaars. Voorts rijst de vraag waarom de banken, in het raam van het debat dat begin dit jaar over dat vraagstuk werd gevoerd, niet nuttig hebben gereageerd, om ervoor te waarschuwen dat ze niet van plan waren de door de minister van Justitie voorgestane regeling toe te passen. Men kan daaruit dus afleiden dat ze niet echt werden geraadpleegd.

6. De vrees van de huurdersbonden

Ook de huurdersbonden zijn er inmiddels van overtuigd dat door de verstrengde regelgeving veel verhuurders hun prijzen zullen verhogen waardoor in de eerste plaats de sociaal meest kwetsbare groepen als eerste uit de boot zullen vallen. In het verleden ontstond immers bij iedere wetwijziging die de verhuurder nieuwe verplichtingen oplegt of die bestraffende maatregelen invoert, over het algemeen een inkrimping van de huurmarkt. Zij stellen dat de aanpassingen aan de huurwet niet de essentie van het probleem oplost: de onbetaalbaarheid van huurwoningen voor bepaalde categorieën.

7. Ander gewest, andere wereld

Eigenaars

In ons land zijn er ongeveer 4,5 miljoen huishoudens (1,5 miljoen alleenstaanden, 1,5 miljoen huishoudens met twee personen en 1,5 miljoen huishoudens met meerdere personen). In Vlaanderen zijn er 2,5 miljoen huishoudens, 1,5 miljoen in het Waals Gewest en 500.000 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In Vlaanderen zijn 74 procent van de 2,5 miljoen gezinnen eigenaar (m.a.w. ongeveer 1,85 miljoen gezinnen, waarvan de helft een hypothecaire lening af te lossen heeft), tegenover 68 procent van de zowat 1,5 miljoen huishoudens in het Waals gewest (1,02 miljoen gezinnen) en slechts – bij schatting – 41 procent van de 500.000 gevestigd in de 19 gemeenten van Brussel (205.000 gezinnen). Het Belgisch gemiddelde ligt zo op ruim 68 procent (cijfers 2002).

Binnen de gewesten bestaan uiteraard ook verschillen. In Vlaanderen zijn die in alle geval beperkt. In geen enkele Vlaamse provincie ligt de quote echter onder de 73 procent, beduidend hoger dan het gemiddelde in het Waals gewest en uiteraard Brussel.

à la garantie bancaire à la charge des locataires et/ou des propriétaires. Se pose par ailleurs la question de savoir pourquoi, dans le cadre du débat mené sur cette question au début de cette année, les banques n'ont pas réagi utilement pour faire savoir qu'elles n'avaient pas l'intention d'appliquer la réglementation élaborée par la ministre de la Justice. On peut donc en déduire qu'elles n'avaient pas été vraiment consultées.

6. La crainte des associations de locataires

Les associations de locataires sont, elles aussi, désormais convaincues que la réglementation plus sévère incitera de nombreux bailleurs à augmenter leurs prix, de sorte que ce seront en premier lieu les groupes les plus vulnérables socialement qui se retrouveront sur la touche. Par le passé, lors de chaque modification de la loi imposant de nouvelles obligations aux bailleurs ou instaurant des mesures pénalisantes, on a en effet assisté, d'une manière générale, à un rétrécissement du marché locatif. Les associations de locataires considèrent que les adaptations apportées à la loi sur les baux à loyer ne résolvent pas l'essence du problème: le caractère inabordable des loyers pour certaines catégories.

7. Autre région, autre monde

Propriétaires

Dans notre pays, on dénombre environ 4,5 millions de ménages (1,5 million d'isolés, 1,5 million de ménages de deux personnes et 1,5 million de ménages de plus de deux personnes). La Wallonie compte 1,5 million de ménages, la Flandre 2,5 millions de ménages et la Région de Bruxelles-Capitale 500.000 ménages.

En Flandre, 74% des 2,5 millions de ménages sont propriétaires (ce qui correspond à environ 1,85 million de ménages, dont la moitié a un prêt hypothécaire à amortir), contre 68% des quelque 1,5 million de ménages en Wallonie (1,02 million de ménages) et seulement – sur la base d'une estimation – 41% des 500.000 ménages établis dans les 19 communes de Bruxelles (205.000 ménages). La moyenne belge se situe donc à plus de 68% (chiffre de 2002).

Il y a naturellement aussi des différences au sein même des régions. En Flandre, celles-ci sont en tout cas limitées. Dans aucune des provinces flamandes, le pourcentage n'est cependant inférieur à 73%, ce qui constitue un niveau nettement supérieur à la moyenne enregistrée en Wallonie et, a fortiori, à Bruxelles.

Het is ook frappant vast te stellen dat in de vijf grootsteden van het land (Brussel, Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi) slechts de helft van de huishoudens eigenaar zijn³.

Il est également frappant que seulement la moitié des ménages soient propriétaires dans les cinq grandes villes du pays (Bruxelles, Anvers, Gand, Liège et Charleroi)³.

NAAM	Aandeel eigenaars		
DIMENSIES	Ruimte	Vlaams Gewest, provincies, Waals Gewest	
	Tijd	1981, 1991, 2001, 2005	
BRON	Algemene Directie Statistiek (Volkstelling 1981, 1991 en SEE2001), Woonsurvey 2005		
Voor meer informatie	http://aps.vlaanderen.be/sgml/largereeksen/1249.htm http://aps.vlaanderen.be/sgml/largereeksen/1106.htm http://aps.vlaanderen.be/sgml/largereeksen/3866.htm		laatst gewijzigd: 7/03/2007

Aandeel eigenaars, in %

	2005	2001	1991	1981
Provincie Antwerpen	74,0	69,3	64,9	59,6
Provincie Limburg	77,8	77,8	76,2	72,9
Provincie Oost-Vlaanderen	70,7	71,4	67,8	65,0
Provincie Vlaams-Brabant	79,2	75,8	73,6	71,0
Provincie West-Vlaanderen	73,1	72,8	69,2	65,8
Vlaams Gewest	74,4	72,6	69,2	65,5
Waals Gewest	n.b.	68,1	67,1	63,4

NOM : Nombre de propriétaires

DIMENSIONS : Espace : Région flamande, provinces, Région wallonne

Dates : 1981, 1991, 2001, 2005

SOURCE : Direction générale des statistiques (recensement 1981, 1991 et SEE2001), enquête habitat 2005, dernière modification : 7 mars 2007

Pour plus d'informations : <http://aps.vlaanderen.be/sgml/largereeksen/1249.htm>
<http://aps.vlaanderen.be/sgml/largereeksen/1106.htm>
<http://aps.vlaanderen.be/sgml/largereeksen/3866.htm>

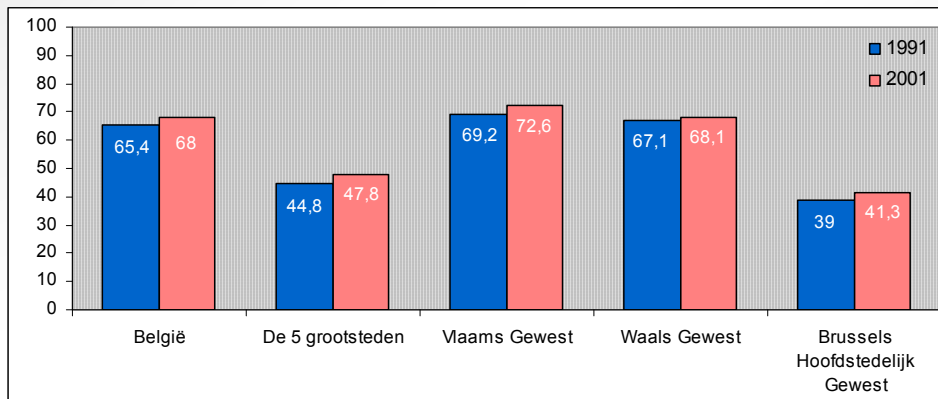
Nombre de propriétaires (en %)

	2005	2001	1991	1981
Province d'Anvers	74,0	68,3	64,9	59,6
Province du Limbourg	77,8	77,8	76,2	72,9
Province de Flandre orientale	70,7	71,4	67,8	65,0
Province du Brabant flamand	79,2	75,8	73,6	71,0
Province de Flandre occidentale	73,1	72,8	69,2	65,8
Région flamande	74,4	72,6	69,2	65,5
Région wallonne	n.b.	68,1	67,1	63,4

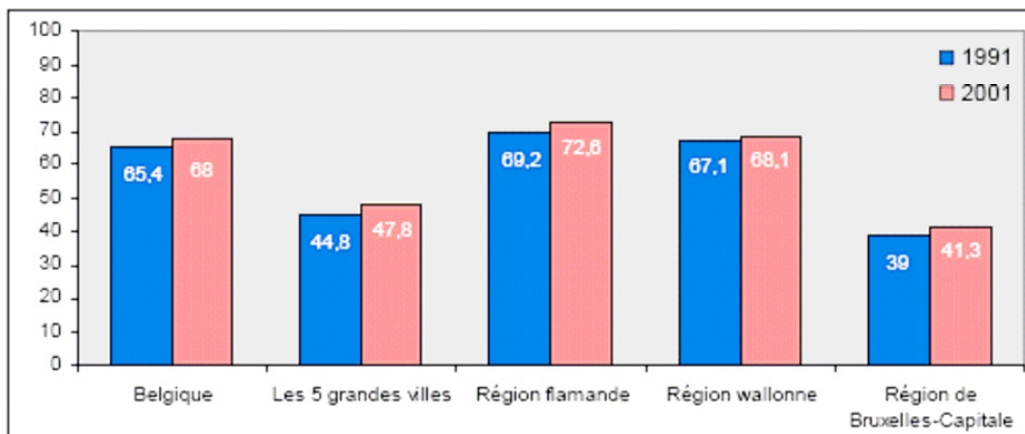
³ Algemene Socio-Economische Enquête 2001.

³ Enquête socio-économique générale 2001.

Vraag 7a: Meer mensen zijn eigenaar van hun woning



Question 7a : Davantage de gens sont propriétaires de leur logement



Bepaalde landen vertonen een hogere eigenaarsquote. Dit toont aan dat er in ons land (waar mensen een baksteen in de maag hebben) nog een mooi groeipotentieel zit. Vlaams Minister Keulen meent dat 82% eigenaars het maximum is. De indiener meent dat dit tot 90% kan evolueren tenminste als eigendom bezitten niet langer bestraft wordt als vandaag het geval is.

La proportion de propriétaires est plus élevée dans certains pays. Ces chiffres indiquent que le potentiel de croissance est encore important dans notre pays (où l'on a une brique dans le ventre). Le ministre flamand Keulen estime que le pourcentage maximum de propriétaires s'élève à 82%. Nous estimons que ce chiffre pourrait atteindre 90%, si du moins la propriété n'était plus sanctionnée aussi durement qu'aujourd'hui.

NAAM	Aandeel eigenaars, Europese vergelijking	
DIMENSIES	Ruimte	Vlaams Gewest, België, enkele Europese landen
	Tijd	2002
BRON	National Agency for Enterprise and Housing, Denmark	
Voor meer informatie	http://aps.vlaanderen.be/sgml/largereeksen/1254.htm http://aps.vlaanderen.be/sgml/largereeksen/1074.htm	

Aandeel eigenaars, in %

	2002
Vlaams Gewest (*)	73
België (*)	68
Denemarken	51
Duitsland	45
Finland	64
Frankrijk	56
Griekenland	74
Hongarije	92
Ierland (**)	78
Luxemburg	67
Nederland	54
Oostenrijk	57
Polen	58
Portugal (**)	75
Slovenië	84
Spanje	81
Verenigd Koninkrijk	69
Zweden	46

* De gegevens voor het Vlaamse Gewest en België gelden voor 2001

** De gegevens voor Ierland en Portugal gelden voor 2000

NOM:	Nombre de propriétaires, comparaison européenne
DIMENSIONS:	Espace: Région flamande, Belgique, pays européens Date: 2002
Source:	Agence nationale pour l'entreprise et le logement du Danemark
Pour plus d'informations:	http://aps.vlaanderen.be/sgml/largereeksen/1254.htm http://aps.vlaanderen.be/sgml/largereeksen/1074.htm

Nombre de propriétaires (en%)

	2002
Région flamande (*)	73
Belgique (*)	68
Danemark	51
Allemagne	45
Finlande	64
France	58
Grèce	74
Hongrie	92
Irlande (**)	78
Luxembourg	67
Pays-Bas	54
Autriche	57
Pologne	58
Portugal (**)	75
Slovénie	84
Espagne	81
Royaume-Uni	69
Suède	46

* Les données relatives à la Région flamande et à la Belgique sont celles de 2001.

** Les données relatives à l'Irlande et au Portugal sont celles de 2000.

Voor de indiener bestaat het ideaal erin dat elke burger – die dat effectief zou willen – eigenaar kan worden van zijn woning. Werk en eigendom zijn samen de sterkste sociale zekerheid. Een eigen woning is de beste verzekering voor de oude dag. Eigendom verwerven is daarenboven belangrijk voor het gevoel van eigenwaarde van de betrokkenen, zodat ze ook andere uitdagingen – zoals sociaal en financieel vooruit komen in het leven – veel positiever kunnen aanpakken. Zonder werk eigenaar worden is echter hoogst uitzonderlijk. Vandaar dat de woonproblematiek – hier wordt verder in deze toelichting op teruggekomen – in een breed socio-economisch perspectief gezien moet worden.

Kopen

In vergelijking met vele andere Europese landen hoort België niet bij de duurste landen. België blijft, samen met Duitsland en dat ondanks de stijgende prijzen één van de goedkopere landen van Europa.

*The Economist*⁴ becijferde dat een eigen huis verwerven in België ruim goedkoper dan in de rest van de geïndustrialiseerde wereld, en de prijzen stijgen hier ook minder snel. In de 13 onderzochte grootsteden blijkt een flat met twee slaapkamers in een goede buurt van Brussel het goedkoopst te zijn. Zowat de helft goedkoper dan in vergelijkbare buurten van Toronto of Stockholm, de net daarboven gerangschikte steden. Of bijna vijfmaal goedkoper dan in New York, Tokyo of Londen, de allerduurste steden.

Uiteraard moet opgemerkt worden dat de prijs van koopwoningen de afgelopen jaren veel sterker is gestegen dan de index van consumptieprijzen (maar toch een pak minder dan de bouwgrondprijzen).

In West-Vlaanderen en Henegouwen kan men nog relatief goedkoop een woonhuis kopen; in Brussel en Brabant is dat erg duur geworden.

Op gemeentelijk vlak blijken de woonhuizen (voor gans België) in Woluwe het duurst, in Martelange het goedkoopst. In Vlaanderen wordt dit respectievelijk Lin-

Nous estimons que tout citoyen – qui le souhaite – doit idéalement pouvoir devenir propriétaire de son habitation. Le travail et la propriété constituent, ensemble, la meilleure forme de sécurité sociale. La propriété est la meilleure assurance vieillesse. L'accès à la propriété importe en outre pour l'estime de soi. La propriété permet en effet de relever d'autres défis d'une façon beaucoup plus positive, par exemple en vue de l'amélioration de ses conditions de vie sur les plans social et financier. L'accès à la propriété est cependant exceptionnel pour ceux qui ne travaillent pas. C'est pourquoi la problématique du logement – sur laquelle on reviendra dans les présents développements – doit être située dans un cadre socioéconomique large.

Acheter

Par rapport à de nombreux autres pays européens, la Belgique ne se situe pas en tête de classement des pays les plus chers. Avec l'Allemagne, la Belgique reste, en dépit de la hausse des prix, l'un des pays les moins chers d'Europe.

*The Economist*⁴ a calculé qu'acquérir une habitation propre en Belgique est beaucoup moins onéreux que dans le reste du monde industrialisé, et que les prix y connaissent une croissance moins rapide. Parmi les 13 grandes villes étudiées, un appartement comportant deux chambres dans un bon quartier de Bruxelles s'avère le plus économique et coûte près de la moitié d'un logement dans un quartier équivalent de Toronto ou de Stockholm, les villes qui dépassent directement Bruxelles dans le classement, ou encore presque cinq fois moins cher qu'à New York, Tokyo ou Londres, les villes les plus chères.

Il convient bien entendu de souligner que le prix des logements acquisitifs a beaucoup plus fortement augmenté, ces dernières années, que l'indice des prix à la consommation (mais quand même nettement moins que les prix des terrains à bâtir).

En Flandre occidentale et dans le Hainaut, il est encore possible d'acquérir une maison d'habitation à un prix relativement modéré. En revanche, à Bruxelles et dans le Brabant, les prix sont devenus fort élevés.

Si l'on examine les prix au niveau communal, il apparaît que la commune belge (sur l'ensemble de la Belgique) où les maisons d'habitation sont les plus chères est

⁴ Maart 2005.

⁴ Mars 2005.

kebeek en Mesen, in Wallonië Lasne en Martelange. In het Brussels Gewest liggen de prijzen in Woluwe het hoogst en in Ganshoren het laagst.

In België kost een gewoon woonhuis gemiddeld 157.200 euro en een appartement 163.861 euro. Een villa is bijna tweemaal zo duur en kost 298.409 euro. De Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie deelt mee dat uit de cijfers voor de eerste 6 maanden van 2007⁵ blijkt dat de prijsstijging van de afgelopen jaren is sterk aan het matigen is:

- bouwgronden werden 4,4 procent duurder ten opzichte van 2006;
- woningen 5,7 procent;
- villa's en appartementen elk 4,8 procent.

In 2006 bedroeg die stijging respectievelijk 8 procent, 13 procent, 9 procent en 11 procent. De prijsstijging van 2007 is dus gehalveerd ten opzichte van de prijsstijging van 2006. Samen met een dalende trend van het aantal bouwvergunningen (volgens het NIS 15 procent minder bouwvergunningen voor residentiële nieuwbouw tijdens de eerste vier maand van 2007) meent de FOD dat dit erop zou kunnen wijzen dat een afkoeling van de vastgoedmarkt in zicht is. Ook de bouwsector is die mening toegedaan.

In het Vlaams Gewest kosten woonhuizen en appartementen respectievelijk 166.158 euro (+6,1 procent) en 168.963 euro (+5,1 procent). De Vlaamse provincie waar men het goedkoopst een woonhuis kan kopen is West-Vlaanderen (146.069 euro), gevolgd door Limburg (150.462 euro). De duurste Vlaamse provincies voor woonhuizen zijn Vlaams-Brabant (202.823 euro) en Antwerpen (181.945 euro). Appartementen zijn het duurst in West-Vlaanderen – niet toevallig door de kustgemeenten – en kosten er gemiddeld 192.858 euro per eenheid. Antwerpen is de goedkoopste Vlaamse provincie met 152.932 euro per appartement. Villa's werden in het Vlaamse Gewest verhandeld voor een gemiddelde prijs van 320.413 euro (+6,1 procent). De duurste provincies zijn Vlaams-Brabant (350.631 euro) en West-Vlaanderen (348.854 euro). Limburg is de goedkoopste provincie in Vlaanderen met gemiddeld 245.829 euro voor een villa.

⁵ De statistieken voor 2007 hebben een voorlopig karakter: ze zijn gebaseerd op de geregistreerde verkoopsakten tijdens de periode 01/01/2007 tot 30/06/2007 door het Kadaster van de FOD Financiën. De Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie heeft deze gegevens verwerkt tot vergelijkbare statistieken.

Woluwe, et celle où elles sont les moins chères Martelange. En Flandre, ces communes sont respectivement Linkebeek et Mesen, et en Wallonie Lasne et Martelange. Dans la Région de Bruxelles-Capitale, les prix sont les plus élevés à Woluwe et les plus bas à Ganshoren.

En Belgique, une maison d'habitation ordinaire coûte en moyenne 157 200 euros et un appartement 163 861 euros. Une villa coûte, en Région wallonne, en moyenne 298 409 euros. Selon la Direction générale Statistique et Information économique du SPF Économie, il ressort des chiffres pour les 6 premiers mois de 2007⁵ que la hausse que les prix de l'immobilier ont connue ces dernières années est en train de s'infléchir:

- l'augmentation par rapport à 2006 est de 4,4% pour les terrains à bâtir;
- de 5,7% pour les habitations;
- de 4,8% pour les villas et appartements.

En 2006, cette augmentation s'élevait à resp. 8%, 13%, 9% et 11%. La hausse des prix de 2007 s'est donc réduite de moitié comparée à celle de 2006. Cette réduction allant de pair avec une tendance à la baisse du nombre de permis de bâtir (selon l'INS, 15% de permis de moins pour des bâtiments résidentiels neufs pendant les 4 premiers mois de 2007), pourrait indiquer, selon le SPF, qu'un refroidissement du marché de l'immobilier commence à se dessiner. Le secteur de la construction est aussi de cet avis.

En Région flamande, les maisons d'habitation et les appartements coûtent, respectivement, 166 158 euros (+6,1%) et 168 963 euros (+5,1%). La Flandre occidentale (146 069 euros) est la province flamande la moins chère pour acquérir une maison d'habitation, suivie du Limbourg (150 462 euros). À l'opposé, les provinces flamandes les plus chères pour les maisons d'habitation sont le Brabant flamand (202 823 euros) et Anvers (181 945 euros). En ce qui concerne les appartements, c'est en Flandre occidentale – les communes du littoral n'y sont pas étrangères – que les prix sont les plus élevés, en moyenne de 192 858 euros par unité. Anvers est la province flamande la moins chère, affichant un prix moyen de 152 932 euros par appartement. Quant aux villas de la Région flamande, elles se sont vendues à un prix moyen de 320 413 euros (+6,1%). Les provinces les plus chères sont le Brabant flamand (350 631 euros) et la Flandre occidentale (348 854 euros). Le Limbourg, avec une moyenne de 245 829 euros pour une villa, apparaît comme la province flamande la plus abordable.

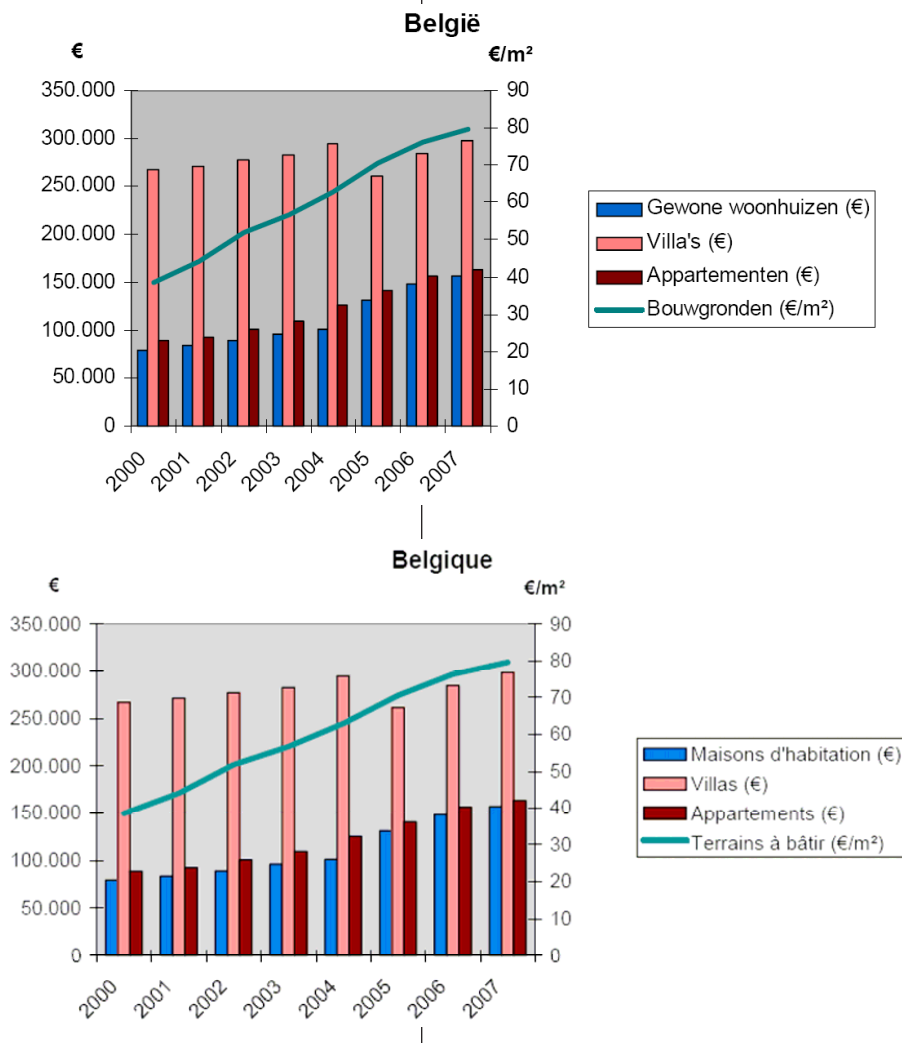
⁵ Les statistiques de 2007 ont un caractère provisoire: elles se fondent sur les actes de vente enregistrés au cours de la période allant du 01/01/2007 au 30/06/2007 par le cadastre du SPF Finances. La Direction générale Statistique et Information économique du SPF Économie a converti ces données en statistiques comparables.

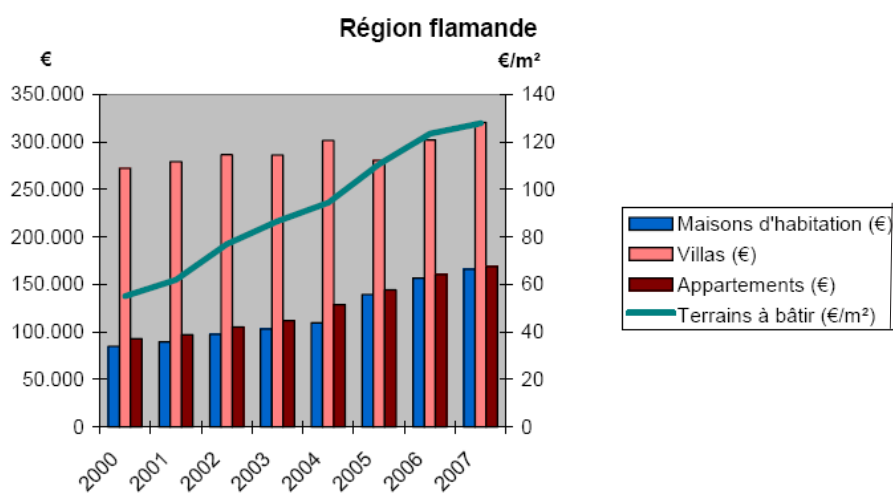
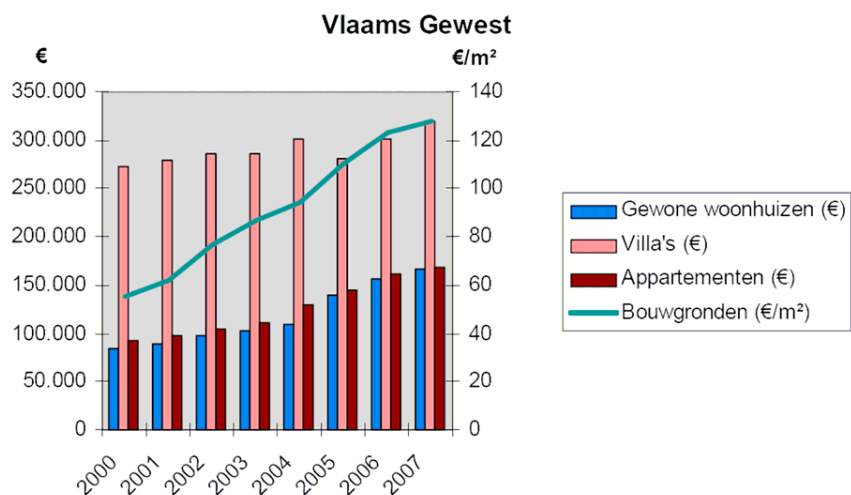
In het Waals Gewest stijgen de prijzen van gewone woonhuizen met 6,2 procent tot 121.858 euro. Waals-Brabant is de duurste provincie met gemiddeld 210.276 euro per woonhuis. De provincie Henegouwen is de goedkoopste met 103.482 euro per woonhuis. Een villa kost in het Waals Gewest gemiddeld 239.298 euro (+3 procent). Opnieuw is Waals-Brabant de duurste provincie met 364.669 euro, gevolgd door Luxemburg met 212.263 euro. De goedkoopste villa's werden verhandeld in Namen voor een gemiddelde prijs van 193.182 euro. Een appartement kost in het Waals Gewest gemiddeld 127.001 euro (+9,5 procent). In Waals-Brabant vindt men de duurste: 175.475 euro, gevolgd door de provincie Luxemburg met 133.893 euro. De goedkoopste appartementen vindt men in Henegouwen: 110.657 euro.

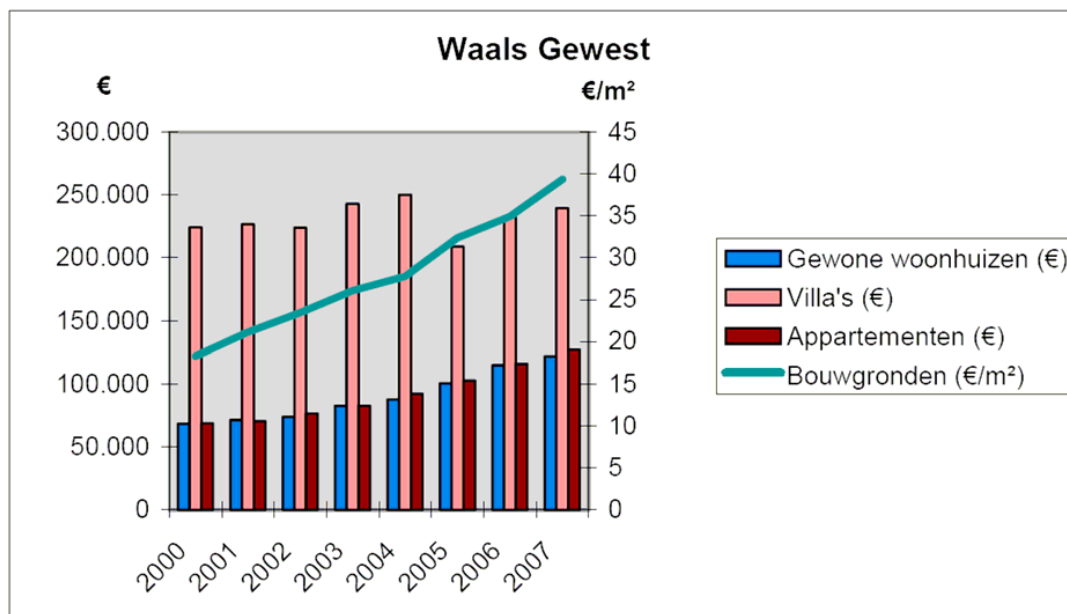
In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kosten gewone woonhuizen en appartementen respectievelijk 299.965 euro (+7,1 procent) en 174.719 euro (+4,7 procent). Prijzen van villa's stegen 13,6 procent en kosten gemiddeld 829.666 euro.

En Région wallonne, les prix des maisons d'habitation ordinaires ont augmenté de 6,2% pour atteindre 121 858 euros. La province la plus chère est ici le Brabant wallon, où l'on note un prix moyen de 210 276 euros par maison d'habitation. La province moins chère est celle de Hainaut, avec un prix de 103 482 euros par maison d'habitation. Une villa coûte, en région wallonne, en moyenne 239 298 euros (+9,6%). À nouveau, le Brabant wallon est la province la plus chère avec un prix moyen de 364 669 euros, suivi de la province du Luxembourg, avec 212 263 euros. Les villas les moins chères se sont vendues dans la province de Namur, pour un prix moyen de 193 182 euros. Un appartement coûte, en Région wallonne, en moyenne 127 001 euros (+9,5%). Les plus chers se trouvent en Brabant wallon: 175 475 euros, la province de Luxembourg arrivant ensuite avec 133 893 euros. Les appartements les meilleur marché se rencontrent dans le Hainaut: 110 657 euros.

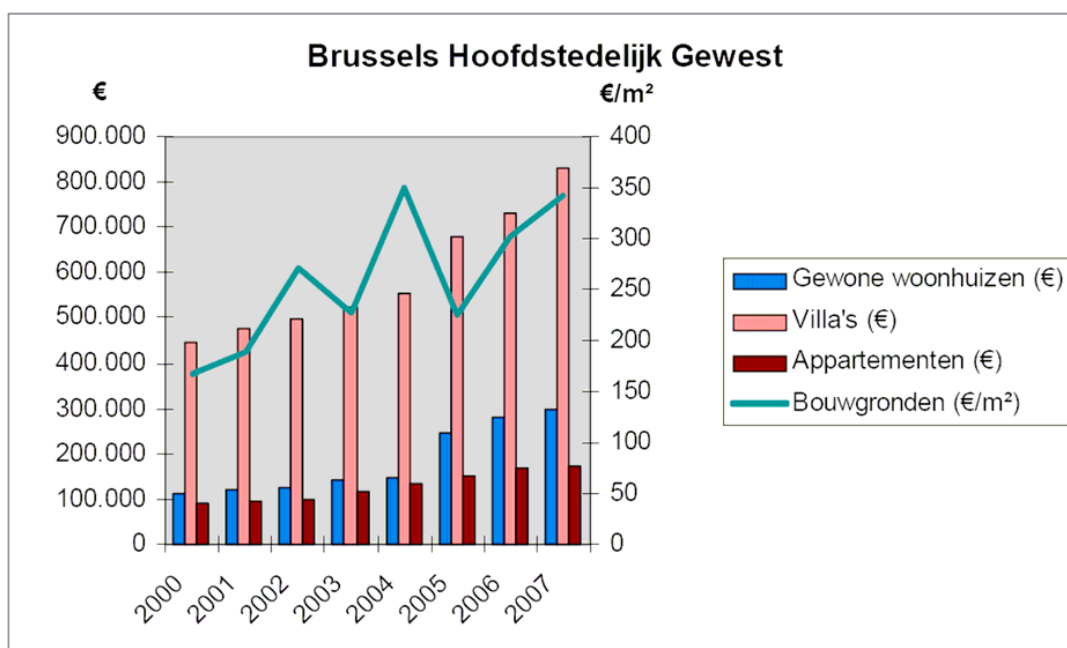
En région de Bruxelles-Capitale, les maisons d'habitation ordinaires et les appartements coûtent respectivement 299 965 euros (+7,1%) et 174 719 euros (+4,7%). Les prix des villas ont augmenté de 13,6% et coûtent en moyenne 829 666 euros.



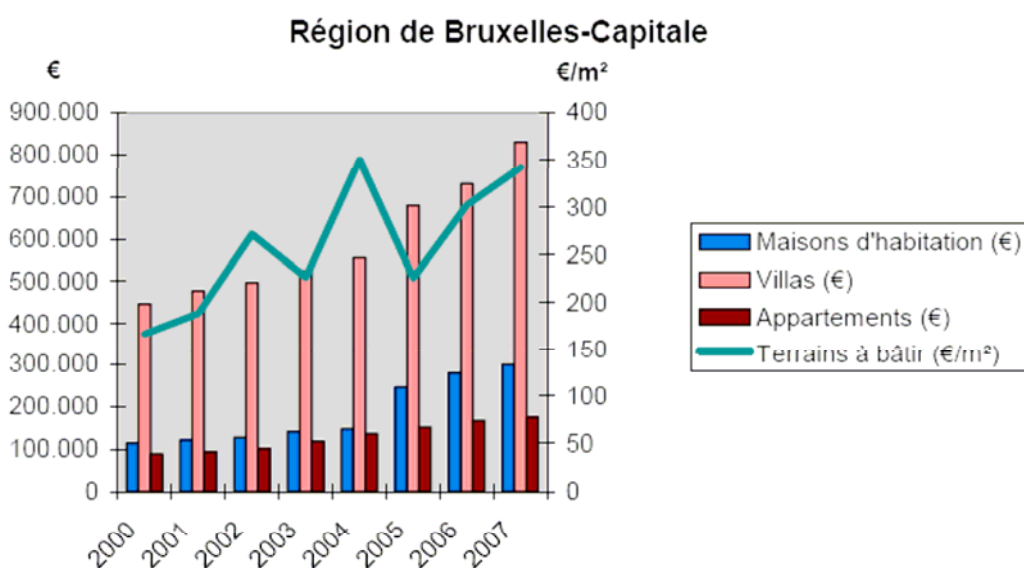
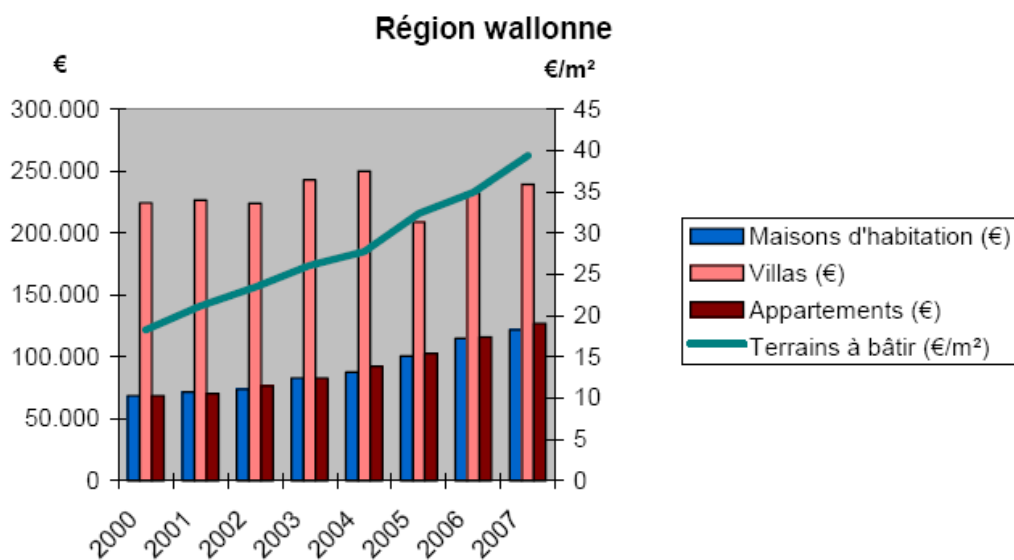




Woonhuizen, villa's en appartementen: gemiddelde prijs in euro per verkochte eenheid (linkse as)
 Bouwgronden: gemiddelde prijs in euro per m² (rechtse as)



Woonhuizen, villa's en appartementen: gemiddelde prijs in euro per verkochte eenheid (linkse as)
 Bouwgronden: gemiddelde prijs in euro per m² (rechtse as)



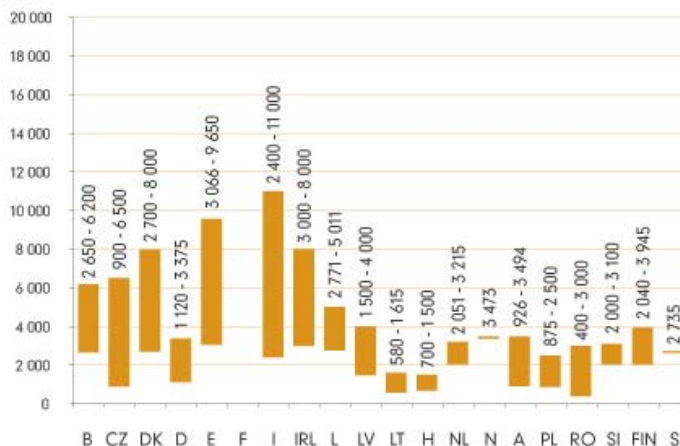
Maisons d'habitation, villas et appartements : prix moyen en euros par unité vendue (axe de gauche)
 Terrains à bâtir : prix moyen en euros par m² (axe de droite)

Europees perspectief ⁶

Minimum and maximum sale prices per sq m for an existing house in the capital city

Perspective européenne ⁶

Prix minimum et maximum au m² pour l'achat d'une maison existante dans la capitale

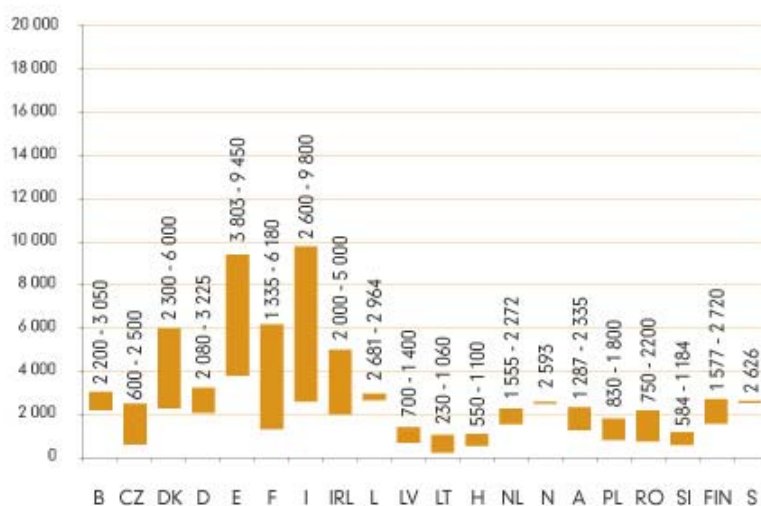


Capital city

B Bruxelles
CZ Praha
DK København
D Berlin
E Madrid
F Paris
I Roma
IRL Dublin
L Letzeburg
LV Riga
LT Vilnius
H Budapest
NL Amsterdam
N Oslo
A Wien
PL Warszawa
RO Bucuresti
SI Ljubljana
FIN Helsinki
S Stockholm

Minimum and maximum sale prices per sq m for an existing house in the second city of the country

Prix minimum et maximum au m² pour l'achat d'une maison existante dans la deuxième ville du pays



Second city

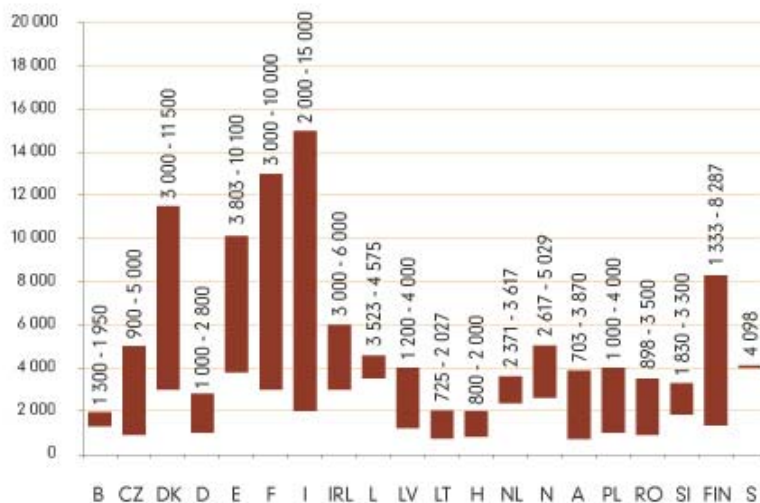
B Antwerpen
CZ Brno
DK Aarhus
D Hamburg
E Barcelona
F Marseille
I Milano
IRL Cork
L Esch/Alzette
LV Daugavpils
LT Kaunas
H Debrecen
NL Rotterdam
N Bergen
A Graz
PL Szczecin
RO Cluj-Napoca
SI Maribor
FIN Tampere
S Göteborg

⁶ Conseil européen des Professions immobilières asbl (2006)

⁶ Conseil européen des Professions immobilières asbl (2006)

Minimum and maximum sale prices per sq m for an existing apartment in the capital city

Prix minimum et maximum au m² pour l'achat d'un appartement existant dans la capitale

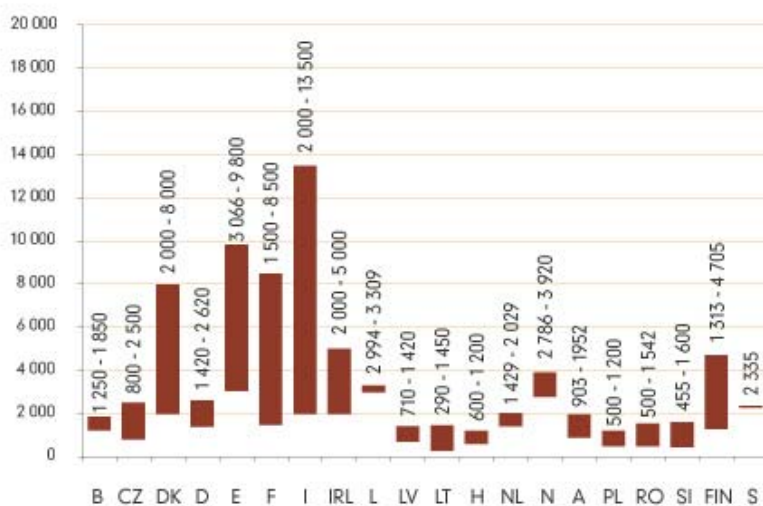


Capital city

B Bruxelles
CZ Praha
DK København
D Berlin
E Madrid
F Paris
I Roma
IRL Dublin
L Letzeburg
LV Riga
LT Vilnius
H Budapest
NL Amsterdam
N Oslo
A Wien
PL Warszawa
RO Bucuresti
SI Ljubljana
FIN Helsinki
S Stockholm

Minimum and maximum sale prices per sq m for an existing apartment in the second city of the country

Prix minimum et maximum au m² pour l'achat d'un appartement existant dans la deuxième ville du pays



Second city

B Antwerpen
CZ Brno
DK Aarhus
D Hamburg
E Barcelona
F Marseille
I Milano
IRL Cork
L Esch/Alzette
LV Daugavpils
LT Kaunas
H Debrecen
NL Rotterdam
N Bergen
A Graz
PL Szczecin
RO Cluj-Napoca
SI Maribor
FIN Tampere
S Göteborg

De duurste en goedkoopste gemeenten in het Vlaams Gewest en Brussel (woonhuizen)

	duurste gemeenten	gemiddelde prijs
1	LINKEBEEK	330.750 €
2	WEZEMBEEK-OPPEM	328.278 €
3	KRAAINEM	326.110 €
4	KNOKKE-HEIST	324.533 €
5	ZOERSEL	288.143 €
6	HOVE	266.798 €
7	PEPINGEN	265.600 €
8	TERVUREN	263.920 €
9	WEMMEL	263.013 €
10	SINT-MARTENS-LATEM	261.264 €
11	EDEGEM	260.725 €
12	OD-HEVERLEE	255.100 €
13	ZANDHOVEN	251.658 €
14	WIJNEGEM	248.389 €
15	WOMMELGEM	243.921 €
16	SINT-GENESIUS-RODE	243.625 €
17	HULDENBERG	242.137 €
18	GRIMBERGEN	241.185 €
19	HOEILAART	238.687 €
20	DILBEEK	237.906 €

	goedkoopste gemeenten	gemiddelde prijs
1	MESEN	76.000 €
2	MENEN	96.127 €
3	RONSE	101.270 €
4	HEERS	102.131 €
5	VLETEREN	102.555 €
6	SPIERE-HELKIJN	103.108 €
7	WERVIK	110.080 €
8	LO-RENINGE	110.926 €
9	BORGLOON	115.528 €
10	SINT-LAUREINS	116.024 €
11	HARELBEKE	116.469 €
12	INGELMUNSTER	116.558 €
13	HEUVELLAND	116.679 €
14	LANGEMARK-POELKAPPELLE	116.975 €
15	HOUTHULST	117.922 €
16	POPERINGE	117.940 €
17	GERAARDSBERGEN	118.502 €
18	LEDEGEM	118.525 €
19	IZEGEM	118.921 €
20	WEVELGEM	120.640 €

	duurste gemeenten	gemiddelde prijs
1	SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE	417.276 €
2	SINT-PIETERS-WOLUWE	416.564 €
3	UKKEL	391.362 €
4	WATERMAAL-BOSVOORDE	362.514 €
5	ELSENE	343.615 €

	goedkoopste gemeenten	gemiddelde prijs
1	GANSOREN	198.433 €
2	SINT-JANS-MOLENBEEK	219.930 €
3	SINT-GILLIS	234.316 €
4	ANDERLECHT	239.104 €
5	SINT-AGATHA-BERCHEM	243.732 €

Les communes les plus chères et les moins chères en Région flamande et à Bruxelles (maisons d'habitation)

Communes les plus chères	Prix moyen en €
1. Linkebeek	330.750 euros
2. Wezembeek-Oppeem	328.278
3. Crainhem	326.110
4. Knokke-Heist	324.533
5. Zoersel	288.143
6. Hove	266.798
7. Pepingen	265.600
8. Tervuren	263.920
9. Wemmel	263.013
10. Sint-Martens-Latem	261.264
11. Edegem	260.725
12. Oud-Heverlee	255.100
13. Zandhoven	251.658
14. Wijnegem	248.389
15. Wommelgem	243.921
16. Rhode-St-Genèse	243.625
17. Huldenberg	242.137
18. Grimbergen	241.185
19. Hoeilaart	238.687
20. Dilbeek	237.906

Communes les moins chères	Prix moyen en €
1. Messines	76.000
2. Menin	96.127
3. Renaix	101.270
4. Heers	102.131
5. Vleteren	102.555
6. Espierres-Helchin	103.108
7. Wervik	110.080
8. Lo-Reninge	110.296
9. Borgloon	115.528
10. Sint-Laurens	116.024
11. Harelbeke	116.469
12. Ingelmunster	116.558
13. Heuveland	116.679
14. Langemark-Poelkapelle	116.975
15. Houthulst	117.922
16. Poperinge	117.940
17. Gramont	118.502
18. Ledegem	118.525
19. Izegem	118.921
20. Wevelgem	120.640

Communes les plus chères	Prix moyen en €
1. Woluwé-St-Lambert	417.276
2. Woluwé-St-Pierre	416.564
3. Uccle	391.362
4. Watermael-Boitsfort	362.514
5. Ixelles	343.615

Communes les moins chères	Prix moyen en €
1. Ganshoren	198.433
2. Molenbeek-St-Jean	219.930
3. St-Gilles	234.316
4. Anderlecht	239.104
5. Berchem-St-Agathe	243.732

Er zijn als dusdanig een viertal factoren van belang bij het bepalen van de woningprijzen.

1. inflatie
2. rentestand
3. fiscale maatregelen
4. conjunctuur

De rentestand is gestegen, zo ook de inflatie, maar al bij al nog in dragelijke mate. Een daling van de woningprijzen is dus zeker niet realistisch. Wel kan verwacht worden dat de woningprijzen niet zo hard meer zullen stijgen als voorheen.

Huurprijzen

De voorbije jaren zijn, ondermeer omwille van de lage rente, heel wat huurders eigenaar geworden. Blijven huurders: de gezinnen die er bewust voor kiezen om de gezinswoning niet in eigendom te verwerven. Ze hebben wel de middelen maar verkiezen te huren. Deze groep kan ook de huurprijs betalen. Verder: de gezinnen die wel graag de gezinswoning zouden willen aankopen maar de middelen (nog) niet hebben. Binnen deze gezinnen zijn er ook heel wat die het moeilijk hebben om een normale huur te betalen. Gezinnen die in een overgangsfase zitten na een scheiding, ziekte, ... Sommigen hebben binnen deze groep voldoende middelen om een normale huur te betalen, anderen hebben het echt moeilijk ...

Diverse enquêtes hebben echter uitgewezen dat de huurprijzen in ons land absoluut niet overdreven zijn. De huurprijzen liggen hoog in Brussel, maar de huurprijzen in vrijwel alle Europese hoofdsteden stijgen sterk en veel sterker dan in Brussel.

De gemiddelde huurprijzen stijgen inderdaad voortdurend (gemiddeld + 10 procent om de vijf jaar). Maar daarbij werd vastgesteld dat die stijging het grootst is voor de sociale woningen (+ 19,8 procent) naast, wat de privémarkt betreft, de segmenten van de minder goede woningen (tot + 14,5 procent).

Ook inzake huurprijzen merken we verschillen, al zijn die niet zo bijzondere groot tussen het Vlaams en Waals Gewest. Wel vallen de hogere huurprijzen in Brussel op. De cijfers dateren dan nog van 2001, zodat er nu al sprake zal zijn van nog hogere prijzen.

Il y a, en tant que tels, quatre facteurs qui sont importants pour déterminer le prix des logements:

1. l'inflation
2. le taux d'intérêt
3. les mesures fiscales
4. la conjoncture

Le taux d'intérêt a grimpé, de même que l'inflation, mais dans une mesure, somme toute, encore supportable. Une baisse des prix des logements n'est donc certainement pas réaliste. En revanche, on peut s'attendre à ce que les prix des logements ne grimpent plus si fortement que dans le passé.

Loyers

Ces dernières années, bon nombre de locataires sont devenus propriétaires, notamment en raison de la faiblesse des taux d'intérêt. Restent locataires: d'une part, les ménages qui choisissent délibérément de ne pas devenir propriétaires de l'habitation familiale. Ils ont certes les moyens, mais ils préfèrent louer. Ce groupe peut également payer le prix du loyer. D'autre part, les ménages qui souhaiteraient acheter l'habitation familiale, mais n'en ont pas (encore) les moyens. Parmi ces ménages, nombreux aussi sont ceux qui rencontrent des difficultés pour payer un loyer normal, comme les ménages qui traversent une période transitoire après un divorce, une maladie, ... Dans ce groupe, certains disposent de moyens suffisants pour payer un loyer normal, d'autres éprouvent de réelles difficultés ...

Diverses enquêtes ont toutefois montré que les loyers ne sont absolument pas excessifs dans notre pays. Les loyers sont élevés à Bruxelles, mais dans presque toutes les capitales européennes, ils connaissent une hausse importante, beaucoup plus importante qu'à Bruxelles.

Les loyers moyens ne cessent en effet d'augmenter (en moyenne + 10% tous les cinq ans). Mais on a constaté que cette augmentation est la plus forte dans les logements sociaux (+ 19,8%) suivis, en ce qui concerne le marché privé, des catégories de logement inférieures (jusqu'à + 14,5%)

Au niveau des loyers, on observe également des différences – même si elles ne sont pas particulièrement significatives – entre la Région flamande et la Région wallonne. Les loyers les plus élevés se rencontrent cependant à Bruxelles. Les chiffres datent de 2001, de sorte qu'aujourd'hui, ils doivent être encore plus élevés.

Een woning huren is duur in Brussel

Omdat in 2001 nog in Belgische frank werd gerekend, zien de bedragen in euro er wat vreemd uit. Het gros van de huurwoningen in België, bijna 87%, wordt verhuurd voor minder dan 496 euro (20.000 Belgische frank). In Antwerpen en Gent zijn verhoudingsgewijs meer goedkope huurwoningen (minder dan 248 euro of 10.000 frank) beschikbaar dan in het Vlaams Gewest in zijn geheel. Ook in Charleroi en Luik treffen we meer goedkope huurwoningen aan dan in het Waals Gewest in zijn geheel. In Brussel echter wordt slechts één op vijf woningen verhuurd aan minder dan 248 euro. Het aantal dure woningen (met een huurprijs van 992 euro of 40.000 Belgische frank en meer) ligt er ook gevoelig hoger dan in de rest van het land.

Vraag 7 C - Maandelijkse huurprijs (zonder bijkomende kosten)

In absolute cijfers	Minder dan 247,89 EUR	Van 247,89 tot 495,78 EUR	Van 495,79 tot 743,67 EUR	Van 743,68 tot 991,56 EUR	991,57 EUR en meer
België	343.608	661.037	116.694	19.098	16.477
Vlaams Gewest	163.643	336.232	58.599	9.184	7.585
Waals Gewest	134.616	200.022	27.007	3.903	2.748
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	45.349	124.783	31.088	6.011	6.144
Totaal voor de 5 grootsteden	117.627	237.902	42.116	7.588	7.209
Brussel	45.349	124.783	31.088	6.011	6.144
Antwerpen	27.343	51.110	5.447	833	624
Gent	14.234	24.156	3.617	499	292
Charleroi	13.356	17.615	828	120	75
Luik	17.345	20.238	1.136	125	74
In % van het aantal huurwoningen	Minder dan 247,89 EUR	Van 247,89 tot 495,78 EUR	Van 495,79 tot 743,67 EUR	Van 743,68 tot 991,56 EUR	991,57 EUR en meer
België	29,7%	57,1%	10,1%	1,7%	1,4%
Vlaams Gewest	28,4%	58,5%	10,2%	1,6%	1,3%
Waals Gewest	36,6%	54,3%	7,3%	1,1%	0,7%
- waarvan Duitstalige Gemeenschap	29,7%	61,4%	7,5%	1,0%	0,4%
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	21,2%	58,5%	14,6%	2,8%	2,9%
Totaal voor de 5 grootsteden	28,5%	57,7%	10,2%	1,8%	1,8%
Brussel	21,2%	58,5%	14,6%	2,8%	2,9%
Antwerpen	32,0%	59,9%	6,4%	1,0%	0,7%
Gent	33,2%	56,4%	8,5%	1,2%	0,7%
Charleroi	41,7%	55,1%	2,6%	0,4%	0,2%
Luik	44,6%	52,0%	2,9%	0,3%	0,2%

À Bruxelles, louer un logement est cher

Les loyers étant encore libellés en francs belges en 2001, les montants en euros ne sont pas des chiffres ronds. Une grande part, soit 87%, des logements de location en Belgique sont loués pour moins de 496 euros mensuels (20.000 francs belges). Proportionnellement, il y a à Anvers et à Gand plus de logements locatifs bon marché (loyer inférieur à 248 euros ou 10.000 francs) que dans la Région flamande dans son ensemble. De même, on trouve à Charleroi et à Liège plus de logements locatifs bon marché que dans la Région wallonne globalement. En revanche, à Bruxelles seul un logement sur cinq est loué pour moins de 248 euros. Le nombre de logements chers (c.-à-d. au loyer égal ou supérieur à 992 euros ou 40.000 francs belges) y est sensiblement plus élevé que dans le reste du pays.

Question 7 C - Montant du loyer mensuel hors charges

En chiffres absolus	Moins de 247,89 EUR	De 247,89 à 495,78 EUR	De 495,79 à 743,67 EUR	De 743,68 à 991,56 EUR	991,57 EUR et plus
Belgique	343.608	661.037	116.694	19.098	16.477
Région flamande	163.643	336.232	58.599	9.184	7.585
Région wallonne	134.616	200.022	27.007	3.903	2.748
Région de Bruxelles-Capitale	45.349	124.783	31.088	6.011	6.144
Total 5 grandes villes	117.627	237.902	42.116	7.588	7.209
Bruxelles	45.349	124.783	31.088	6.011	6.144
Anvers	27.343	51.110	5.447	833	624
Gand	14.234	24.156	3.617	499	292
Charleroi	13.356	17.615	828	120	75
Liège	17.345	20.238	1.136	125	74
En pourcentage des logements loués	Moins de 247,89 EUR	De 247,89 à 495,78 EUR	De 495,79 à 743,67 EUR	De 743,68 à 991,56 EUR	991,57 EUR et plus
Belgique	29,7%	57,1%	10,1%	1,7%	1,4%
Région flamande	28,4%	58,5%	10,2%	1,6%	1,3%
Région wallonne	36,6%	54,3%	7,3%	1,1%	0,7%
— dont Communauté germanophone	29,7%	61,4%	7,5%	1,0%	0,4%
Région de Bruxelles-Capitale	21,2%	58,5%	14,6%	2,8%	2,9%
Total 5 grandes villes	28,5%	57,7%	10,2%	1,8%	1,8%
Bruxelles	21,2%	58,5%	14,6%	2,8%	2,9%
Anvers	32,0%	59,9%	6,4%	1,0%	0,7%
Gand	33,2%	56,4%	8,5%	1,2%	0,7%
Charleroi	41,7%	55,1%	2,6%	0,4%	0,2%
Liège	44,6%	52,0%	2,9%	0,3%	0,2%

Sociale huisvesting⁷

In Vlaanderen is de verdeling van de markt als volgt:

- 6 procent sociale huurders
- 74 procent Vlamingen die een eigen woning bezit (tien jaar geleden nog 65 procent)
- 19 procent die een private woning huurt
- 1 procent die gratis woont

Volgens de gegevens van de Woonsurvey 2005 en de Woningschouwing 2005 kenmerkt de Vlaamse private huurmarkt zich door:

- een relatief klein en afnemend aandeel van de totale woningmarkt (18%);
- verhuurders zijn voornamelijk particulieren. Heel wat verhuurders zijn ouder dan 65 jaar. Het financieel rendement voor de verhuurder is eerder gering (het rendement op de verhuur blijkt laag en vertoont een sterke band met de locatie van de verhuurde woning: hoe beter de buurt, hoe hoger het rendement);
- private huurders vertonen een zwakker sociaal-economisch profiel dan de gemiddelde Vlaming: werklozen, alleenstaanden en eenoudergezinnen zijn oververtegenwoordigd. Ook zijn de leeftijdscategorieën -35 en +65 oververtegenwoordigd onder de private huurders;
- woningkwaliteit ligt gemiddeld lager dan bij eigendomswoningen;
- relatief weinig conflicten;
- er is een hoge vraagdruk op het laagste segment van de huurmarkt, hierdoor worden woningen met lage kwaliteit duur betaald door mensen met lagere inkomens.

Een aanbodbeleid voor de private huursector is noodzakelijk.

De sociale woningen maken in Brussel slechts 8 procent uit van alle woningen, tegen 18 procent in Vlaanderen en 25 procent in Wallonië. Er bestaan overall wachtlijsten, maar in Vlaanderen is de nood minder hoog vergeleken met de andere gewesten.

⁷ Beleidsbrief wonen. Beleidsprioriteiten 2007-2008, Parl. St., VI. Parlement, 2007-2008, 1389/1

Logement social⁷

En Flandre, le marché se répartit comme suit:

- 6% de locataires sociaux
- 74% des Flamands possèdent une habitation propre (contre 65% encore il y a dix ans)
- 19% louent une habitation privée
- 1% est hébergé gratuitement

Selon les données récoltées au cours de deux enquêtes menées en Flandre, le Woonsurvey 2005 et le Woningschouwing 2005, le marché locatif privé flamand présente les caractéristiques suivantes:

- une partie relativement restreinte et croissante du marché du logement (18%);
- les locataires sont principalement des particuliers. Beaucoup d'entre eux ont plus de 65 ans. Le rendement financier pour le bailleur est plutôt modeste (le rendement locatif est réduit et dépend fortement de l'emplacement du bien mis en location: plus le quartier est intéressant, plus le rendement est élevé);
- les locataires privés présentent un profil socio-économique plus précaire que la moyenne flamande: chômeurs, isolés et familles monoparentales sont surreprésentés. Dans le même temps, les catégories d'âge -35 et +65 sont surreprésentées parmi les locataires privés;
- la qualité des logements est globalement inférieure à celle des logements de propriétaires;
- le nombre de conflits est relativement limité;
- le dernier segment du marché locatif est mis sous pression par le nombre élevé de demandes, de sorte que les logements de piètre qualité sont loués cher à des personnes aux revenus plus modestes.

Il faut prévoir une politique de l'offre pour le secteur de la location privée.

Les habitations sociales ne représentent que 8% du total des habitations à Bruxelles, contre 18% en Flandre et 25% en Wallonie. On tient des listes d'attente dans les trois régions, mais les besoins sont moins élevés en Flandre que dans les autres régions.

⁷ Beleidsbrief wonen. Beleidsprioriteiten 2007-2008, Doc. parl., Parlement flamand, 2007-2008, 1389/1

Voor Brussel is de situatie als volgt: Dit staat voor 38 680 sociale woningen die ongeveer 80 000 personen huisvesten, ongelijk verspreid over het grondgebied van de 19 gemeenten (20 procent te Watermaal-Bosvoorde, 3 procent te Elsene). De meeste van die personen wonen in appartementsgebouwen (9 voor 1 eengezinswoning), waarvan een groot deel aan renovatie toe is.

Meer dan 22 000 aanvragen voor een sociale woning zijn in behandeling. Dit aantal zou met 5 000 eenheden per jaar stijgen (indien ook rekening zou worden gehouden met de personen die een aanvraag voor een sociale woning mogen indienen maar op de privémarkt een woning vinden, komt men tot bijna 130 000 gezinnen ...). 80 procent van de bewoners van sociale woningen leeft van een uitkering.

Deze Brusselse woningen zijn ook in alarmerend hoge mate ongezond. Meer dan vijf sociale woningen op tien zouden niet aan de minimumnormen terzake beantwoorden.

À Bruxelles, la situation se présente comme suit: Les 38 680 habitations sociales où vivent environ 80 000 personnes sont réparties de façon inégale sur le territoire des 19 communes (20% à Watermael-Boitsfort contre 3% à Ixelles). La plupart des personnes concernées vivent dans des immeubles à appartements (90% contre 10% en maison unifamiliale). Un grand nombre de ces logements doivent être rénovés.

Plus de 22 000 demandes de logement social sont en cours de traitement. Ce nombre augmenterait de 5 000 unités par an (si l'on tenait également compte des personnes qui peuvent introduire une demande de logement social, mais qui trouvent un logement sur le marché privé, on obtiendrait un chiffre de près de 130 000 familles). 80% des occupants de ces logements sociaux vivent d'une allocation.

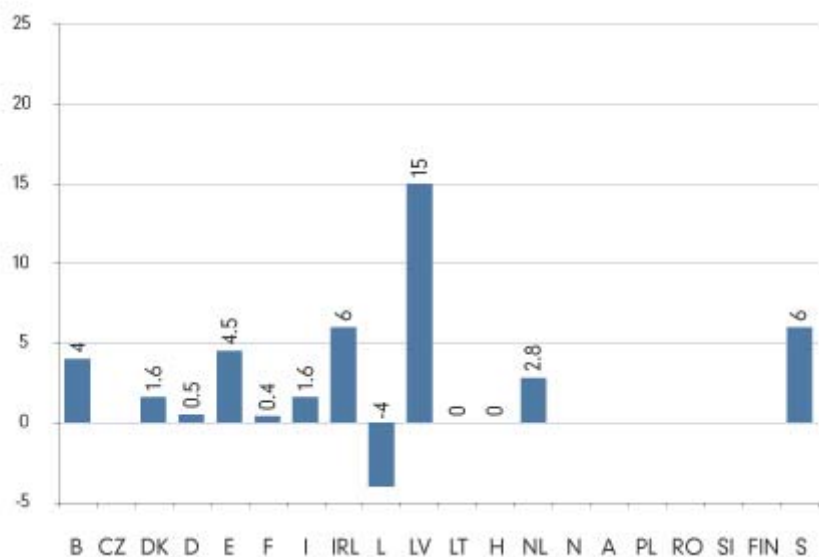
À Bruxelles, un nombre alarmant de ces habitations sont insalubres. Plus de cinq habitations sociales sur dix ne seraient pas conformes aux normes minimales en vigueur en la matière.

*Europees perspectief*⁸

Percentage change in the monthly rent for houses since 2005

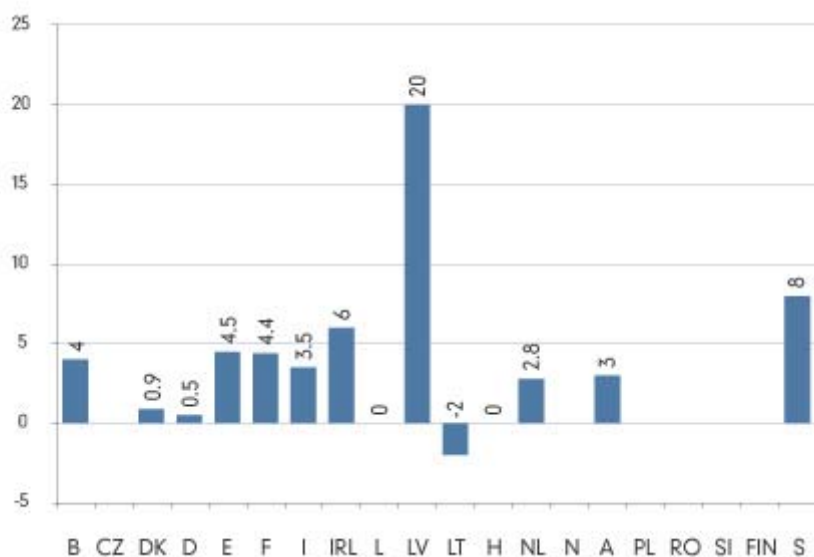
*Perspective européenne*⁸

Evolution générale (%) du prix de location des maisons depuis 2005



Percentage change in the monthly rent for apartments since 2005

Evolution générale (%) du prix de location des appartements depuis 2005

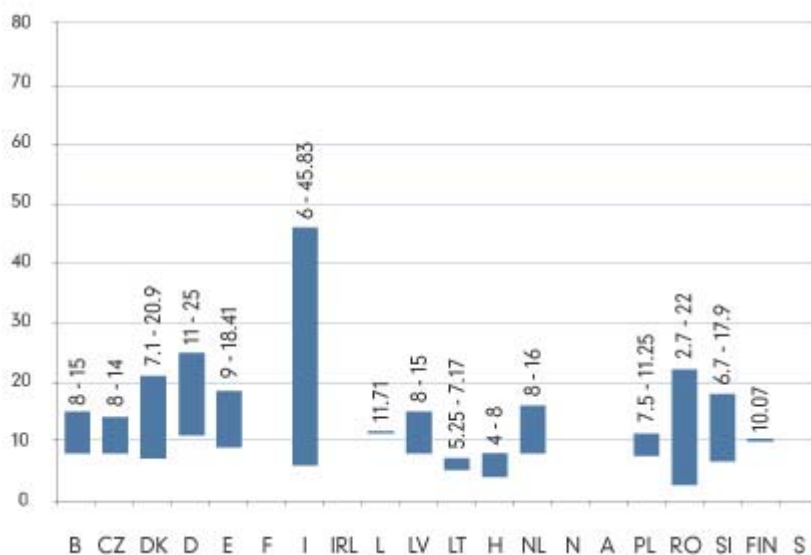


⁸ Conseil européen des Professions immobilières asbl (2006)

⁸ Conseil européen des Professions immobilières asbl (2006)

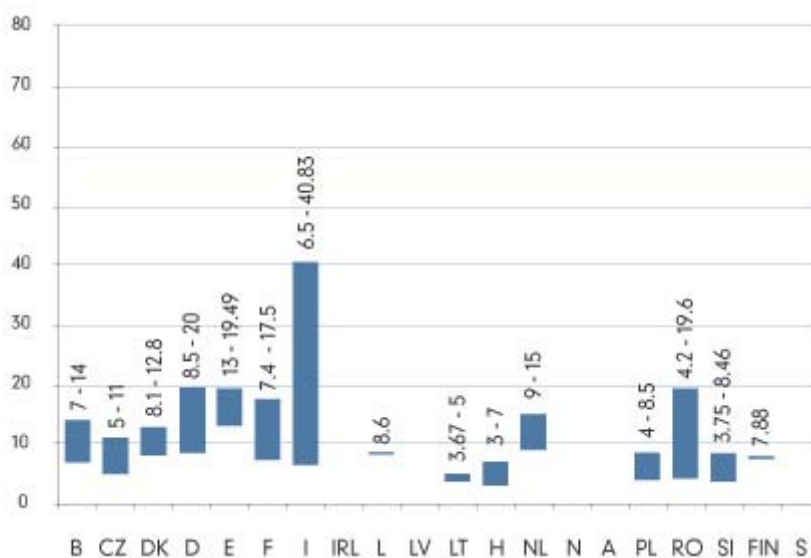
Minimum and maximum rent prices per sq m for an existing house in the capital city

Prix minimum et maximum au m² pour la location d'une maison existante dans la capitale



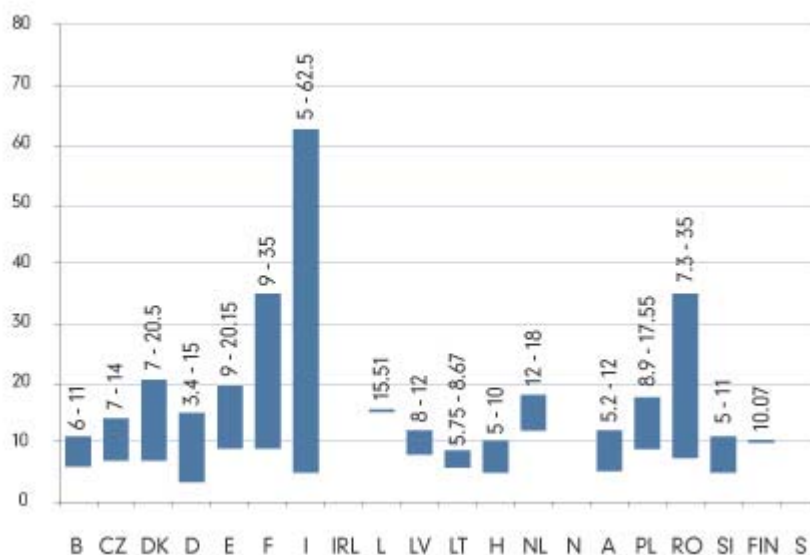
Minimum and maximum rent prices per sq m for an existing house in the second city of the country

Prix minimum et maximum au m² pour la location d'une maison existante dans la deuxième ville du pays



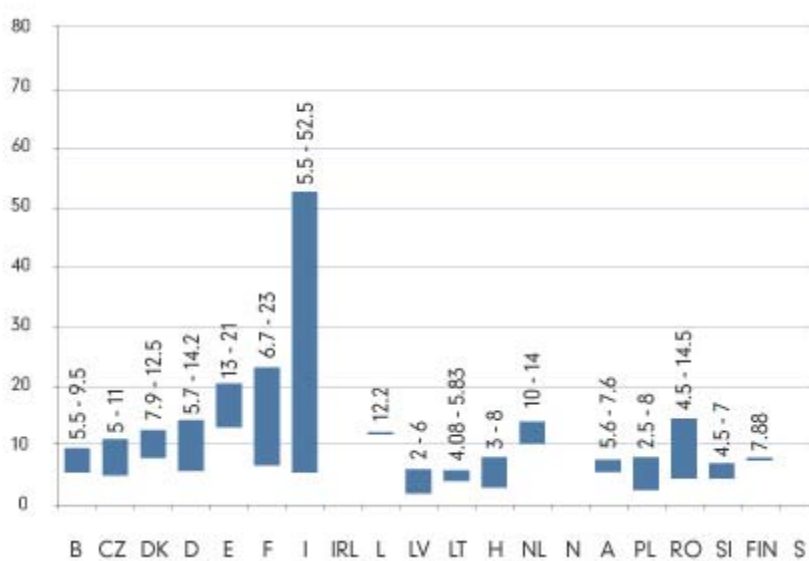
Minimum and maximum rent prices per sq m for an existing apartment in the capital city

Prix minimum et maximum au m² pour la location d'un appartement existant dans la capitale



Minimum and maximum rent prices per sq m for an existing apartment in the second city of the country

Prix minimum et maximum au m² pour la location d'un appartement existant dans la deuxième ville du pays



8. De koopkracht van de Belgen

De betaalbaarheid van een woning (kopen zowel als huren) hangt uiteraard ook af van de koopkracht. Belgen zijn niet arm te noemen. België bekleedt volgens de Europese Centrale Bank de twaalfde plaats in een lijst die 40 Europese landen rangschikt op basis van koopkracht.

De gemiddelde Belg beschikt over een koopkracht van iets meer dan 17.000 euro per jaar.

België gaat landen als Finland, Italië en Nederland vooraf, maar moet het afleggen tegen Duitsland, Frankrijk en Groot-Brittannië. Gemiddeld bedraagt die in Europa 11.998 euro..

Table 1: EU regions with the highest/lowest primary income in 2003

Region	Primary income of private households per capita 2003 in PPCS
Inner London (UK)	27346
Berkshire, Buckinghamshire and Oxfordshire (UK)	24604
Île de France (FR)	24483
Vlaams-Brabant (BE)	23842
Bedfordshire and Hertfordshire (UK)	23825
Oberbayern (DE)	23146
Surrey, East and West Sussex (UK)	23086
Outer London (UK)	22555
Brabant Wallon (BE)	22326
Stuttgart (DE)	21812
...	
Lubelskie (PL)	4828
Latvija (LV)	4731
Podkarpackie (PL)	4610
Vest (RO)	4143
Centru (RO)	3588
Nord-Vest (RO)	3374
Sud-Est (RO)	3124
Sud-Vest (RO)	3023
Sud (RO)	2868
Nord-Est (RO)	2495

Volgens de «Eurostatstudie *Private household income in the European Union regions, 2003*» ligt het primair inkomen in alle Vlaamse provincies met uitzondering van Limburg (dit is het inkomen zonder de sociale tegemoetkomingen van de overheid, dus uit lonen, interesten, salarissen, dividenden, enz.).boven de hoogste grens van 18.000 euro, berekend in PPCS (Purchasing Power Consumption Standards om een zinvolle vergelijking tussen de koopkracht van huishoudens uit diverse regio's in landen mogelijk te maken; voor een loutere vergelijking tussen regio's wordt het BBP-cijfer omgezet in PPS of *Purchasing Power Standards*).

8. Le pouvoir d'achat des Belges

L'accessibilité financière d'une habitation (tant pour un achat que pour une location) dépend bien sûr également du pouvoir d'achat. On ne peut pas dire que les Belges sont pauvres. Selon la Banque centrale européenne, la Belgique occupe la douzième place dans une liste établissant un classement de 40 pays européens sur la base du pouvoir d'achat.

Le Belge moyen dispose d'un pouvoir d'achat d'un peu plus de 17.000 euros par an.

La Belgique précède des pays comme la Finlande, l'Italie et les Pays-Bas, mais est dépassée par l'Allemagne, la France et la Grande-Bretagne. Le pouvoir d'achat moyen en Europe s'élève à 11.998 euros.

Tableau 1: Les régions européennes ayant les revenus primaires les plus élevés/les plus bas, 2003

Région	Revenu primaire des ménages par habitant, 2003 en SPAC
Inner London (UK)	27346
Berkshire, Buckinghamshire and Oxfordshire (UK)	24604
Île de France (FR)	24483
Vlaams-Brabant (BE)	23842
Bedfordshire and Hertfordshire (UK)	23825
Oberbayern (DE)	23146
Surrey, East and West Sussex (UK)	23086
Outer London (UK)	22555
Brabant Wallon (BE)	22326
Stuttgart (DE)	21812
...	
Lubelskie (PL)	4828
Latvija (LV)	4731
Podkarpackie (PL)	4610
Vest (RO)	4143
Centru (RO)	3588
Nord-Vest (RO)	3374
Sud-Est (RO)	3124
Sud-Vest (RO)	3023
Sud (RO)	2868
Nord-Est (RO)	2495

Selon l'étude d'Eurostat sur «Le revenu des ménages privés dans les régions de l'Union européenne, 2003», le revenu primaire (il s'agit du revenu sans les interventions sociales des pouvoirs publics, donc le revenu des rémunérations, intérêts, salaires, dividendes, etc.) dépasse, dans toutes les provinces flamandes à l'exception du Limbourg, la limite supérieure de 18.000 euros, calculée en SPAC (standards de pouvoir d'achat relatif à la consommation permettant une comparaison pertinente entre le pouvoir d'achat des ménages de diverses régions dans les pays; pour une simple comparaison entre régions, le PIB est converti en SPA ou standards de pouvoir d'achat).

De twee sterkste Belgische regio's zijn Vlaams- en Waals-Brabant.

Opmerkelijk is wel dat de Belgische regio's uit de top verdwijnen wanneer wordt gepeild naar het beschikbaar inkomen. Dat is het primair inkomen aangevuld met sociale tegemoetkomingen, verminderd met de te betalen taken en bijdragen.

Table 2: EU regions with the highest/lowest disposable income in 2003

Region	Disposable income of private households per capita 2003 in PPCS
Inner London (UK)	21530
Surrey, East and West Sussex (UK)	20311
Berkshire, Buckinghamshire and Oxfordshire (UK)	19957
Bedfordshire and Hertfordshire (UK)	19599
Île de France (FR)	18883
Outer London (UK)	18736
Essex (UK)	18287
Emilia-Romagna (IT)	18171
Lombardia (IT)	18045
Wien (AT)	18042
...	...
Eesti (EE)	5074
Podkarpackie (PL)	4916
Latvija (LV)	4659
Vest (RO)	3991
Centru (RO)	3488
Nord-Vest (RO)	3325
Sud-Est (RO)	3072
Sud-Vest (RO)	3010
Sud (RO)	2918
Nord-Est (RO)	2547

Source: Eurostat

9. Het aandeel «wonen» in het huishoudbudget

Het NIS-onderzoek «Verdeling van de uitgaven volgens de Huishoudbudgetonderzoeken» neemt gedurende een jaar de bestedingen onder de loep van meer dan 3.700 gezinnen. Hun gemiddelde geeft een idee van de uitgaven van de 4.439.652 huishoudens die ons land bewonen, aan ruim 200 verschillende producten en diensten.

Uit dit NIS-onderzoek blijkt dat het aandeel van de bruto-huur, maar ook andere uitgaven in verband met wonen, in de totale consumptie van de huishoudens, gedurende drie decennia niet zo sterk schommelden en vaak zelfs een kleiner aandeel innemen dan in de periode 1978/79.

Hypothecaire aflossingen en huurgelden namen een groter aandeel van het gezinsbudget in, maar een aantal andere onvermijdbare kosten, zoals de uitgaven voor energie zijn naar aandeel sterk gedaald.

En Belgique, les deux régions les plus prospères sont le Brabant flamand et le Brabant wallon.

On notera toutefois que les régions belges disparaissent de la tête du classement lorsque l'on examine le revenu disponible. Celui-ci correspond au revenu primaire complété par les allocations sociales et diminué des taxes et cotisations à payer.

Tableau 2: Les régions européennes ayant les revenus disponibles les plus élevés/les plus bas, 2003

Région	Revenu disponible des ménages par habitant, 2003 en SPAC
Inner London (UK)	21530
Surrey, East and West Sussex (UK)	20311
Berkshire, Buckinghamshire and Oxfordshire (UK)	19957
Bedfordshire and Hertfordshire (UK)	19599
Île de France (FR)	18883
Outer London (UK)	18736
Essex (UK)	18287
Emilia-Romagna (IT)	18171
Lombardia (IT)	18045
Wien (AT)	18042
...	...
Eesti (EE)	5074
Podkarpackie (PL)	4916
Latvija (LV)	4659
Vest (RO)	3991
Centru (RO)	3488
Nord-Vest (RO)	3325
Sud-Est (RO)	3072
Sud-Vest (RO)	3010
Sud (RO)	2918
Nord-Est (RO)	2547

Source: Eurostat

9. La part «habitation» dans le budget du ménage

L'enquête de l'INS intitulée «Dépenses par ménage selon les enquêtes sur le budget des ménages» a examiné à la loupe les dépenses de plus de 3.700 ménages durant un an. La moyenne de ces dépenses donne une idée des dépenses effectuées par 4.439.652 ménages qui habitent notre pays concernant plus de 200 produits et services différents.

L'enquête de l'INS révèle que la part des loyers bruts, mais également d'autres dépenses relatives à l'habitation, dans la consommation totale des ménages n'a pas connu de fluctuations importantes pendant trois décennies et que cette part a même souvent diminué par rapport à la période 1978/1979.

Les remboursements hypothécaires et les loyers ont occupé une part croissante dans le budget des ménages, mais un certain nombre de frais incontournables, tels que les dépenses en matière d'énergie, ont, proportionnellement, nettement diminué.

België : verdeling van de uitgaven volgens de Huishoudbudgetonderzoeken (in promille)									Evolutie 2005/1978
Code	Omschrijving goederen en diensten	78-79	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
0	TOTALE CONSUMPTIE	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	
3	EERSTE OF TWEEDE WONING	241,80	261,20	264,92	263,14	257,76	258,26	251,79	+9,99%
31	BRUTO HUUR	177,20	208,20	210,37	209,95	209,52	209,51	198,56	+21,36%
3111	Huur van woning en grond	36,40	44,20	44,75	44,55	48,06	48,30	48,30	+11,90%
3112	Geschatte huur van eigenaars	128,10	146,10	147,50	146,19	143,16	139,99	134,62	+6,52%
3113	Gewone onderhoudskosten	9,30	12,20	12,39	13,13	13,87	16,95	11,65	+2,35%
3114	Lasten	3,50	5,70	5,74	6,09	4,43	4,27	3,99	+0,49%
32	VERWARMING, VERLICHTING EN WATER	64,60	53,00	54,55	53,19	48,24	48,75	53,23	-11,37%
3231	Vloeibare brandstoffen	19,70	11,10	12,32	8,09	8,74	7,42	12,29	-7,41%
3241	Vaste brandstoffen en overige brandstoffen	7,00	0,60	0,70	0,53	0,49	0,82	0,65	-6,35%
3261	Kosten van waterverbruik	3,40	4,90	4,67	5,11	4,95	5,20		-3,40%
3291	Elektriciteit en gas	34,50	36,30	36,86	39,45	34,05	35,31	35,22	+0,72%
4	MEUBELEN, HUISHOUDTOESTELLEN	85,90	66,00	60,76	57,91	56,97	57,37	56,83	-29,07%
41	MEUBELEN EN VASTE TOEBEHOREN	29,80	24,50	19,55	15,76	15,55	17,00	17,84	-11,96%
4111	Meubelen	20,70	19,10	15,71	11,69	12,88	13,79	14,53	-6,17%
4112	Vloerbedekkingen, tapijten	3,60	2,40	0,90	1,40	0,75	0,83	0,95	-2,65%
4113	Decoratieve voorwerpen, lampen	3,80	2,70	2,74	2,42	1,90	2,31	2,24	-1,56%
4121	Herstellingen en accessoires van 41	1,70	0,30	0,20	0,25	0,03	0,08	0,13	-1,57%
42	HUISHOUDARTIKELN IN TEXTIEL	9,30	5,40	4,98	5,31	5,71	4,36	5,20	-4,10%
4211	Huishoudartikelen in textiel	9,20	4,80	4,90	5,23	4,85	4,36	4,69	-4,51%
4221	Herstellingen van 42	0,10	0,60	0,09	0,08	0,86	0,00	0,51	+0,41%
43	GROTE HUISHOUDTOESTELLEN	12,30	9,70	9,85	9,87	9,69	10,64	8,89	-3,41%
4311	Verwarmingsapparaten, keukenfornuizen	2,30	2,00	1,96	2,46	1,64	1,43	1,73	-0,57%
4312	Waterverwarmers en huishoudtoestellen	8,70	6,20	5,96	5,84	6,47	7,08	5,64	-3,06%
4321	Herstellingen en wisselstukken van 43	1,30	1,50	1,92	1,57	1,59	2,13	1,52	+0,22%
44	VAATWERK, HUISHOUDELIJKE VOORWERPEN	6,30	2,90	3,26	2,91	3,37	3,16	3,65	-2,65%
4411	Vaat- en glaswerk	3,20	1,10	1,40	1,14	1,32	1,27	1,54	-1,66%
4412	Duurzame huishoudelijke voorwerpen	3,10	1,70	1,85	1,74	2,02	1,87	2,01	-1,09%
4421	Herstellingen van 44	0,00	0,00	0,01	0,03	0,03	0,02	0,10	+0,10%
45	GEREEDSCHAP VOOR DE WONING EN DE TUIN	4,50	4,70	4,25	4,93	4,59	4,80	4,69	+0,19%
4511	Groot gereedschap	1,50	1,20	1,36	1,61	1,28	1,40	1,39	-0,11%
4521	Klein gereedschap en diverse accessoires	3,00	3,40	2,90	3,32	3,31	3,40	3,30	+0,30%
46	ONDERHOUD VAN HET HUIS	23,60	18,80	18,86	19,14	18,05	17,41	16,57	-7,03%
4611	Reinigings- en onderhoudsproducten	6,20	6,10	6,30	6,74	6,45	6,12	5,90	-0,30%
4619	Andere niet duurzame huishoudartikelen	3,50	3,40	3,66	3,64	3,67	3,55	3,45	-0,05%
4621	Huis- en dienstpersoneel	7,00	5,10	5,19	4,93	4,60	4,90	4,16	-2,84%
4631	Wassen en verven	3,80	1,40	1,37	1,22	0,98	0,99	0,94	-2,86%
4639	Andere diensten voor het huis	3,20	2,80	2,35	2,61	2,36	1,85	2,12	-1,08%

Belgique : répartition des dépenses selon les enquêtes sur le budget des ménages (en pour mille)														Évolution 2005/1978
Code	Libellé	78-79	87-88	95-96	96-97	97-98	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
0	CONSOMMATION TOTALE	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	+0.00%
3	HABITATION PRINCIPALE OU SECONDAIRE	241.80	267.80	264.00	281.00	269.00	260.70	261.20	264.92	263.14	257.76	258.26	251.79	+9.99%
31	LOYERS BRUTS	177.20	209.10	212.00	225.00	216.50	212.00	208.20	210.37	209.95	209.52	209.51	198.56	+21.36%
3111	Loyers réels de logements et de terrains	36.40	41.30	41.70	41.80	35.30	48.30	44.20	44.75	44.55	48.06	48.30	48.30	+11.90%
3112	Loyers imputés aux propriétaires	128.10	147.80	152.30	161.50	159.40	142.20	146.10	147.50	146.19	143.16	139.99	134.62	+6.52%
3113	Frais d'entretien courant	9.30	13.40	13.60	15.60	16.40	15.40	12.20	12.39	13.13	13.87	16.95	11.65	+2.35%
3114	Charges locatives	3.50	6.50	4.40	6.20	5.50	6.20	5.70	5.74	6.09	4.43	4.27	3.99	+0.49%
32	CHAUFFAGE, ECLAIRAGE ET EAU	64.60	58.80	52.00	56.00	52.50	48.70	53.00	54.55	53.19	48.24	48.75	53.23	-11.37%
3231	Combustibles liquides	19.70	8.70	7.70	10.70	9.30	7.80	11.10	12.32	8.09	8.74	7.42	12.29	-7.41%
3241	Combustibles solides, autres combustibles	7.00	4.90	1.00	1.00	0.80	0.60	0.60	0.70	0.53	0.49	0.82	0.65	-6.35%
3261	Frais de consommation d'eau	3.40	4.30	3.90	4.50	4.40	5.20	4.90	4.67	5.11	4.95	5.20	5.08	+1.68%
3291	Electricité et gaz	34.50	40.90	39.40	39.80	37.90	35.10	36.30	36.86	39.45	34.05	35.31	35.22	+0.72%
4	MEUBLES, APPAREILS MENAGERS	85.90	67.20	66.50	65.20	63.40	65.20	66.00	60.76	57.91	56.97	57.37	56.83	-29.07%
41	MEUBLES ET ACCESSOIRES FIXES	29.80	19.10	21.40	20.40	19.30	20.50	24.50	19.55	15.76	15.55	17.00	17.84	-11.96%
4111	Meubles	20.70	12.70	16.10	15.10	14.20	16.00	19.10	15.71	11.69	12.88	13.79	14.53	-6.17%
4112	Revêtements de sol, tapis	3.60	2.50	1.80	1.80	1.70	1.70	2.40	0.90	1.40	0.75	0.83	0.95	-2.65%
4113	Objets décoratifs, lustrerie	3.80	3.10	3.40	3.10	3.20	2.70	2.70	2.74	2.42	1.90	2.31	2.24	-1.56%
4121	Réparations et accessoires du 41	1.70	0.80	0.20	0.40	0.30	0.20	0.30	0.20	0.25	0.03	0.08	0.13	-1.57%
42	ARTICLES DE MENAGE EN TEXTILE	9.30	6.00	6.10	6.40	6.70	6.50	5.40	4.98	5.31	5.71	4.36	5.20	-4.10%
4211	Articles de ménage en textile	9.20	5.90	5.90	5.90	6.10	6.30	4.80	4.90	5.23	4.85	4.36	4.69	-4.51%
4221	Réparations du 42	0.10	0.10	0.20	0.50	0.60	0.20	0.60	0.09	0.08	0.86	0.00	0.51	+0.41%
43	GROS APPAREILS MENAGERS	12.30	11.60	12.10	9.60	9.40	8.40	9.70	9.85	9.87	9.69	10.64	8.89	-3.41%
4311	Appareils de chauffage, cuisinières	2.30	2.70	2.20	1.50	1.50	1.30	2.00	1.96	2.46	1.64	1.43	1.73	-0.57%
4312	Chauffe-eau et appareils électro-ménagers	8.70	6.50	7.90	6.20	6.20	5.50	6.20	5.96	5.84	6.47	7.08	5.64	-3.06%
4321	Réparations et pièces de rechange du 43	1.30	2.50	2.10	1.90	1.70	1.60	1.50	1.92	1.57	1.59	2.13	1.52	+0.22%
44	VAISSELLE ET USTENSILES MENAGERS	6.30	4.80	3.40	3.80	3.40	3.20	2.90	3.26	2.91	3.37	3.16	3.65	-2.65%
4411	Verrerie, vaisselle et couverts	3.20	2.40	1.40	1.80	1.60	1.40	1.10	1.40	1.14	1.32	1.27	1.54	-1.66%
4412	Ustensiles de ménage durables	3.10	2.30	1.90	2.00	1.80	1.70	1.70	1.85	1.74	2.02	1.87	2.01	-1.09%
4421	Réparations du 44	0.00	0.00	0.10	0.00	0.00	0.10	0.00	0.01	0.03	0.03	0.02	0.10	+0.10%
45	OUTILLAGE POUR LA MAISON ET LE JARDIN	4.50	4.30	4.20	4.70	4.90	5.00	4.70	4.25	4.93	4.59	4.80	4.69	+0.19%
4511	Gros outillage	1.50	1.50	1.30	1.70	1.60	1.60	1.20	1.36	1.61	1.28	1.40	1.39	-0.11%
4521	Petit outillage et accessoires divers	3.00	2.80	2.80	3.00	3.30	3.40	3.40	2.90	3.32	3.31	3.40	3.30	+0.30%
46	ENTRETIEN DE L'HABITATION	23.60	21.50	19.30	20.30	19.70	21.50	18.80	18.86	19.14	18.05	17.41	16.57	-7.03%
4611	Produits de nettoyage et d'entretien	6.20	7.10	7.30	6.80	6.80	6.30	6.10	6.30	6.74	6.45	6.12	5.90	-0.30%
4619	Autres articles ménagers non durables	3.50	3.40	3.50	3.70	3.60	3.60	3.40	3.66	3.64	3.67	3.55	3.45	-0.05%
4621	Services domestiques	7.00	6.70	5.00	5.90	5.80	6.60	5.10	5.19	4.93	4.60	4.90	4.16	-2.84%
4631	Blanchissage et teinturerie	3.80	2.40	1.50	1.50	1.30	1.60	1.40	1.37	1.22	0.98	0.99	0.94	-2.86%
4639	Autres services pour l'habitation	3.20	1.90	2.00	2.30	2.20	3.30	2.80	2.35	2.61	2.36	1.85	2.12	-1.08%

De Belg besteedde volgens het meest recente huishoudbudgetonderzoek in 2005 gemiddeld 25,2 procent van zijn inkomsten aan zijn woonst. In de periode 1978-79 was dit 24,2 procent. Het hoogste percentage werd opgetekend in 1996-97 toen 28,1 procent aan wonen werd besteed. In deze cijfers zijn lasten, verwarming, verlichting en waterverbruik begrepen.

België is hoort aldus bij de top drie van Europa, na Zweden en Denemarken. Is het toeval dat dit ook de drie landen met de hoogste belastingdruk? ⁹

Alles wat bij het wonen hoort (meubelen, huishoudtoestellen, gereedschap, onderhoudsproducten, ...) nam qua uitgavenaandeel drastisch af. In de periode 1978-79 werd 8,6 procent van het budget hieraan besteed. In 2005 was dat nog 5,7 procent. Samengevoegd is de kost van het wonen als aandeel van het huishoudelijk budget gedaald van 33,8 procent naar 29,9 procent.

10. Armoedeproblematiek

Algemeen

Het armoederisico is – algemeen beschouwd – in België niet extreem hoog, maar toch hoger dan in buurlanden als Frankrijk, Luxemburg en Nederland.

Selon l'enquête la plus récente sur le budget des ménages, en 2005, le Belge a consacré, en moyenne, 25,2% de ses revenus à son logement. Dans l'intervalle 1978-79, cette part était de 24,2%. Le pourcentage le plus élevé a été atteint en 1996-97, lorsque 28,1% du budget était consacré au logement. Ces chiffres comprennent les charges, le chauffage, l'éclairage et la consommation d'eau.

La Belgique se situe donc dans le trio de tête du classement européen, après la Suède et le Danemark. Est-ce un hasard s'il s'agit également des trois pays qui connaissent la pression fiscale la plus élevée? ⁹

Toutes les dépenses liées à l'habitation (ameublement, appareils électroménagers, outillage, produits d'entretien,...) ont – proportionnellement – considérablement diminué. Durant les années 1978-79, 8,6% du budget y était consacré. En 2005, cette proportion était tombée à 5,7%. Si l'on cumule ces éléments, la part du logement dans le budget du ménage est tombée de 33,8% à 29,9%.

10. Problématique de la pauvreté

Généralités

D'un point de vue général, le risque de pauvreté n'est pas extrêmement élevé en Belgique mais il est néanmoins plus élevé que dans des pays voisins comme la France, le Luxembourg et les Pays-Bas.

⁹ Federcasa – Italian Housing Federation and Ministry of Infrastructure of the Italian Republic (2006), Housing Statistics in the European Union 2005/2006, p. 81 en 82

⁹ Federcasa - Italian Housing Federation and Ministry of Infrastructure of the Italian Republic (2006), Housing Statistics in the European Union 2005/2006, p. 81 et 82

Table 10 Key indicators of poverty and social exclusion (EU definition of Income and modified OECD scale) in EU member states¹, 2004

Region	At-risk-of-poverty-rate (Equivalised total disposable income)						Relative at-risk-of-poverty gap	Gini coefficient	Income distribution (income quintile share ratio)
	(60% threshold)			Including all social transfers (40% threshold)	Including all social transfers (50% threshold)	Including all social transfers (70% threshold)			
	Including all social transfers	Including old-age and survivors' benefits but excluding all other social transfers	Excluding all social transfers						
EU-25	16	26	41	5	10	24	2	30	4.8
EU-15	17	26	41	5	10	24	—	30	4.8
Eurozone ³	17	25	41	6	10	24	—	30	4.8
Belgium	15	28	42	5	9	23	23	26	4.0
Czech Republic ⁴	8	21	39	1	4	16	15	25	3.4
Denmark	11	31	39	3	6	19	19	24	3.4
Germany	16	24	36	6	10	23	25	28	4.4
Estonia ⁴	18	25	41	7	11	26	24	34	5.9
Greece	20	23	40	8	13	28	25	33	6.0
Spain	20	25	41	7	13	27	25	31	5.1
France	14	26	44	3	7	22	19	28	4.2
Ireland	21	33	39	5	11	29	20	32	5.0
Italy	19	23	45	7	12	27	25	33	5.6
Cyprus ⁴	15	20	28	4	9	23	19	27	4.1
Latvia ⁴	16	24	43	5	10	25	23	36	6.1
Lithuania ⁴	15	23	39	4	8	23	20	29	4.5
Luxembourg	11	22	38	3	6	20	17	26	3.7
Hungary ⁴	12	17	32	3	6	19	20	27	3.3
Malta	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Netherlands ⁴	12	23	37	4	7	21	20	27	4.0
Austria	13	25	42	4	7	20	20	26	3.8
Poland ⁴	17	31	49	6	11	25	23	31	5.0
Portugal	21	27	42	9	14	29	26	38	7.2
Slovenia ⁴	10	16	37	3	6	17	20	22	3.1
Slovak Republic ⁵	21	28	44	12	16	27	39	33	5.8
Finland	11	29	42	2	5	20	14	25	3.5
Sweden	11	30	43	3	6	19	17	23	3.3
United Kingdom ⁴	18	29	43	5	10	26	20	34	5.3

Source: Eurostat EU Survey on Income and Living Conditions (EU-SILC).

Note: ¹ Trends in some member states may be affected by changes in methodology.² Data is not available at present.³ Eurozone consists of EU15 states with the exceptions of Denmark, Sweden and United Kingdom.⁴ Data for Czech Republic, Estonia, Cyprus, Latvia, Lithuania, Hungary, Netherlands, Poland, Slovenia and United Kingdom relates to 2003 as updated detail is not available at present.⁵ Relative at-risk-of-poverty gap data for the Slovak Republic relates to 2003 as updated detail is not available at present.Table 10 Key indicators of poverty and social exclusion (EU definition of Income and modified OECD scale) in EU member states¹, 2004

Region	At-risk-of-poverty-rate (Equivalised total disposable income)						Relative at-risk-of-poverty gap	Gini coefficient
	(60% threshold)			Including all social transfers (40% threshold)	Including all social transfers (50% threshold)	Including all social transfers (70% threshold)		
	Including all social transfers	Including old-age and survivors' benefits but excluding all other social transfers	Excluding all social transfers					
EU-25	16	26	41	5	10	24	2	30
EU-15	17	26	41	5	10	24	—	30
Eurozone ³	17	25	41	6	10	24	—	30
Belgium	15	28	42	5	9	23	23	26
Czech Republic ⁴	8	21	39	1	4	16	15	25
Denmark	11	31	39	3	6	19	19	24
Germany	16	24	36	6	10	23	25	28
Estonia ⁴	18	25	41	7	11	26	24	34
Greece	20	23	40	8	13	28	25	33
Spain	20	25	41	7	13	27	25	31
France	14	26	44	3	7	22	19	28
Ireland	21	33	39	5	11	29	20	32
Italy	19	23	45	7	12	27	25	33
Cyprus ⁴	15	20	28	4	9	23	19	27
Latvia ⁴	16	24	43	5	10	25	23	36
Lithuania ⁴	15	23	39	4	8	23	20	29
Luxembourg	11	22	38	3	6	20	17	26
Hungary ⁴	12	17	32	3	6	19	20	27
Malta	—	—	—	—	—	—	—	—
Netherlands ⁴	12	23	37	4	7	21	20	27
Austria	13	25	42	4	7	20	20	26
Poland ⁴	17	31	49	6	11	25	23	31
Portugal	21	27	42	9	14	29	26	38
Slovenia ⁴	10	16	37	3	6	17	20	22
Slovak Republic ⁵	21	28	44	12	16	27	39	33
Finland	11	29	42	2	5	20	14	25
Sweden	11	30	43	3	6	19	17	23
United Kingdom ⁴	18	29	43	5	10	26	20	34

Source: Eurostat EU Survey on Income and Living Conditions (EU-SILC).

Note: ¹ Trends in some member states may be affected by changes in methodology.² Data is not available at present.³ Eurozone consists of EU15 states with the exceptions of Denmark, Sweden and United Kingdom.⁴ Data for Czech Republic, Estonia, Cyprus, Latvia, Lithuania, Hungary, Netherlands, Poland, Slovenia and United Kingdom relates to 2003 as updated detail is not available at present.⁵ Relative at-risk-of-poverty gap data for the Slovak Republic relates to 2003 as updated detail is not available at present.

– De Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (FOD Economie) stelde een profiel op te stellen van de bevolking die in België in armoede leeft. Om die kenmerken te bestuderen heeft de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie gebruik gemaakt van verschillende enquêtes bij Belgische huishoudens:

– de enquête naar de inkomens en levensomstandigheden EU-SILC (gegevens van 2005), de Europese referentiebron voor armoedestatistiek (betaalde hypothecaire interesten werden niet in aanmerking genomen, dit zal pas gebeuren in de SILC 2007);

– de huishoudbudgetenquête HBE (gegevens van 2005), die gegevens over bestedingen bevat.

Hun onderzoek bracht in kaart welke sociologische categorieën risico lopen om in armoede te verzeilen. Volgens de cijfers van SILC 2005 hebben de personen die risico lopen op armoede een beschikbaar inkomen per persoon van minder dan 9.863 euro per jaar (822 euro per maand). Voor een huishouden van 2 volwassenen en 2 kinderen is de drempel 20.712 euro (1.726 euro per maand). Zo zit 48,5 procent van de eigenaars en 51,5 procent van de huurders onder de grens.

– La Direction générale Statistique et Information économique (SPF Économie) a proposé d'établir un profil de la population qui vit dans la pauvreté en Belgique. Pour étudier ces différentes caractéristiques, la Direction Générale Statistique et Information Economique a utilisé les données de différentes enquêtes réalisées auprès des ménages belges, à savoir:

– l'enquête sur les revenus et les conditions de vie EU-SILC (données 2005), qui est la source de référence au niveau européen pour les statistiques de pauvreté,

– l'enquête sur le budget des ménages EBM (données 2005), qui, elle, est orientée vers les dépenses.

Cette enquête a permis d'identifier les catégories sociologiques menacées par la pauvreté. Selon les chiffres de SILC 2005, les personnes en risque de pauvreté ont un revenu disponible par personne inférieur à 9863 euros par an (822 euros par mois). Pour un ménage de 2 adultes et 2 enfants, ce seuil est établi à 20 712 euros (1726 euros par mois). Ainsi, 48,5% des propriétaires et 51,5% des locataires se situent sous ce seuil.

	Totale bevolking (in %)	Bevolking die risico loopt op armoede (in %)
Mannen	49,2	46,8
Vrouwen	50,8	53,2
Minder dan 16 jaar	19,1	24,0
16-24 jaar	11,0	12,9
25-49 jaar	36,5	28,3
50-64 jaar	17,8	13,0
65 jaar en +	15,7	21,8
Eigenaar	73,9	48,5
Huurder	26,1	51,5
Werkende	47,6	13,2
Niet-actief (totaal)	52,4	86,8
Werkloos	9,0	19,8
Gepensioneerd	20,0	27,0
Niet-actief, andere	22,9	40,0
Alleenstaand	14,7	21,0
Huishouden zonder kind (echtpaar of ander)	33,4	22,2
Eenoudergezin	5,8	13,8
Paar met 1 of 2 kinderen	26,0	16,9
Paar met 3 kinderen of +	12,5	16,9
Andere met kind(eren)	7,6	9,2

EU-SILC 2005: vergelijking van de verdeling van de totale bevolking en de bevolking die risico loopt op armoede in functie van geslacht, leeftijd, hoofdactiviteit en soort huishouden

	Population totale (en %)	Population en risque de pauvreté (en %)
Hommes	49,2	46,8
Femmes	50,8	53,2
Moins de 16 ans	19,1	24,0
16-24 ans	11,0	12,9
25-49 ans	36,5	28,3
50-64 ans	17,8	13,0
65 ans et +	15,7	21,8
Propriétaire	73,9	48,5
Locataire	26,1	51,5
Travailleur	47,6	13,2
Inactif (total)	52,4	86,8
Chômeur	9,0	19,8
Pensionné	20,0	27,0
Autre inactif	22,9	40,0
Isolé	14,7	21,0
Ménage sans enfant (Couple ou autre)	33,4	22,2
Famille monoparentale	5,8	13,8
Couple avec 1 ou 2 enfant(s)	26,0	16,9
Couple avec 3 enfants ou +	12,5	16,9
Autre avec enfant(s)	7,6	9,2

EU-SILC 2005: comparaison de la distribution de la population totale et de la population en risque de pauvreté en fonction du sexe, de l'âge, de l'activité la plus fréquente, du type de ménage

Uit de opsplitsing van het armoederisico naar eigendomsstatus van de woning (eigenaar of huurder) volgt dat huurders een veel hoger armoederisico lopen dan eigenaars (29 procent tegenover 10 procent). Dit wijst inderdaad op een globaal zwakkere inkomenspositie van huurders.¹⁰ Maar toch ontkracht dit enigszins de ongenueanceerde duale visie van de sterke huisbaas versus de zwakke huurder. Het ligt dan ook voor de hand dat een niet zo kapitaalcrachtige verhuurder – en zo zijn er dus heel wat – opteren voor verkoop.

Uiteraard is de situatie zeer verschillend van gewest tot gewest.

In België is volgens SILC-2005 1 op 7 arm (14,7%) te noemen. Voor Vlaanderen is dat 10,7%, voor Wallonië 17,5%. Arm zijn betekent zoals hierboven aangegeven moeten rondkomen met minder dan 822 euro per maand voor een alleenstaande of 1.726 euro per maand voor een gezin bestaande uit twee volwassenen en twee kinderen. In Vlaanderen (11%) ligt de armoede onder het Europese gemiddelde van 16%, in België als geheel er net onder (15%), in Wallonië er boven (17,5%). Ondanks de zwakke betrouwbaarheid van de schatting voor Brussel, kan gesteld worden dat Brussel de regio is met de hoogste armoederisicograad (27 procent). De verschillen tussen Vlaanderen enerzijds en Wallonië en Brussel anderzijds zijn statistisch significant.

Zelfs binnen één gewest zijn er veel verschillen. Een voorbeeld. Anders dan in de rest van Vlaanderen (en de buurlanden) zijn er in Limburg bijvoorbeeld een groot aantal allochtonen eigenaar van de woning waarin ze wonen. Limburg is zelfs in West-Europa de regio met (in verhouding) het grootste aantal Turken en Marokkanen die eigenaar zijn van hun woning. Daar zijn verschillende specifieke oorzaken voor aan te wijzen, zoals de ontslagpremies voor de mijnwerkers bij de mijnsluitingen die vele potentiële eigenaars een startkapitaal verschaffen, de privé-huurmarkt is er klein en relatief goedkoop. Veel woningen uit het patrimonium van de mijnen kwamen beschikbaar als koopwoning. Uiteraard ligt dit percentage hoger in de huurderspopulatie dan in de totale populatie.

¹⁰ Belgisch strategisch verslag inzake sociale bescherming en sociale inclusie, Indicatoren ter ondersteuning het domein 'sociale insluiting' en het 'overkoepelend domein' van het Nationaal Rapport inzake strategieën voor sociale insluiting en sociale bescherming, september 2006, p. 12

Il ressort de la ventilation du risque de pauvreté en fonction du statut de propriété du logement (propriétaire ou locataire) que les locataires connaissent un risque de pauvreté beaucoup plus élevé que les propriétaires (29% contre 10%), ce qui indique une position de revenu globalement plus faible pour les locataires.¹⁰ Ces chiffres relativisent quelque peu la vision manichéenne du propriétaire fort et du locataire faible. Il est dès lors logique que les bailleurs peu fortunés – comme il y en a beaucoup – choisissent de vendre.

La situation est évidemment très différente d'une région à l'autre.

En Belgique, d'après l'enquête SILC-2005, une personne sur 7 (14,7%) peut être considérée comme pauvre. Pour la Flandre, ce pourcentage est de 10,7% et pour la Wallonie, de 17,5%. Être pauvre signifie, comme nous l'avons indiqué ci-dessus, devoir s'en sortir avec moins de 822 euros par mois pour un isolé ou 1.726 euros par mois pour un ménage composé de deux adultes et de deux enfants. En Flandre (11%), le taux de pauvreté se situe en dessous de la moyenne européenne de 16%; dans l'ensemble de la Belgique, il se situe juste en dessous (15%) de cette moyenne et en Wallonie au-dessus (17,5%) de cette moyenne. Malgré la faible fiabilité de l'évaluation faite pour Bruxelles, on peut dire que Bruxelles est la région qui connaît le taux de risque de pauvreté le plus élevé (27%). Les différences entre la Flandre, d'une part, et la Wallonie et Bruxelles, d'autre part, sont statistiquement significatives.

Même à l'intérieur d'une région, les différences sont nombreuses. Un exemple: contrairement au reste de la Flandre (et aux pays voisins), il y a au Limbourg, par exemple, un grand nombre d'allochtones qui sont propriétaires du logement qu'ils occupent. En Europe occidentale, le Limbourg est même la région où (proportionnellement) le nombre de Turcs et de Marocains qui sont propriétaires de leur logement est le plus élevé. Ce phénomène s'explique par différentes causes spécifiques, comme les primes de licenciement accordées aux mineurs lors des fermetures de mines, primes qui ont procuré un capital de départ à de nombreux propriétaires potentiels; le marché locatif privé y est étroit et relativement bon marché. Beaucoup de logements faisant partie du patrimoine des mines sont devenus disponibles comme logements à vendre. Évidemment, ce pourcentage est plus élevé dans la population des locataires que dans l'ensemble de la population.

¹⁰ Rapport Stratégique de la Belgique sur la protection sociale et l'inclusion sociale, Indicateurs de soutien du domaine 'inclusion sociale' et du 'domaine général' du Rapport stratégique sur la protection sociale et l'inclusion sociale, septembre 2006, p. 14.

Toch zal ook in Vlaanderen de armoederisicograad van huurders lager liggen dan in Wallonië en 2,5 x lager dan in Brussel.

Detail van de bestedingen aan wonen

Is er een woonproblematiek? Wanneer we enkel de gemiddelden in acht nemen bestaat er niet echt een woningprobleem in ons land. Maar de gemiddelde Belg bestaat uiteraard niet.

Er zijn uiteraard verschillen op te tekenen naargelang de hoogte van het inkomen van het huishouden (NIS-onderzoek «Verdeling van de gezinsuitgaven volgens inkomensniveau»). Hoe lager het inkomen, hoe hoger het aandeel van dat inkomen dat besteed wordt aan wonen. De populatie in het eerste deciel (de laagste inkomenscategorie) gaf in 2005 gemiddeld 39,1 procent uit aan wonen en 4,6 procent aan huishoudelijke toebehoren (samen 43,7 procent). Bij het tiende deciel (de hoogste inkomens) tekenen we het volgende op: 19,4 procent voor het wonen en 7,2 procent voor de toebehoren (die door de band heen – bijvoorbeeld meubelen – luxueuzer en duurder zullen zijn) of samen 26,6 procent (de resterende 75,4 procent is in euro natuurlijk een veel hoger beschikbaar bedrag). De problematiek van moeilijk betaalbaar wonen bestaat inderdaad voor de categorieën van mensen met lager inkomen. De vraag is alleen hoe je dat aanpakt.

Consumptiedrift

Niet onbelangrijk is het vast te stellen dat de Belgische gezinnen in 2005 samen wel 140 miljard euro aan consumpties allerhande uitgaven, bijna drie keer meer dan eind jaren zeventig. Dit verklaart voor een belangrijk deel het eerder subjectieve gevoel dat wonen zoveel duurder is geworden. Men heeft immers meer geld nodig voor de niet-levensnoodzakelijke behoeften te bevredigen dan 30 jaar geleden het geval was. De consumptie tussen 2004 en 2005 bleef verder stijgen. Het totaal van de bestedingen van een doorsnee Belgisch huishouden ging in 2005 met 842 euro omhoog tot 31.449 euro, d.i. 2,8 procent meer dan in 2004 (30.607 euro). Niet zelden zijn huurproblemen het gevolg van slecht budgetbeheer.

Gewestelijke verschillen op de arbeidsmarkt

Wallonië heeft sociaal-economisch gezien een grote achterstand op Vlaanderen. Ook het percentage aan

Le taux de risque de pauvreté des locataires sera également moins élevé en Flandre qu'en Wallonie, et 2 fois et demi plus bas qu'à Bruxelles.

Détails concernant les dépenses en matière de logement

Existe-t-il une problématique du logement? Si nous ne prenons en considération que les moyennes, il n'existe pas vraiment de problème de logement dans notre pays. Mais le Belge moyen n'existe évidemment pas.

On note bien entendu des différences en fonction de la hauteur du revenu des ménages (enquête INS «Dépenses des ménages: répartition par décile de revenus»). Plus le revenu est bas, plus grande est la part du revenu qui est consacrée au logement. La population représentée dans le premier décile (la catégorie de revenus la plus basse) a consacré, en 2005, en moyenne 39,1% de ses revenus au logement et 4,6% aux appareils ménagers (ensemble 43,7%). Dans le dixième décile (les revenus les plus élevés), nous observons ce qui suit: 19,4% pour le logement et 7,2% pour les appareils (qui seront généralement – les meubles par exemple – plus luxueux et plus chers), soit ensemble 26,6% (les 75,4% restants constituent évidemment en euros un montant disponible bien plus élevé). La problématique des difficultés de paiement en matière de logement se pose en effet pour les catégories de personnes à bas revenus. La question est uniquement de savoir comment faire face à cette problématique.

Appétit de consommation

Un constat non négligeable est qu'en 2005, les dépenses de l'ensemble des ménages belges en consommations de toutes sortes s'élevaient à 140 milliards d'euros, soit pratiquement trois fois plus qu'à la fin des années septante. Ce chiffre explique en grande partie le sentiment plutôt subjectif selon lequel il serait devenu plus onéreux d'acquiescer un logement. En effet, on a aujourd'hui besoin de plus d'argent pour satisfaire les besoins non vitaux qu'il y a trente ans. Entre 2004 et 2005, la consommation a continué d'augmenter. En 2005, le total des dépenses d'un ménage belge moyen a progressé de 842 euros pour atteindre 31.449 euros, soit 2,8% de plus qu'en 2004 (30.607 euros). Il n'est pas rare que des problèmes de loyer soient la conséquence d'une mauvaise gestion budgétaire.

Différences régionales sur le marché du travail

D'un point de vue socioéconomique, la Wallonie accuse un retard important par rapport à la Flandre.

sociale woningen ligt veel hoger dan in Vlaanderen. Brusselse minderverdieners zijn duidelijk het slechtst af. Dat heeft uiteraard te maken met de achterliggende sociaal-economische positie van de huurders.

In 2006 had 65 procent van de 15-64-jarigen in Vlaanderen een baan, tegenover respectievelijk 56,1 en 53,4 procent in Wallonië en Brussel. Zonder werk wordt men zelden eigenaar, kan men zijn levenskwaliteit – ook op gebied van wonen – moeilijk verbeteren en zal men altijd geconfronteerd worden met financiële problemen, ook voor wat betreft het stipt betalen van de huishuur.

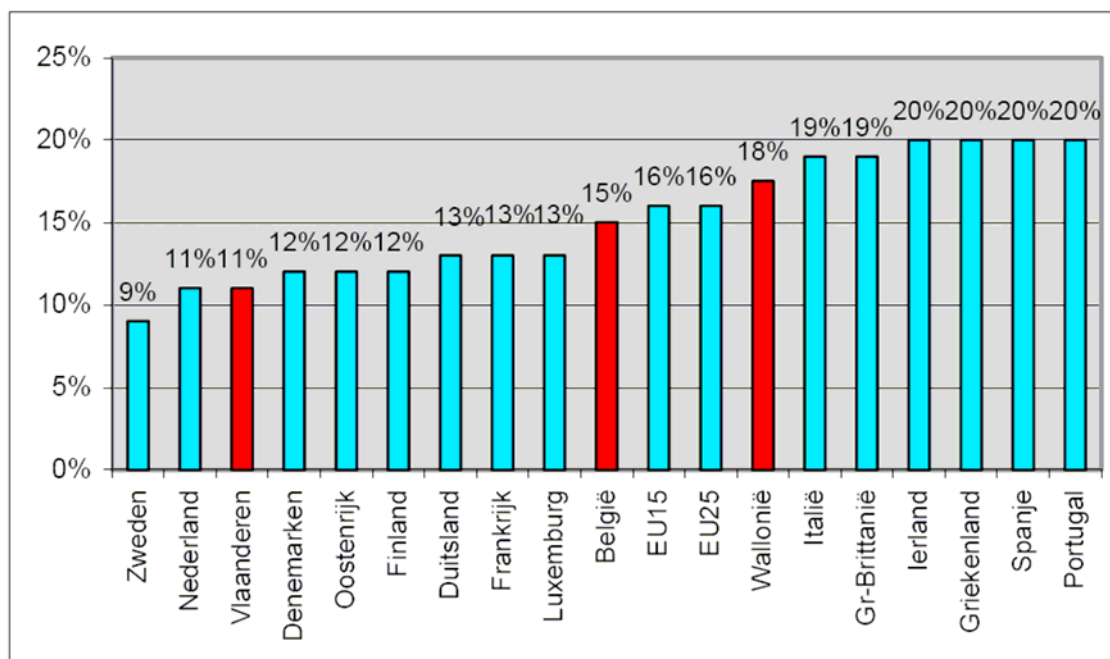
Het gaat inderdaad vooral om een algemeen sociaal probleem. Voor de indiener heeft de overheid een grote verantwoordelijkheid bij het scheppen van goede sociaal-economische omgeving waarin groei van de koopkracht gegarandeerd is, o.m. door de economische vrijheid te maximaliseren, zodat meer jobs met echte toegevoegde waarde kunnen gecreëerd worden. Werklozen die een armoederisico lopen moeten op alle mogelijke manieren geprikkeld worden om deel te nemen aan het arbeidsproces. De werkloosheidsval moet effectief teruggedrongen worden. Sociale steun allerhande kan slechts ten goede komen aan die populatie die onvrijwillig onmogelijk in staat zijn op de arbeidsmarkt te treden.

Le pourcentage d'habitations sociales y est également nettement plus élevé qu'en Flandre. Les Bruxellois dont le salaire est le moins élevé sont clairement ceux qui s'en tirent le plus mal. Cela s'explique bien sûr par la situation socioéconomique des locataires.

En 2006, 65% des 15 à 64 ans avaient un emploi en Flandre, contre respectivement 56,1% et 53,4% en Wallonie et à Bruxelles. Sans travail, on devient rarement propriétaire, il est difficile d'améliorer sa qualité de vie – et celle de son logement – et l'on sera toujours confronté à des problèmes financiers, notamment quand il s'agit de payer le loyer à temps.

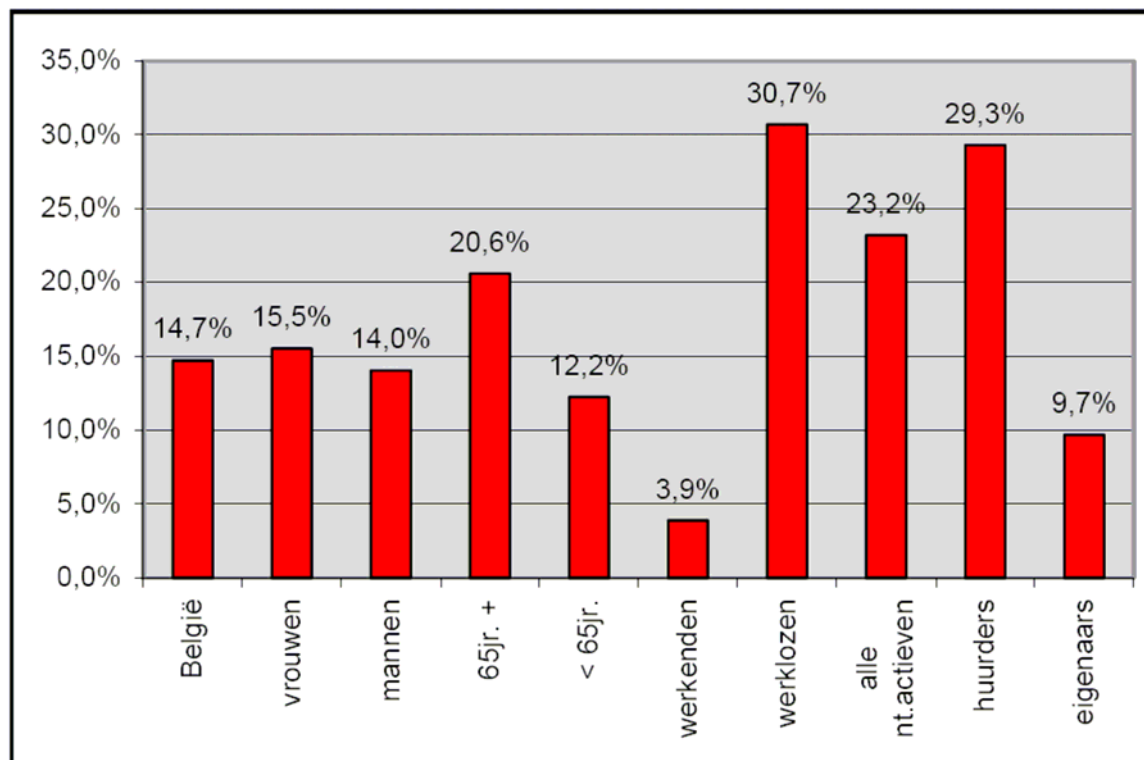
En effet, il s'agit surtout d'un problème social général. Nous estimons que les pouvoirs publics ont une grande responsabilité dans la création d'un environnement socioéconomique propice, garantissant l'accroissement du pouvoir d'achat, en maximisant notamment la liberté économique, de sorte que l'on pourra créer davantage d'emplois ayant une valeur ajoutée réelle. Les chômeurs qui courent un risque de pauvreté doivent être encouragés de toutes les manières possibles à participer au processus de travail. Nous devons d'abord éliminer effectivement les pièges à l'emploi. Un soutien social tous azimuts ne peut être bénéfique qu'à une population qui est, malgré elle, dans l'impossibilité d'intégrer le marché du travail.

Figuur 1: Armoederisico's voor de EU-15, Vlaanderen en Wallonië



Bron: EU-SILC 2005

Figuur 2: Armoederisico in België (detail)



Bron: EU-SILC 2005

Figure 1 : Risques de pauvreté dans l'EU-15, en Flandre et en Wallonie

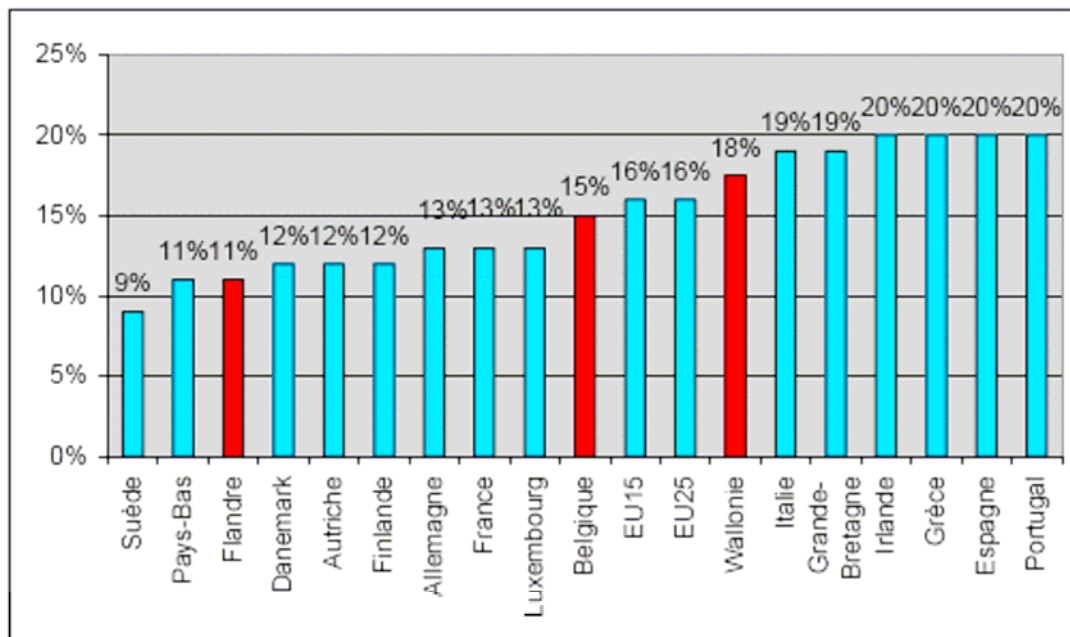
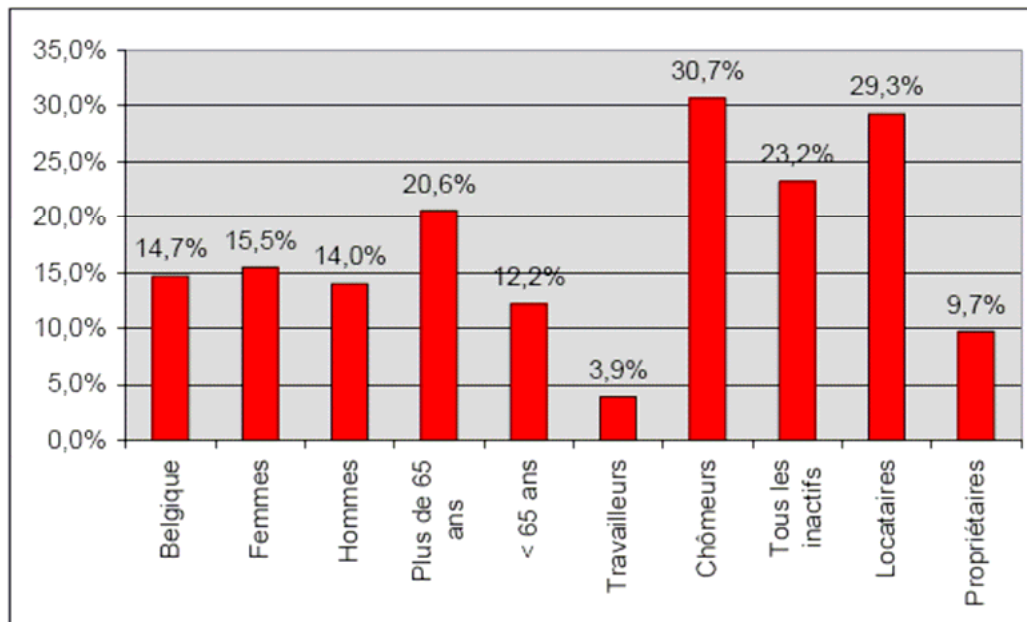


Figure 2 : Risque de pauvreté en Belgique (détail)



Source : EU-SILC 2005

11. Besluit

Kwaliteitsvol en betaalbaar wonen is inderdaad nog lang niet voor iedereen in onze samenleving gegarandeerd. Het verwerven van een eigen woning wordt voor veel mensen moeilijker. Wie huurt wordt geconfronteerd met stevige huurprijzen. Armen zijn meestal huurders. Het zijn vooral alleenstaanden of huishoudens met kinderen. Eenoudergezinnen zijn hierbij oververtegenwoordigd.

Het opstellen van een goede huurwetgeving is een delicate opdracht. De wet moet het evenwicht vinden tussen de vrijheid van de eigenaar om over zijn goed te beschikken, er de inkomsten uit te halen die in verhouding staan met de onophoudelijke investeringen enerzijds, en de bescherming van de gezinswoning, de woonzekerheid van de huurder anderzijds. Twee grote principes – respect voor het eigendomsrecht en respect voor de gezinswoning – moeten verzoend worden.

Het is in alle gevallen fout de wetgeving te willen sturen met de idee dat alle huurders sociaal zwakken zijn en alle verhuurders zich in een sterke positie bevinden. Het is opmerkelijk dat de promotoren van steeds verregaander aanpassingen aan de huurwet en regulering van de huurmarkt doorgaans Franstalige politici zijn die vooral de Waals-stedelijke en Brusselse situatie aanhalen om de greep van de overheid op de markt te verrechtvaardigen. De steeds verdergaande bemoeienissen van de overheid ontwrichten echter de huurmarkt. Men lijkt te vergeten dat de privéhuurmarkt een uitermate noodzakelijke partner is in het woonbeleid. De overheid zal altijd beperkt zijn in haar mogelijkheden om in een land nooit in staat zijn in voldoende alternatieven te voorzien zolang er geen duurzame sociaal-economische relance is in het zuiden van het land en in de hoofdstad.

Eén zaak moet als een paal boven water staan. Men voert geen sociaal huisvestingsbeleid door ingrepen in de private huurmarkt te forceren. De huurwet moet inderdaad een stabiel kader vormen voor de private huurmarkt, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van alle betrokken actoren. Voor het voeren van een specifiek sociaal huisvestingsbeleid bestaan er tal van andere instrumenten die de verhuurder ontzien, zoals het fiscaal beleid, het beleid inzake de ruimtelijke ordening, het stimuleren van het eigenaarschap, steunmaatregelen om de bouw aan te zwengelen, algemene socio-economische maatregelen die bedrijfsinvesteringen aantrekken en toelaten dat meer echte jobs, met echte toegevoegde waarde voor de samenleving, worden

11. Conclusion

Dans notre société, tout le monde n'a pas la garantie, tant s'en faut, de trouver un logement de qualité et à un prix abordable. Pour beaucoup, acquérir une habitation propre est de plus en plus difficile. Quant aux locataires, ils sont confrontés à des loyers considérables. Les pauvres sont généralement locataires. Il s'agit principalement de personnes isolées ou de familles avec enfants. Les familles monoparentales sont surreprésentées en l'occurrence.

L'élaboration d'une bonne législation sur les baux à loyer constitue une mission délicate. La loi doit réaliser l'équilibre entre la liberté du propriétaire de disposer de son bien et d'en retirer des revenus en rapport avec les investissements incessants, d'une part, et la protection du logement familial et la sécurité de logement du locataire, d'autre part. Il s'agit de concilier ces deux grands principes: le respect du droit de propriété et le respect du logement familial.

Quoi qu'il en soit, on a tort de vouloir façonner la législation en partant de l'idée que tous les locataires sont des personnes socialement défavorisées et que tous les bailleurs occupent une position de force. Il est étonnant de constater que les adaptations de plus en plus poussées de la législation sur les loyers et la régulation du marché de la location sont généralement défendues par des hommes et des femmes politiques francophones, qui invoquent surtout la situation des villes wallonnes et de Bruxelles pour justifier l'emprise des autorités sur le marché. L'ingérence sans cesse croissante des autorités dérègle cependant le marché de la location. On semble perdre de vue que le marché privé de la location constitue un partenaire indispensable dans le cadre de la politique du logement. Les autorités disposeront toujours de possibilités limitées et ne pourront prévoir d'alternatives suffisantes tant que le Sud du pays et la capitale ne connaîtront pas une relance socioéconomique durable.

Une chose doit être évidente. On ne mène pas de politique sociale en matière de logement en forçant des interventions dans le marché privé de la location. La loi sur les baux à loyer doit effectivement constituer un cadre stable pour le marché privé de la location, et tenir compte des intérêts de tous les acteurs concernés. Une politique sociale spécifique en matière de logement peut recourir à de nombreux autres instruments, épargnant le bailleur, tels que la politique fiscale, la politique en matière d'aménagement du territoire, l'encouragement de l'accession à la propriété, les mesures d'aide visant à relancer la construction, les mesures socioéconomiques générales qui attirent les investissements des entreprises et permettent de créer davantage de vrais emplois

geschapen? De gewesten zijn vandaag bevoegd voor het overgrote deel van de instrumenten die de noodzakelijke sociale correcties kunnen aanbrengen.

12. Voorstellen

Wat specifiek de huurwetgeving betreft is er maar één zinvolle oplossing om de krapte op de huurmarkt tegen te gaan, nl. het evenwicht tussen huurder en verhuurder in de huurmarkt herstellen. Dit is het primaire uitgangspunt van alle voorstellen in deze en andere stukken. Een evenwichtige huurwetgeving is er één die de verhuurder een behoorlijk rendement en het beschikkingsrecht over zijn eigendom gunt. De huurder van zijn kant moet woonrecht en woonzekerheid krijgen.

Allereerst pleit de indiener voor ruim overleg met de sector en met de banken teneinde de huidige wetgeving te kunnen evalueren en eveneens de diverse voorstellen, waaronder dit voorstel, te kunnen bekritisieren.

Vervolgens moeten we vaststellen dat huisvestings-situatie in de drie gewesten verschilt. Vooral in Brussel is de toestand weinig rooskleurig. Dit brengt politici uit bepaalde partijen ertoe de huurwetgeving dermate te manipuleren dat de mogelijkheid bestaat steeds verder de markt te reguleren. Deze ingrepen ontwrichten de huurmarkt en vergroten de problemen die men stelt te willen bestrijden. Het gevaar dat men hiermee in de toekomst zal verder gaan is reëel. Het Vlaams en ook het Waals gewest heeft er dus alle belang bij dat zij niet het slachtoffer worden van eenzijdig op de hoofdstad gerichte maatregelen. Ook omwille van de institutionele logica is het aangewezen om alle aspecten van het woonbeleid onder te brengen op één bestuursniveau. Het ligt dan ook voor de hand dat de huurwetgeving bij de volgende staatshervorming moet gedefederaliseerd worden.

De indiener vindt in alle gevallen volgende punten noodzakelijk:

– Herziening van de bepalingen inzake de huurwaarborg:

- de verplichting dat de banken aan eender wie krediet moeten geven voor het samenstellen van de huurwaarborg moet worden opgeheven. Alleen via tussenkomst van het OCMW lijkt dit aanvaardbaar, maar ook dit punt moet ter discussie aan de sector en de banken voorgelegd worden.

apportant une réelle valeur ajoutée à la société. Pour l'heure, ce sont les Régions qui sont compétentes pour la grande majorité des instruments pouvant apporter les indispensables corrections sociales.

12. Propositions

Pour ce qui concerne spécifiquement la législation sur les loyers, une seule solution permet de lutter efficacement contre la pénurie sur le marché locatif, à savoir le rétablissement de l'équilibre entre le locataire et le bailleur sur le marché locatif. C'est le point de départ fondamental de toutes les propositions formulées dans le présent document ainsi que dans d'autres documents. Pour être équilibrée, une législation en matière de loyers doit accorder au bailleur un rendement correct et le droit de disposer de son bien. Quant au locataire, il doit bénéficier du droit au logement et de la sécurité de logement.

Nous plaidons avant tout en faveur d'une large concertation avec le secteur et avec les banques afin de pouvoir évaluer la législation en vigueur et examiner de manière critique les diverses propositions, dont la présente.

Ensuite, force est de constater que la situation en matière de logement est différente dans les trois régions. La situation est particulièrement peu réjouissante à Bruxelles. Il s'ensuit que des hommes et des femmes politiques de certains partis manipulent à ce point la législation sur les loyers que le marché peut être de plus en plus régulé. Dérégulant le marché de la location, ces interventions accroissent les problèmes qu'elles prétendent combattre. Le risque est réel que cette évolution se poursuive à l'avenir. Aussi la Région flamande de même que la Région wallonne ont-elles tout intérêt à ne pas devenir les victimes de mesures visant uniquement la capitale. Sous l'angle de la logique institutionnelle, il s'indique également de faire relever tous les aspects de la politique du logement d'un seul niveau de pouvoir. Il va donc sans dire que la législation sur les loyers doit être défédéralisée lors de la prochaine réforme de l'État.

Les points suivants sont en tout cas essentiels à nos yeux:

– Révision des dispositions relatives à la garantie locative:

- Il convient de lever l'obligation faite aux banques d'accorder un crédit à tout un chacun pour constituer une garantie locative. Cela ne semble acceptable que par le biais de l'intervention du CPAS, même si ce point doit, lui aussi, être soumis pour discussion au secteur et aux banques.

- de maximale huurwaarborg opnieuw brengen op drie maanden huur in alle gevallen. De wijzigingen die recent werden doorgevoerd zijn overigens discriminerend. Zo is de minder gefortuneerde burger verplicht drie maanden waarborg te voorzien. De indiener acht het gerechtvaardigd dat de eigenaars-verhuurders kunnen beschikken over een voldoende waarborg die de gevolgen van mogelijke problemen bij het naleven van de huurverplichtingen van hun huurder in voldoende mate kan dekken (huur- en huurlastenachterstand, alsook eventuele huurschade). Daarvoor lijkt drie maanden huur bij ingang van het huurcontract een absoluut minimum. De meeste huurders behoren – gelukkig – niet tot een sociaal kwetsbare groep. Precies voor deze kansarmere personen blijft nog de optie open van de OCMW-waarborg.

- Het verplicht opstellen van een schriftelijke overeenkomst is een betuttelende overbodige maatregel. De overgrote meerderheid van de huurovereenkomsten worden sowieso schriftelijk opgesteld. Het bestaan en de voorwaarden van een mondelinge overeenkomst kan aan de hand van bewijskrachtige stukken altijd aangetoond worden (rekeninguittreksels, correspondentie, facturen na herstellingen, ...). De huurdersbonden vrezen dat daardoor de huurprijzen de hoogte zullen ingaan, of dat langlopende overeenkomsten plots opgezegd zullen worden.

- De verplichting tot registratie van de huurovereenkomst door de verhuurder gaat uit van het linkse cliché dat alle verantwoordelijkheid bij de zgn. «sterke» partij moet worden gelegd. Registratie is in de eerste plaats in het belang van de huurder. Elke persoon hoort maximaal zelfredzaam te zijn in de samenleving, dat is zijn echte belang. Dergelijke bepampering ontzegt een grote groep personen om (zo nodig te leren) hun eigen lot in handen te nemen. Daarenboven is de huurder beschermd ook al heeft de overeenkomst geen vaste datum. Indien de huurder het goed sinds meer dan zes maanden bewoont, kan de koper de huurovereenkomst beëindigen mits een opzeggingstermijn van drie maanden, waarvan de huurder binnen de drie maanden na het verlijden van de authentieke akte in kennis wordt gesteld. De huurder is uiteraard van meet af aan op de hoogte dat de eigenaar wil verkopen (het pand zal door potentiële kopers worden bezocht). Tussen de beslissing om te verkopen en het ogenblik dat de huurder het pand effectief moet verlaten verloopt zowat een half jaar (en soms langer). Als dusdanig schuilt achter de zogenaamde sociale retoriek een verborgen agenda. De grotere transparantie die men aldus ten voordele van de huurder zegt te willen bekomen is misleidend. Wie wel gebaat is met deze grotere transparantie is de fiscus en de regering. Mevrouw Durant verwoordde het in een wetsvoorstel als volgt: «Dankzij de daadwerkelijke

- Porter à nouveau, dans tous les cas, la garantie locative maximale à trois mois. Les récentes modifications sont d'ailleurs discriminatoires. Le citoyen moins fortuné est ainsi obligé de prévoir trois mois de garantie. Nous estimons justifié que les propriétaires – bailleurs puissent disposer d'une garantie suffisante permettant de couvrir les conséquences d'éventuelles difficultés à respecter les obligations locatives dans le chef de leur locataire (arriérés de loyers et de charges locatives, ainsi que dommages locatifs éventuels). Il semble que le versement de trois mois de loyer en début de bail constitue un minimum absolu. Heureusement, la plupart des locataires ne font pas partie des personnes socialement vulnérables. C'est précisément pour ces personnes défavorisées que l'option de la garantie du CPAS est maintenue.

- L'établissement obligatoire d'un bail écrit est une mesure superflue et paternaliste. La grosse majorité des baux sont de toute façon établis par écrit. L'existence et les conditions d'un bail oral peuvent toujours être prouvées à l'aide de documents probants (extraits de compte, correspondance, factures suite à des réparations, ...). Les syndicats de locataires craignent que cela entraîne une augmentation des loyers, ou des résiliations soudaines de baux de longue durée.

- L'obligation, pour le bailleur, d'enregistrer le bail repose sur le cliché de gauche selon lequel toutes les responsabilités doivent incomber à la partie «forte». L'enregistrement se déroule en premier lieu dans l'intérêt du locataire. Chaque personne doit être la plus autonome possible dans la société: c'est là que réside son véritable intérêt. Si les gens sont couvés de la sorte, cela empêchera un grand nombre de personnes de prendre leur propre sort en mains (et au besoin d'apprendre à le faire). De plus, le locataire est protégé même si le bail ne mentionne pas de date fixe. Si le locataire habite le bien depuis plus de six mois, l'acheteur peut mettre fin au bail moyennant un congé de trois mois, dont le locataire est informé dans les trois mois suivant la passation de l'acte authentique. Bien sûr, le locataire sait, depuis le début, que le propriétaire veut vendre (l'immeuble sera visité par des acheteurs potentiels). Entre la décision de vendre et le moment où le locataire doit effectivement quitter l'immeuble, il s'écoule environ six mois (et parfois plus). La rhétorique soi-disant sociale dissimule en fait un agenda caché. La plus grande transparence que l'on dit vouloir ainsi obtenir en faveur du locataire est trompeuse. Ceux qui profitent véritablement de cette plus grande transparence sont le fisc et le gouvernement. Mme Durant l'a exprimé en ces termes dans une proposition de loi: «L'enregistrement effectif des baux (...) permettra de réguler l'évolution du loyer

registratie van (...) huurovereenkomsten kan de evolutie van de huurprijs van de ene naar de andere verhuur worden gereguleerd.»¹¹ Niet zozeer het belang van de huurder, laat staan het algemeen belang, maar furieuze regeldrift eigen aan politici uit bepaalde fracties ligt aan de basis van de maatregel. De vrees van vele verhuurders dat de registratieverplichting de voorbode vormt van een vermogenskadaster waardoor de verhuurder belast zou worden op zijn werkelijke huurinkomsten is lang niet onterecht. Komt de PS en/of Ecolo-Groen! terug in de regering, met opnieuw dezelfde uiterst toegeeflijke coalitiepartners, is dit een zeer realistisch scenario.

– De verplichte affichering van de huurprijzen is eveneens een overbodige, privacyschennende maatregel die zelfs een negatief effect kan hebben in de zin dat de prijzen eerder de hoogte zullen inschieten dan te dalen. Verhuurders zijn geen supermarktmanagers die trachten de goedkoopste te zijn. Het is eerder degene die aan lagere huurprijzen verhuurde die zich bewust zal worden dat die gerust wat naar boven aangepast kunnen worden. De gemeenten krijgen hierbij (zonder overleg) een opdracht die zij onmogelijk kunnen uitvoeren. Gemeentelijke administratieve sancties zijn bedoeld om overlast mee aan te pakken. De vraag is of het ontbreken van de vermelding van de huurprijs voldoende is om van overlast te kunnen spreken. Bovendien zal de organisatie van de controle en sanctionering heel wat kosten met zich meebrengen. De federale overheid voorziet geen ondersteuning, terwijl de opbrengst van de administratieve boeten geenszins de kosten zal dekken bij een consequente opvolging. Bepaalde burgemeesters hebben al duidelijk laten weten dat zij niet zullen laten controleren.

– De verplichte bemiddelingspoging is zelfs voor de vrederechters overbodig en nutteloos tijdrovend. Als een huurder niet betaalt, nemen de gerechtelijke procedures voor de eigenaar om aan zijn geld te geraken zes tot zeven maanden in beslag en dan gaat dat geld vaak ook nog grotendeels op aan de kosten voor de advocaat. Deze verplichting moet afgeschaft worden (er is trouwens altijd de mogelijkheid om op vraag van een partij een verzoeningspoging voor de vrederechter te ondernemen). De indiener wil precies de tijd om een procedure af te handelen beperken, ook door de uithuiszetting automatisch te laten uitspreken door de vrederechter in geval dat de huurachterstand – zonder gerechtvaardigde reden – de hoogte van de huurwaarborg evenaart (drie maanden in onderhavig voorstel). Er moet hierbij rekening gehouden worden met het feit dat ongeveer de helft van de eigenaars-verhuurders een lening afbetalen

d'une location à l'autre.»¹¹ Ce n'est pas tant l'intérêt du locataire, et encore moins l'intérêt général, mais une volonté furieuse de tout réglementer propre aux figures politiques de certains groupes qui est à la base de la mesure. La crainte de nombreux bailleurs que l'obligation d'enregistrement constitue le signe avant-coureur d'un cadastre de la fortune permettant d'imposer le bailleur sur ses revenus locatifs réels est loin d'être infondée. Si le PS et/ou Ecolo-Groen! reviennent au gouvernement, avec les mêmes partenaires de coalition extrêmement conciliants, ce scénario est très réaliste.

– L'affichage obligatoire des loyers est également une mesure superflue portant atteinte à la vie privée, qui peut même avoir un effet négatif, en ce sens que les prix auront plutôt tendance à augmenter qu'à diminuer. Les bailleurs ne sont pas des gérants de supermarchés, qui essaient d'être les moins chers. C'est plutôt celui qui a loué à des prix moins élevés qui prendra conscience qu'il pourra sans problème adapter ceux-ci quelque peu à la hausse. Les communes se voient ainsi confier (sans concertation) une mission qu'elles sont dans l'impossibilité d'exécuter. Les sanctions administratives communales sont destinées à lutter contre les nuisances. La question est de savoir si l'absence de la mention du loyer est suffisante pour que l'on puisse parler de nuisances. En outre, l'organisation du contrôle et de la sanction entraînera des coûts importants. Le pouvoir fédéral ne prévoit aucun soutien, alors que le produit des amendes administratives ne couvrira aucunement les frais en cas de suivi sérieux. Certains bourgmestres ont déjà fait clairement savoir qu'ils ne feront pas procéder au contrôle.

– Même aux yeux des juges de paix, la tentative de médiation obligatoire est superflue et prend inutilement du temps. Si un locataire ne paie pas, les procédures judiciaires pour permettre au propriétaire d'obtenir son argent prennent de six à sept mois et, en plus, cet argent est alors souvent absorbé en grande partie par les frais d'avocats. Cette obligation doit être supprimée (il est d'ailleurs toujours possible d'entreprendre, à la demande d'une des parties, une tentative de conciliation devant le juge de paix). Nous voulons précisément limiter le temps nécessaire pour achever une procédure, notamment en faisant prononcer automatiquement l'expulsion par le juge de paix lorsque l'arriéré de loyer égale – sans raison valable – le montant de la garantie locative (trois mois dans la présente proposition). À cet égard, il y a lieu de tenir compte du fait qu'environ la moitié des propriétaires bailleurs rembourse un prêt pour les immeubles

¹¹ Wetsvoorstel tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten, Parl. St., S., 2004-2005, 3-1328/1, p.4

¹¹ Proposition de loi modifiant certaines dispositions relatives aux baux à loyer, Doc. Parl., S., 2004-2005, 3-1328/1, p.4

voor het verhuurde pand. Indien de huurder meer dan twee maand huurachterstand heeft, kan de verhuurder hierdoor in financiële problemen komen en verplicht worden om het pand te verkopen.

– De huurwaarborg moet aangesproken kunnen worden in geval van huurachterstand twee maanden belooft. Er moet een wettelijke regeling komen voor het opstellen van zogenaamde «zwarte lijsten» van wanbetalers, met garanties voor de huurders. Deze mensen moeten kennis krijgen van de procedure die opgestart wordt teneinde ze op de wanbetalerslijst te registreren. De termijn van de registratie moet beperkt blijven tot 9 jaar. Onder voorwaarden moet de betrokkene de mogelijkheid hebben zich eerder te laten schrappen uit de lijst. De lijst mag ook niet vrij en door iedereen raadpleegbaar zijn. Er moeten tenslotte ook garanties zijn dat de namen van huurders niet onterecht op de lijst terechtkomen, bijvoorbeeld omdat huur wordt ingehouden als reactie op het niet nakomen van de huurplichten door de verhuurder. Het spreekt voor zich dat ook deze voorstellen aan de actoren uit de sector moeten voorgelegd worden.

– Het huurbeleid moet een bevoegdheid worden van de gewesten. In een ander voorstel zal hierop dieper worden ingegaan.

– Voor de indiener is het evident dat de overheid de fiscale druk op eigendom(sverwerving) moet verlichten. Een verlaging van de registratierechten – tot het gemiddelde van de ons omringende landen, zijnde 5% – ligt voor de hand. België scoort hier immers het hoogst. Heffingen op het K.I. en (opcentiemen op) de onroerende voorheffing moeten op termijn vervangen worden door heffingen op het energie- en waterverbruik die daadwerkelijk aanzet tot efficiënt omgaan met energie en water. In afwachting moet de hoogte van de onroerende voorheffing in Vlaanderen teruggebracht worden tot 1,25 procent van het K.I.. Sinds 1990 zijn de kadastrale inkomens geïndexeerd. Eveneens in afwachting van de afschaffing (vervanging) moet de indexering van het K.I. stopgezet worden en het belastbaar K.I. van (gedeelten) van onroerende goederen die worden verhuurd aan natuurlijke personen die er hun hoofdverblijfplaats in vestigen dient te worden verlaagd met 40%. De verhoging van het belastbaar K.I. met 40%, zoals dit nu het geval is, gaat volledig in tegen de geest van artikel 23, derde lid, 3° van de Grondwet en tegen de logica beleidsmakers die het recht op kwaliteitsvol wonen willen garanderen. Eigenaars worden gestraft omdat ze woningen ter beschikking stellen. Andere vermogensbelastingen zoals schenkings- en successierechten moeten verdwijnen. In afwachting moeten ze tot een minimum worden herleid. Deze punten zullen in afzonderlijke voorstellen (van wet en decreet) worden geformuleerd.

donnés en location. Si le locataire a plus de deux mois d'arriéré de loyer, le bailleur peut de ce fait être confronté à des problèmes financiers et être contraint de vendre l'immeuble.

– Il doit pouvoir être recouru à la garantie locative si l'arriéré locatif atteint deux mois. Un régime légal doit être défini afin de dresser des «listes noires» de mauvais payeurs, assorties de garanties pour les locataires. Ces personnes doivent avoir connaissance de la procédure qui est entamée en vue de les enregistrer sur la liste des mauvais payeurs. Le délai d'enregistrement doit rester limité à 9 ans. Sous certaines conditions, l'intéressé doit avoir la possibilité de se faire biffer de la liste. Cette dernière ne peut pas non plus être consultable librement et par n'importe qui. Enfin, il convient également de garantir que les noms des locataires ne se retrouveront pas indûment sur la liste, par exemple à la suite d'une retenue de loyer parce que le bailleur a manqué à ses obligations locatives. Il va sans dire que ces propositions doivent également être soumises aux acteurs du secteur.

– La politique en matière de baux doit devenir une compétence régionale. La question sera approfondie dans une autre proposition.

– Nous estimons qu'il est évident que les pouvoirs publics doivent alléger la pression fiscale sur le patrimoine (ou l'acquisition de celui-ci). Une réduction des droits d'enregistrement – jusqu'à la moyenne des pays limitrophes, à savoir 5% – s'impose. La Belgique est en effet en tête dans ce domaine. Les taxes sur le R.C. et (les centimes additionnels sur) le précompte immobilier doivent être remplacés, à terme, par des taxes sur la consommation énergétique et sur la consommation d'eau qui incitent réellement à gérer efficacement l'eau et l'énergie. Dans l'intervalle, l'importance du précompte immobilier en Flandre doit être ramenée à 1,25 pour cent du R.C. Depuis 1990, les revenus cadastraux ont été indexés. Dans l'attente de la suppression (ou du remplacement), il convient également de mettre un terme à l'indexation du R.C. et de réduire de 40% le R.C. imposable des (parties de) biens immobiliers qui sont loués à des personnes physiques qui en font leur résidence principale. L'augmentation du R.C. imposable de 40%, comme c'est le cas actuellement, va totalement à l'encontre de l'esprit de l'article 23, alinéa 3, 3° de la Constitution ainsi que de la logique des décideurs soucieux de garantir le droit à un logement de qualité. Les propriétaires sont sanctionnés parce qu'ils mettent des logements à disposition. D'autres impôts sur la fortune comme les droits de donation et de succession doivent disparaître. D'ici-là, il convient de les réduire autant que possible. Ces points seront formulés dans des propositions distinctes (de loi et de décret).

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikels 2, 3, 6, 12

De verplichting tot opstellen van schriftelijke overeenkomsten

Dit artikel heft de artikelen 1714 en 1714*bis* van het Burgerlijk Wetboek op, respectievelijk gewijzigd en ingevoegd bij de wet van 25 april 2007. Deze ingrepen staan in direct verband met de verplichting tot opstellen van schriftelijke overeenkomsten.

De Wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur heeft in Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek een artikel 1*bis* gevoegd dat verplicht dat van elke huurovereenkomst die onder toepassing van de afdeling valt en betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder een geschrift moet worden opgesteld, dat afgezien van alle andere nadere regels, het volgende moet inhouden: de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn en het bedrag van de huur. Elk huurcontract schriftelijk moet worden opgesteld.

Een goede schriftelijke huurovereenkomst, waarin redelijke afspraken zijn vastgelegd over de rechten en plichten van huurder en verhuurder geniet algemeen gezien misschien de voorkeur boven een mondelinge huurovereenkomst, maar het is niet aan de overheid om de keuze van de partijen uit te sluiten. De wet beschermt evenzeer de mondelinge als de geschreven huurovereenkomst. De overgrote meerderheid van de huurovereenkomsten zijn trouwens schriftelijk vastgelegd. Dit is dus een overbodige maatregel die een verborgen agenda inhoudt.

Het bestaan van een mondelinge huurovereenkomst kan trouwens bewezen worden (betaalbewijzen, correspondentie, ...). Indien de uitvoering van de huurovereenkomst nog niet begonnen is, ligt dit inderdaad moeilijker al voorziet artikel 1715, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek dat de eed kan worden opgedragen aan hem die de huur ontkent.

Overigens zelfs een schriftelijke overeenkomst heeft nadelen voor de huurder. Vaak bepaalt de verhuurder eenzijdig de inhoud van de huurovereenkomst. Dit betekent meestal dat allerlei bepalingen in de huurovereenkomst worden opgenomen en die zijn niet altijd in het belang van de huurder. Met een mondelinge overeenkomst is dit eigenlijk niet mogelijk of is één en ander niet zomaar afdwingbaar. Daarenboven kan de huurprijs van een mondeling contract, gesloten vanaf 31

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Articles 2, 3, 6 et 12

L'obligation d'établir des contrats écrits

Cet article abroge les articles 1714 et 1714*bis* du Code civil, respectivement modifiés et insérés par la loi du 25 avril 2007. Ces modifications visent directement l'obligation d'établir des contrats écrits.

La loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer a inséré, dans le Code civil, livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, un article 1^{er}*bis*, en vertu duquel tout bail tombant sous cette section affectant la résidence principale du preneur doit être établi dans un écrit qui devra contenir indépendamment de toutes autres modalités: l'identité de toutes les parties contractantes, la date de prise en cours, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif et le montant du loyer.

Si, d'une façon générale, il est peut-être préférable de disposer d'un bail à loyer correct et consigné par écrit, fixant des conventions raisonnables concernant les droits et devoirs du locataire et du bailleur, il ne revient cependant pas aux autorités d'exclure le choix des parties. La loi protège autant le bail verbal que le bail écrit. Au demeurant, la très grande majorité des baux à loyer sont établis par écrit. Il s'agit dès lors d'une mesure superflue, qui masque un agenda caché.

L'existence d'un bail verbal peut du reste être prouvée (preuves de paiement, correspondance, ...). Cela se complique effectivement avant le début de l'exécution du contrat de bail, encore que l'article 1715, alinéa 2, du Code civil dispose que le serment peut être déféré à celui qui nie le bail.

Au demeurant, même un bail écrit présente des inconvénients pour le preneur. Le contenu du bail est souvent défini unilatéralement par le bailleur. Par conséquent, le contrat de bail comporte généralement une série de dispositions qui ne vont pas toujours dans l'intérêt du locataire. Dans le cas d'un contrat oral, le propriétaire n'aura pas cette possibilité et ne pourra pas imposer n'importe quoi par voie de justice. Qui plus est, le loyer d'un bail oral conclu après le 31 mai 1997 n'est pas

mei 1997, niet jaarlijks worden aangepast aan de index (artikel 6 van de wet van 20 februari 1991). De verhuurder kan met een mondelinge overeenkomst geen huur van korte duur bedingen. De huur is van rechtswege voor 9 jaar bedongen. Dat er minder bescherming zou bestaan t.o.v. derden (al bepaalt de huurwet dat de koper van een onroerend goed, in sommige gevallen, de rechten van de verhuurder verkrijgt, d.w.z. dat hij de huurovereenkomst moet naleven onder dezelfde voorwaarden als de verhuurder zelf) kan eigenlijk weinig problemen scheppen aangezien tussen de beslissing om te verkopen en de eigenlijke overdracht aan de koper een zeer redelijke termijn verloopt gedurende dewelke de huurder – zo nodig – een nieuwe woonst kan vinden.

De bepalingen van het tweede en derde lid lijken onwaarschijnlijk. Voor één van de meest banale rechtshandelingen als het afsluiten van een huurovereenkomst moet «de meest gerede partij» (dit kan quasi niet anders dan de huurder zijn) een ganse gerechtelijke procedure op gang brengen om toch maar een schriftelijke overeenkomst te bekomen.¹²

Mocht het belang van de huurder de echte drijfveer zou deze bepaling niet eens zijn ingevoegd. Het is duidelijk dat er een andere agenda achter schuilt, zoals de mogelijkheid creëren om steeds verder de huurmarkt te reguleren en op een gegeven ogenblik over te gaan tot het verplichten van het vermogenskadaster.

Artikel 1*bis* en de wet van 26 april 2007 moeten bijgevolg opgeheven worden. Dat is ook het geval met artikel 1714*bis* van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd door de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen. Artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd door dezelfde wet, moet in zijn vorige lezing hersteld worden.

Artikel 4

De verplichting om de huurprijs te afficheren

De verplichting om de huurprijs te afficheren is privacyschendend, dreigt de huurprijzen te doen stijgen en is feitelijk niet controleerbaar. Artikel 1716 B.W. moet opnieuw opgeheven worden.

¹² De meest gerede contracterende partij kan bij gebreke van uitvoering binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt bij een ter postaangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen overeenkomstig het eerste lid en indien nodig verzoeken dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke huurovereenkomst. Een voorafgaande mondelinge overeenkomst tussen de partijen perkt de bevoegdheid van de rechter in (artikel 1*bis*, tweede en derde lid van de wet van 20 februari 1990).

adapté annuellement à l'index (article 6 de la loi du 20 février 1991). Le bailleur ne peut négocier de bail de courte durée par contrat oral. La location est d'office conclue pour 9 ans. Le fait que ce type de bail comporterait moins de protections à l'égard de tiers (même si la loi relative aux baux à loyer prévoit que l'acquéreur d'un bien immobilier acquiert, dans certains cas, les droits du bailleur, c'est-à-dire qu'il doit respecter le contrat de bail aux mêmes conditions que le bailleur lui-même) ne pose, en somme, guère problème, étant donné qu'entre la décision de vendre et le transfert concret à l'acquéreur, il se déroule un certain délai durant lequel le locataire peut – au besoin – trouver un nouveau logement.

Les dispositions des alinéas 2 et 3 peuvent paraître improbables. Pour un acte juridique aussi banal que la conclusion d'un bail locatif, la «partie la plus diligente» (cela ne peut quasiment jamais être une autre partie que le preneur) doit engager toute une procédure judiciaire pour ne rien obtenir de plus qu'un bail écrit.¹²

Si l'intérêt du locataire avait été la motivation réelle, cette disposition n'aurait même pas été insérée. Nous sommes manifestement en présence d'un agenda caché, comme la création d'un cadre permettant de réguler toujours plus le marché locatif et de rendre obligatoire, à terme, le cadastre des fortunes.

L'article 1*er bis* et la loi du 26 avril 2007 doivent par conséquent être abrogés. Il en va de même de l'article 1714*bis* du Code civil, inséré par la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses. L'article 1714 du Code civil, modifié par la même loi, doit être rétabli dans sa version antérieure.

Article 4

L'obligation d'afficher le loyer

L'obligation d'afficher le loyer porte atteinte à la vie privée. Cette obligation, dont le respect est du reste impossible à contrôler dans les faits, risque en outre de générer une augmentation des loyers. L'article 1716 du Code civil doit donc à nouveau être abrogé.

¹² La partie contractante la plus diligente pourra, faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie par voie procédurale s'il échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon l'alinéa 1*er* et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit. Un bail oral conclu préalablement entre les parties limite la compétence du juge (article 1*er bis*, alinéas 2 et 3, de la loi du 20 février 1990).

Artikels 5, 9, 10 en 15 tot en met 19

De verplichte registratie van huurovereenkomsten opgelegd aan de verhuurder

De programmawet (I) van 27 december 2006 (*Belgisch Staatsblad* van 28 december 2006) heeft wijzigingen aangebracht aan het Wetboek Registratierechten en aan het Burgerlijk Wetboek voor wat betreft de verplichting om huurcontracten aan de registratieformaliteit te onderwerpen. Iedere overeenkomst houdende huur, onderhuur of huuroverdracht van in België gelegen onroerende goederen zijn onderworpen aan de registratieformaliteit, wat aanleiding geeft tot de betaling van registratierechten. Voorheen rustte de registratieverplichting ondeelbaar op zowel huurder als verhuurder (zelfs indien de overeenkomst zelf deze plicht vaak ten laste legde van de huurder). Deze regel wordt behouden voor de andere huurovereenkomsten, maar voor wat betreft de woninghuurovereenkomsten, rust deze verplichting voortaan enkel op de verhuurder (artikel 35-6° en 7° wetboek Registratierechten en artikel 5bis Woninghuurwet). De tarieven en de vaststelling van de belastbare grondslag blijft ongewijzigd voor de andere huurovereenkomsten (0,20 procent van de huur, met speciale bepalingen voor wat betreft huuroverdracht en huurovereenkomsten van onbepaalde duur – artikel 83). Voor wat betreft de woninghuurovereenkomsten is de registratie voortaan kosteloos (nieuw artikel 161, 12°), of met andere woorden is het vast recht van 25 euro dat momenteel van toepassing is niet meer verschuldigd (opgeheven artikel 159, 13°).

De programmawet voerde een nieuwe regel in, in het voordeel van de huurder, volgens dewelke iedere huurder in de zin van de Woninghuurwet (met name de huurder die het pand als hoofdverblijfplaats bestemt), wiens huurovereenkomst niet binnen de termijn van twee maanden door de verhuurder werd geregistreerd, deze overeenkomst zal mogen verbreken, zonder opzegtermijn (welke normaal drie maanden bedraagt) noch schadevergoeding verschuldigd te zijn (welke normaal tijdens de eerste driejarige periode van de huur 1, 2, of 3 maanden huur bedraagt naargelang de huurder opzegt gedurende het eerste, tweede of derde jaar).

De diverse wijzigingsbepalingen die in onderhavig voorstel zijn geformuleerd hebben tot doel terug te gaan naar de situatie voor de programmawet (I) van 27 december 2006, met uitzondering van de bepaling die de kosteloze registratie hebben ingevoerd.

Articles 5, 9, 10 et 15 à 19

L'obligation d'enregistrer les contrats de bail mise à charge du bailleur

La loi-programme (I) du 27 décembre 2006 (*Moniteur belge* du 28 décembre 2006) a modifié le Code des droits d'enregistrement et le Code civil en ce qui concerne l'obligation de soumettre les contrats de bail à la formalité de l'enregistrement. Tous les contrats de bail, de sous-bail ou de cession de bail d'immeubles situés en Belgique sont soumis à la formalité de l'enregistrement, qui donne lieu au paiement de droits d'enregistrement. Dans le passé, l'obligation d'enregistrement incombait indivisiblement au preneur et au bailleur (même si le contrat lui-même mettait souvent cette obligation à charge du preneur). Cette règle est maintenue pour les autres baux, mais en ce qui concerne les baux relatifs à la résidence principale du preneur, l'obligation d'enregistrement incombe désormais uniquement au bailleur (article 35-6° et 7° du Code des droits d'enregistrement et article 5bis de la loi sur les baux à loyer). Les droits et la détermination de la base imposable restent inchangés pour les autres baux (0,20 pour cent du loyer, avec des dispositions particulières pour la cession de bail et les baux à durée indéterminée – article 83). L'enregistrement des baux relatifs à la résidence principale est désormais gratuit (nouvel article 161, 12°). En d'autres termes, le droit fixe de 25 euros actuellement applicable n'est plus dû (article 159, 13° abrogé).

La loi-programme a instauré au profit du preneur une nouvelle règle en vertu de laquelle chaque preneur au sens de la loi sur les baux à loyer (c'est-à-dire le preneur qui affecte l'immeuble à sa résidence principale) dont le bail n'a pas été enregistré par le bailleur dans le délai de deux mois a le droit de rompre ce contrat sans préavis (celui-ci étant normalement de trois mois) ni indemnité (celle-ci équivalant normalement, pour le premier triennat, à 1, 2 ou 3 mois de loyer selon que le preneur a mis fin au bail durant la première, la deuxième ou la troisième année).

Les diverses dispositions modificatives formulées dans la présente proposition ont pour objectif de revenir à la situation antérieure à la loi-programme (I) du 27 décembre 2006, sauf pour ce qui est de la disposition ayant instauré l'enregistrement gratuit.

Artikel 13

De uithuiszetting zonder inachtneming van een termijn van één maand na betekening van het vonnis

In het geval de huurder duidelijk te kwader trouw is en zijn betalingsachterstand gelijk is aan of hoger is dan het bedrag van de huurwaarborg, moet de mogelijkheid bestaan om deze huurder sneller te doen verhuizen. Toont hij zijn goede wil door zelf op te roepen in verzoening, waarbij de rechter vaststelt dat er gerechtvaardigde gronden zijn voor het inhouden van de betaling (bijvoorbeeld omdat de verhuurder zijn plichten niet nakomt) of betaalt hij ten laatste op de zitting (vordering ten gronde), dan gelden de normale regels.

Om de rechten van de verdediging te respecteren is altijd de tussenkomst van de rechter vereist, zij het met garantie op een vlotte afhandeling zonder mogelijke vertragsmanoeuvres.

Artikel 14

De verplichte oproeping tot minnelijke schikking

De eerste paarse regering vond het gepast inzake de aanpassing van de huurprijs of inzake de invordering van achterstallige huurgelden ofwel inzake de uithuiszetting de eiser te verplichten de verweerder op te roepen tot minnelijke schikking.

De rechtspleging van minnelijke schikking wordt geregeld door de artikelen 731 tot 734 van het Gerechtelijk Wetboek. De rechtspleging inzake huur van goederen of uithuiszetting wordt geregeld in de artikelen 1344*bis* en volgende van hetzelfde Wetboek. In het hoofdstuk van dat Wetboek waar laatstgenoemde bepalingen in voorkomen werd een artikel toegevoegd opdat de bepalingen betreffende de minnelijke regeling verplicht van toepassing zouden worden voor genoemde vorderingen. De vrederechter neemt bij niet akkoord niet automatisch kennis van de vordering. De partij die na de verzoeningspoging de vordering bij de vrederechter aanhangig wenst te maken legt daartoe een verzoekschrift op tegenspraak neer.

Deze maatregel is totaal ondoelmatig.

Bij de behandeling van de programmawet (artikel 1344*septies* van het Gerechtelijk Wetboek werd ingevoegd bij artikel 375 van de programmawet (I) van 24 december 2002) hebben de eigenaarssyndicaten, maar ook huurdersbonden erop gewezen dat de maatregel contraproductief dreigde te werken: vertragsings-

Article 13

L'expulsion sans respect d'un délai d'un mois à dater de la signification du jugement

Si le locataire est manifestement de mauvaise foi et que le montant des arriérés de loyers est égal ou supérieur au montant de la garantie locative, il doit être possible d'obliger ce locataire à déménager dans un plus bref délai. S'il fait preuve de bonne volonté en convoquant lui-même une conciliation, au cours de laquelle le juge constate que les causes du retard de paiement sont justifiées (par exemple parce que le bailleur ne respecte pas ses obligations), ou s'il s'acquitte de ses dettes au plus tard à l'audience (demande au fond), ce sont les règles normales qui s'appliquent.

Dans le souci du respect des droits de la défense, l'intervention du juge est toujours prévue, étant entendu qu'il est garanti que la procédure se déroulera rapidement et que toute manœuvre dilatoire est exclue.

Article 14

Obligation de citer en conciliation

En matière d'adaptation du loyer, de recouvrement des arriérés de loyers ou d'expulsion, le premier gouvernement de la coalition violette a jugé utile d'obliger le demandeur à demander une conciliation au défendeur.

La procédure de la conciliation est régie par les articles 731 à 734 du Code judiciaire. La procédure en matière de louage de choses et en matière d'expulsion est régie par les articles 1344*bis* et suivants du même Code. Le chapitre de ce Code qui contient les dernières dispositions a été complété par un article visant à faire en sorte que les dispositions relatives à la conciliation s'appliquent obligatoirement aux demandes précitées. En l'absence d'accord, le juge de paix n'est pas automatiquement saisi de la demande. La partie qui souhaite saisir le juge de paix de la demande après la conciliation introduit, à cet effet, une requête contradictoire.

Cette mesure est totalement inefficace.

Lors de l'examen de la loi-programme (l'article 1344*septies* du Code judiciaire a été inséré par l'article 375 de la loi-programme (I) du 24 décembre 2002), les syndicats de propriétaires, mais aussi les associations de locataires, ont souligné que la mesure risquait d'avoir un effet contre-productif: tactique dilatoire, délais plus

tactiek, langere termijnen, wantrouwen tegenover de rechtscolleges, hardere standpunten van de verhuurders, groter wantrouwen tegenover de huurders, ...

Ook de vrederechters zijn allesbehalve gelukkig met deze maatregel. Uit de rechtspraak blijkt nu reeds dat die oproeping tot minnelijke schikking de vrederechters nodeloos overbelast en de rechtspleging alleen maar rekt. Er komen zelden verzoeningen tot stand. In vele gevallen komt de huurder niet eens opdagen. Het uiteindelijke resultaat is dat nog een paar maanden langer kan wonen zonder zijn huurdersplichten na te komen.

De artikelen 731 tot 734 van het Gerechtelijk Wetboek bieden de verhuurder en huurder, beiden meerderjarige personen, de mogelijkheid om zich tot de vrederechter te wenden om tot een minnelijke schikking te komen. Wat de uithuiszetting betreft ten slotte, bepaalt de wet dat het OCMW van de woon- of verblijfplaats van de huurder, wanneer het op de hoogte wordt gebracht van een vordering tot uithuiszetting, met de verhuurder over een minnelijke oplossing kan onderhandelen. De verplichte verzoeningsbemiddeling moet bijgevolg opgeheven worden.

Artikel 11

De samenstelling van de huurwaarborg

Een van de maatregelen met symboolwaarde van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) is vervat in artikel 103 van die wet. Het heeft de (reeds in 1997 gewijzigde en aangevulde) huurwet van 20 februari 1991 nogmaals gewijzigd en aangevuld. Dat artikel 103 veranderde de nadere regels inzake de samenstelling van de huurwaarborg: er zijn momenteel drie mogelijkheden, waaruit de huurder kan kiezen.

a) Ofwel een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling. In dit geval mag de waarborg niet hoger zijn dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder, en de verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ingevolge het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

b) Ofwel een bankwaarborg die de huurder de mogelijkheid biedt de waarborg geleidelijk samen te stellen; in dat geval is de waarborg gelijk aan een bedrag van drie maanden huur, waarbij de huurder zich ertoe verbindt de waarborg volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van

longs, méfiance à l'égard des juridictions, positions plus dures de la part des bailleurs, plus grande méfiance à l'égard des locataires, etc.

Les juges de paix sont également tout sauf heureux de cette mesure. Les praticiens du droit indiquent d'ores et déjà que cet appel à la conciliation surcharge inutilement les juridictions de paix et ne fait qu'allonger la procédure. Il est rare qu'une solution amiable soit trouvée. Dans de nombreux cas, le locataire ne se présente même pas. Le résultat final est que celui-ci peut encore continuer à habiter quelque mois de plus sans respecter ses obligations de locataire.

Les articles 731 à 734 du Code judiciaire permettent au bailleur et au preneur, tous deux des personnes majeures, de s'adresser au juge de paix pour arriver à une conciliation. Enfin, en ce qui concerne l'expulsion, la loi dispose que le CPAS du domicile ou de la résidence du preneur, prévenu d'une demande d'expulsion, a la faculté de négocier une solution amiable avec le bailleur. La disposition prévoyant une conciliation obligatoire doit par conséquent être abrogée.

Article 11

La constitution de la garantie locative

L'une des mesures symboliques de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV) est contenue dans l'article 103 de cette loi. Elle a une nouvelle fois modifié et complété la loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer (déjà modifiée et complétée en 1997). Cet article 103 a modifié les modalités concernant la constitution de la garantie locative: il y a actuellement trois possibilités parmi lesquelles le preneur peut opérer un choix.

a) Soit un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière. Dans ce cas, la garantie ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

b) Soit une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie; dans ce cas, la garantie est d'un montant équivalent à trois mois de loyer, et le preneur s'engage à la reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans. L'institution financière devra être celle auprès de laquelle le pre-

drie jaar. De financiële instelling moet die zijn waar de huurder in voorkomend geval zijn bankrekening aanhoudt en waarop zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort. Indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomsten bij de desbetreffende instelling, is die gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid om die over te brengen naar een andere financiële instelling. Het bepaalde van de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen verhindert niet dat een financiële instelling die waarborg niet mag weigeren om redenen in verband met de kredietwaardigheid van de huurder. De wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet is niet van toepassing. De Koning kan, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, de nadere regels bepalen inzake de verplichting voor de financiële instelling om een huurwaarborg samen te stellen zo de kandidaat-huurder, op het moment van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden. Na een evaluatie die zal plaatsvinden één jaar na het van kracht worden van dit systeem, zal de Koning, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, een openbare waarborg kunnen organiseren om de waarborgen te dekken die door de financiële instellingen toegekend werden aan bepaalde categorieën van huurders die Hij vaststelt, volgens de nadere financieringsregels die Hij bepaalt. De huurder zal geen enkele debetrente verschuldigd zijn aan de financiële instelling, die hem rente zal uitkeren vanaf de dag dat de waarborg volledig is samengesteld. De financiële instelling beschikt over de voorrechten van het gemeen recht ten overstaan van de huurder in geval hij zijn verplichting om de waarborg geleidelijk samen te stellen, niet naleeft. Alleen al het lezen van wat voorafgaat toont voldoende duidelijk aan hoe verwarrend de ingestelde regeling is, en meer bepaald de tweede mogelijkheid, waarbij gebruik wordt gemaakt van een bankwaarborg, waardoor de huurder de waarborg geleidelijk kan samenstellen. Die regeling is niet alleen ingewikkeld, de indieners stellen ook vast dat ze niet werkt, temeer daar de financiële instellingen er echt niet op gebrand zijn ze toe te passen.

c) Ofwel een bankwaarborg op grond van een standaardcontract tussen een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn (OCMW) en een financiële instelling. Het bedrag is eveneens gelijk aan drie maanden huur; het OCMW dat de aanvraag bij de financiële instelling indient, staat de waarborg toe ten gunste van de huurder. Voorts legt de Koning het formulier vast waarmee de financiële instellingen ten aanzien van de verhuurders zullen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop die waarborg wordt gevormd.

neur dispose, le cas échéant, du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question, celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à une autre institution financière. Les dispositions de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit ne changent rien au fait qu'une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire. La loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation n'est pas d'application. Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat locataire est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement. Après une évaluation faite un an après l'entrée en vigueur de ce système, le Roi, par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres, pourra organiser une garantie publique pour couvrir les garanties octroyées par les institutions financières à certaines catégories de locataires qu'il définit, selon les modalités de financement qu'il prévoit. Le preneur ne devra aucun intérêt débiteur à l'institution financière, qui lui accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie. L'institution financière dispose des privilèges de droit commun vis-à-vis du preneur en cas de non-exécution de son obligation de constituer progressivement la garantie. La lecture de ce qui précède suffit à montrer à quel point la réglementation instaurée est confuse, plus particulièrement la seconde possibilité, prévoyant l'octroi d'une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie. Outre qu'elle est complexe, cette réglementation ne fonctionne pas, d'autant que les institutions financières ne tiennent vraiment pas à l'appliquer.

c) Soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un centre public d'action sociale (CPAS) et une institution financière, dont le montant est également équivalent à trois mois de loyer. Le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière accorde la garantie au profit du bailleur. Le Roi fixe le formulaire par lequel les institutions financières attesteront, vis-à-vis des bailleurs, que la garantie locative est octroyée, peu importe la manière dont cette garantie est constituée.

Het gaat erom de bepalingen in verband met de huurwaarborg, zoals die is aangenomen in het kader van de wet van 25 april 2007, te herstellen in de vorige lezing

Artikels 7 en 12

Een bijlage bij de huurovereenkomsten

Dit artikel verplicht het opnemen van een bijlage bij de huurovereenkomst. Op zich is dit een betuttelende maatregel die de verhuurder opnieuw – en naar de mening van de indiener op overbodige wijze – met een supplementaire last opzadelt.

Ook betreffende de inhoud van deze bijlage stelt de indiener zich vragen. Iedereen wordt geacht de wet te kennen. Is het dan noodzakelijk dat de uitvoerende macht een overzicht geeft van de bepalingen die door het betrokken gewest werden goedgekeurd inzake de normen van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid? Wat als die normen worden gewijzigd. Worden de verhuurders dan meteen een nieuwe bijlage bezorgd? Begaan zij een overtreding als zij nog gebruik maken van de achterhaalde bijlage? Kan de federale uitvoerende macht een decretaale norm interpreteren (de norm zal immers «in mensentaal» uitgelegd moeten worden). Komt het aan de regering toe aan de huurder een cursus recht – een uitleg over de aard van een dwingende regel – te geven? Is de huurder niet automatisch op de hoogte van de duur van de huurovereenkomst en van andere evidenties? Verder bevat deze bijlage die zaken die de indiener wenst te zien verdwijnen, als daar zijn: de bepalingen met betrekking tot de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosteloosheid van de registratie, enz.

Artikel 8

Verplichte herstellingen door de verhuurder andere dan de huurherstellingen

Dit is een maatregel die een duidelijk onevenwicht tussen huurder en verhuurder invoert.

Artikels 20 tot en met 24

Deze artikels heffen de bepalingen in de diverse wetten op die de hierboven vermelde ingrepen doorvoerden.

Robert VAN DE VELDE (LDD)

Il s'agit de rétablir dans leur rédaction antérieure les dispositions relatives à la garantie locative, telles qu'elles ont été adoptées dans le cadre de la loi du 25 avril 2007.

Articles 7 et 12

Une annexe aux contrats de bail

Cet article oblige d'établir une annexe au contrat de bail. Il s'agit en soi d'une mesure paternaliste, qui inflige une nouvelle fois une charge supplémentaire – et, selon nous, superflue – au bailleur.

Nous nous interrogeons aussi sur le contenu de cette annexe. Nul n'est censé ignorer la loi. Est-il dès lors nécessaire que le pouvoir exécutif énumère les dispositions qui ont été adoptées par la région concernée en matière de normes de salubrité, de sécurité et d'habitabilité? Que se passe-t-il si ces normes sont modifiées? Une nouvelle annexe est-elle dès lors immédiatement fournie aux bailleurs? Ceux-ci commettent-ils une faute s'ils utilisent encore l'annexe dépassée? Le pouvoir exécutif fédéral peut-il interpréter une norme décrétale (la norme devra en effet être traduite dans la «langue de tous les jours»). Appartient-il au gouvernement de donner un cours de droit (une explication sur la nature d'une règle impérative) au locataire. Ce dernier n'est-il pas automatiquement au courant de la durée du contrat de bail et d'autres informations évidentes? Cette annexe contient par ailleurs des éléments que nous souhaitons précisément voir disparaître, comme: les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement, etc.

Article 8

Réparations autres que les réparations locatives obligatoirement à charge du bailleur

Il s'agit d'une mesure qui instaure clairement un déséquilibre entre le preneur et le bailleur.

Articles 20 à 24

Ces articles abrogent les dispositions des diverses lois qui mettent en oeuvre les modifications précitées.

WETSVOORSTEL**HOOFDSTUK I****Algemene bepaling****Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

HOOFDSTUK II**Wijzigingen van het Burgerlijk Wetboek****Art. 2**

Artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek, laatst gewijzigd bij de wet van 25 april 2007, wordt vervangen als volgt:

«Art. 1714. — Men kan huren bij geschrift of mondeling.».

Art. 3

Artikel 1714*bis* van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 25 april 2007, wordt opgeheven.

Art. 4

Artikel 1716 van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 25 april 2007, wordt opgeheven.

Art. 5

Artikel 1730, § 1 van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 25 april 2007, wordt vervangen als volgt:

«§ 1. Elke partij kan eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel gedurende de tijd dat de plaatsen niet in gebruik zijn, ofwel gedurende de eerste maand dat ze gebruikt worden wanneer de huurtijd één jaar of meer bedraagt, of gedurende de eerste vijftien dagen van gebruik wanneer de huurtijd minder dan één jaar bedraagt.

Bereiken de partijen geen overeenstemming, dan wijst de vrederechter, bij wie de zaak aanhangig wordt

PROPOSITION DE LOI**CHAPITRE I^{ER}****Disposition générale****Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

CHAPITRE II**Modifications du Code civil****Art. 2**

L'article 1714 du Code civil, modifié en dernier lieu par la loi du 25 avril 2007, est remplacé par la disposition suivante:

«Art. 1714. — On peut louer ou par écrit, ou verbalement.».

Art. 3

L'article 1714*bis* du même Code, inséré par la loi du 25 avril 2007, est abrogé.

Art. 4

L'article 1716 du même Code, modifié par la loi du 25 avril 2007, est abrogé.

Art. 5

L'article 1730, § 1^{er}, du même Code, modifié par la loi du 25 avril 2007, est remplacé par la disposition suivante:

«§ 1^{er}. Chacune des parties peut exiger qu'un état des lieux détaillé soit dressé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an ou au cours des quinze premiers jours d'occupation lorsque la durée du bail est inférieure à un an.

À défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite avant l'expiration du délai

gemaakt, met een verzoekschrift ingediend vóór het verstrijken van de termijn van één maand of van vijftien dagen naargelang van het geval, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.».

Art. 6

Artikel 1*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, ingevoegd bij de wet van 26 april 2007, wordt opgeheven.

Art. 7

Artikel 2, §1, vierde en vijfde lid van dezelfde afdeling, ingevoegd bij de wet van 25 april 2007, wordt opgeheven.

Art. 8

Artikel 2, § 2 van dezelfde afdeling, ingevoegd bij de wet van 25 april 2007, wordt opgeheven.

Art. 9

Artikel 3, § 5, derde lid van dezelfde afdeling, ingevoegd bij de wet van 27 december 2006, wordt opgeheven.

Art. 10

Artikel 5*bis* van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 27 december 2006, wordt opgeheven.

Art. 11

Artikel 10 van hetzelfde Wetboek, vervangen bij de wet van 25 april 2007, wordt hersteld in de lezing van voor de vervanging bij de wet van 25 april 2007.

Art. 12

Artikel 11*bis* van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 25 april 2007, wordt opgeheven.

d'un mois ou de quinze jours selon le cas, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.».

Art. 6

L'article 1^{er}*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du même Code, inséré par la loi du 26 avril 2007, est abrogé.

Art. 7

L'article 2, § 1^{er}, alinéas 4 et 5 de la même section, inséré par la loi du 25 avril 2007, est abrogé.

Art. 8

L'article 2, § 2 de la même section, inséré par la loi du 25 avril 2007, est abrogé.

Art. 9

L'article 3, § 5, alinéa 3 de la même section, inséré par la loi du 27 décembre 2006, est abrogé.

Art. 10

L'article 5*bis* du même Code, inséré par loi du 27 décembre 2006, est abrogé.

Art. 11

L'article 10 du même Code, remplacé par la loi du 25 avril 2007, est rétabli dans la lecture d'avant son remplacement par la loi du 25 avril 2007.

Art. 12

L'article 11*bis* du même Code, inséré par la loi du 25 avril 2007, est abrogé.

HOOFDSTUK III

Wijzigingen van het Gerechtelijk Wetboek

Art. 13

In artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 november 1998, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de huidige tekst zal § 1 vormen;

2° er wordt een § 2 ingevoegd, luidende:

«§ 2. Indien het bedrag aan achterstallige huurgelden gelijk is aan of hoger is dan het bedrag van de huurwaarborg en zo de verhuurder een vordering heeft ingeleid waarbij de uithuiszetting wordt gevorderd, wordt de uithuiszetting, onverminderd het bepaalde in het tweede lid van de vorige paragraaf, onmiddellijk en zonder toepassing van de termijn bedoeld in het eerste lid van de vorige paragraaf na de betekening van het vonnis ten uitvoer gebracht, behoudens in de gevallen waarbij de huurder de hoofdvordering vooraf aan de rechter voorlegt overeenkomstig de artikelen 731, eerste lid, 732 en 733, en als partij verschijnt op dag en uur door de rechter bepaald voor zover de rechter vaststelt dat de gronden voor de betalingsachterstand gerechtvaardigd zijn, dan wel waarbij de huurder ten laatste ter zitting overgaat tot voldoening van al het verschuldigde.».

Art. 14

Artikel 1344*septies* van hetzelfde Wetboek, ingevoegd door de wet van 24 december 2002, wordt opgeheven.

HOOFDSTUK IV

Wijzigingen van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten

Art. 15

Artikel 19, 3° van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, laatst gewijzigd door de wet van 27 december 2006, wordt vervangen als volgt:

«3° de akten houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België onroerende goederen;».

CHAPITRE III

Modifications du Code judiciaire

Art. 13

À l'article 1344*quater* du Code judiciaire, inséré par la loi du 30 novembre 1998, sont apportées les modifications suivantes:

1° le texte actuel devient le § 1^{er};

2° un § 2 est inséré, libellé comme suit:

«§ 2. Si le montant des arriérés de loyers est égal ou supérieur au montant de la garantie locative et si le bailleur a introduit une demande tendant à l'expulsion, l'expulsion peut, sans préjudice des dispositions de l'alinéa 2 du paragraphe précédent, être exécutée immédiatement et sans application du délai prévu à l'alinéa 1^{er} du paragraphe précédent, suivant la signification du jugement, sauf si le preneur soumet préalablement la demande principale au juge conformément aux articles 731, alinéa 1^{er}, 732 et 733 et comparaît en tant que partie aux date et heure fixées par le juge, pour autant que celui-ci constate que les causes du retard de paiement sont justifiées, ou si le preneur s'acquitte de toutes ses dettes au plus tard à l'audience.».

Art. 14

L'article 1344*septies* du même Code, inséré par la loi du 24 décembre 2002, est abrogé.

CHAPITRE IV

Modifications du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

Art. 15

L'article 19, 3°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, modifié en dernier lieu par la loi du 27 décembre 2006, est remplacé par la disposition suivante:

«3° les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles situés en Belgique;».

Art. 16

Artikel 32, 5° van hetzelfde Wetboek, laatst gewijzigd bij de wet van 27 december 2006, wordt opgeheven.

Art. 17

In artikel 35, eerste lid, 6°, van hetzelfde Wetboek, laatst gewijzigd bij de wet van 27 december 2006, vervalt het woord «b)».

Art. 18

Artikel 35, eerste lid, 7°, van hetzelfde Wetboek, laatst gewijzigd door de wet van 27 december 2006, wordt opgeheven.

Art. 19

In artikel 161, 12°, van hetzelfde Wetboek, laatst gewijzigd bij de wet van 27 december 2006, vervalt het woord «a)».

HOOFDSTUK V

Wijzigingen van diverse wetten

Art. 20

In de programmawet (I) van 24 december 2002 worden de artikels 375 en 376 opgeheven.

Art. 21

In de programmawet (I) van 27 december 2006 worden de artikels 62 tot en met 64 en de artikels 71 tot en met 75 opgeheven.

Art. 22

In dezelfde wet vervallen in artikel 70 de woorden «62», «63» en «64».

Art. 23

In Hoofdstuk III van Titel VI van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen, houdende de artikelen 97 tot en met 103, worden artikel 97, artikel 98, artikel 99, artikel 100, artikel 101, 2° en 3°, artikel 102 en artikel 103 opgeheven.

Art. 16

L'article 32, 5°, du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 27 décembre 2006, est abrogé.

Art. 17

À l'article 35, alinéa 1^{er}, 6°, du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 27 décembre 2006, le mot «b)» est supprimé.

Art. 18

L'article 35, alinéa 1^{er}, 7° du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 27 décembre 2006, est abrogé.

Art. 19

À l'article 161, 12°, du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 27 décembre 2006, le mot «a)» est supprimé.

CHAPITRE V

Modifications de diverses lois

Art. 20

Dans la loi-programme (I) du 24 décembre 2002, les articles 375 et 376 sont abrogés.

Art. 21

Dans la loi-programme (I) du 27 décembre 2006, les articles 62 à 64 et les articles 71 à 75 sont abrogés.

Art. 22

À l'article 70 de la même loi, les mots «62», «63» et «64» sont supprimés.

Art. 23

Dans le titre VI, chapitre III, de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses, comprenant les articles 97 à 103, les articles 97, 98, 99, 100, l'article 101, 2° et 3° et les articles 102 et 103 sont abrogés.

Art. 24

De wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur wordt opgeheven.

6 december 2007

Robert VAN DE VELDE (LDD)

Art. 24

La loi du 26 avril 2007 portant des dispositions diverses en matière de baux à loyer est abrogée.

6 décembre 2007