

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

24 NOVEMBER 1995

WETSVOORSTEL

**tot aanvulling van de regels van het
burgerlijk wetboek betreffende de
huurovereenkomsten met betrekking
tot de hoofdverblijfplaats van
de huurder in het bijzonder om een
maximumhuurprijs in te stellen**

(Ingediend door de heer Renaat Landuyt)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De geschiedenis van de huurwetgeving toont aan dat de huurprijs een belangrijk en bovenal « kwetsbaar » element is. Tezeer wordt de huurprijs overgelaten aan het marktmechanisme van « vraag en aanbod », met als gevolg afwisselende golven van ingrijpen op en loslaten van de huurprijs.

Sterk samengevat komt deze geschiedenis ⁽¹⁾ hierop neer :

* eind van de jaren zeventig tot 1982 stijgen de huurprijzen trager dan het prijsgemiddelde. Gedurende die jaren zijn de huurprijzen immers onderworpen aan een wettelijke huurblokkering;

(*) Meer uitgebreid leze men daarover : Eric Lanckswaert en Luc Lavrysen, « De geschiedenis van de private huurwetgeving in het licht van de woonzekerheid » in *Wonen in (on)zekerheid*, Tegenspraak Cahiers, n° 6.

(*) Tweede zitting van de 49^e zittingsperiode.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

24 NOVEMBRE 1995

PROPOSITION DE LOI

**complétant le Code civil
en ce qui concerne les règles
particulières aux baux relatifs
à la résidence principale
du preneur en vue d'instaurer
un loyer maximum**

(Déposée par M. Renaat Landuyt)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'évolution de la législation relative aux baux montre que les loyers sont une matière importante et particulièrement délicate. Il arrive trop fréquemment que le loyer soit fixé en fonction du mécanisme de l'offre et de la demande sur le marché, ce qui a entraîné des mesures successives de contrôle et de libération des loyers.

L'évolution de la réglementation ⁽¹⁾ applicable aux loyers peut se résumer succinctement comme suit :

* entre la fin des années septante et 1982, les loyers, qui sont l'objet d'un blocage légal, évoluent moins rapidement que la moyenne des prix;

(*) Pour plus de détails, on peut se reporter à : Eric Lanckswaert et Luc Lavrysen, « De geschiedenis van de private huurwetgeving in het licht van de woonzekerheid » in « Wonen in (on)zekerheid », Tegenspraak Cahiers, n° 6.

(*) Deuxième session de la 49^e législature.

* in 1983 neemt de huurstop een einde en stijgen de huurprijzen veel sterker dan het prijsgemiddelde; ook de huurprijsmatiging (- 2 %) heeft die versnelde huurprijsstijging niet geremd;

* in 1990 wordt de tijdelijke huurwet van kracht; hoewel deze geen echte prijsblokkering inhield, kan men vaststellen dat de huurprijzen in de jaren 1990-1991 de index volgden;

* in 1991 wordt de nieuwe huurwet van kracht; vanaf maart 1991 haalt de huurindex stilaan de consumptieindex in, en vanaf september 1991 is de huurindex hoger. Vanaf januari 1992 is de stijging dubbel zo groot, met pieken tot 2,5 keer zo groot.

De cijfers als bijlage, waarbij de consumptieindex vergeleken wordt met de huurindex, tonen dat duidelijk aan, net zoals de grafiek op basis van die cijfers.

Dat deze sterke huurprijsstijgingen samenhangen met de « achterpoortjes » van de wet van 20 januari 1991 staat voor ons buiten kijf.

Inderdaad, gebruiken en bovenal misbruiken vele eigenaars de mogelijkheid om enerzijds op te zeggen zonder motivering en anderzijds om contracten van minder dan 3 jaar te sluiten. Dan kan de huurprijs immers opnieuw vrij vastgelegd worden en wordt deze fiks verhoogd.

Om deze misbruiken zoveel mogelijk uit te sluiten en, alnaargelang de politieke (on)wil, om toekomstig ingrijpen op de huurprijzen te vermijden, stellen wij voor een systeem van maximale huurprijs in te stellen, waarbij de huurprijs gekoppeld wordt aan een aantal objectieve parameters.

Voor wie deze idee revolutionair lijkt, willen wij er toch op wijzen dat een soortgelijke bepaling al jaar en dag bestaat in de pachtwetgeving (artikelen 3, 15 en 17).

Eerder dan daartoe een volledig nieuw systeem uit te werken, grijpen wij terug naar het kadastraal inkomen, dat de nettohuurwaarde van een woning vastlegt op basis van verschillende indicaties.

Uiteraard rijst daarbij het probleem dat de actuele kadastrale inkomens compleet achterhaald zijn. Om dit euvel op te lossen hebben wij de volgende formule uitgewerkt: $KI \times 5 \times \text{coëfficiënt}$ bedoeld in artikel 518 WIB 1992.

Overeenkomstig artikel 518 WIB 1992 wordt het KI vanaf 1991 geïndexeerd. Voor 1991 was de coëfficiënt 1,0503, voor 1992 was hij 1,0829, voor 1993 1,1093, voor 1994 1,1398 en voor 1995 1,1669.

Om de onveranderlijkheid van het KI tussen 1975 en 1991 op te vangen wordt een vermenigvuldigingsfactor 5 gebruikt.

* en 1983, il est mis fin au blocage des loyers et ceux-ci connaissent une augmentation nettement plus forte que la moyenne des prix; même la modération des loyers (- 2 %) n'entrave pas cette augmentation;

* la loi provisoire sur les loyers entre en vigueur en 1990; bien qu'elle ne prescrive pas de réel blocage des loyers, on constate qu'en 1990 et 1991, les loyers évoluent au même rythme que l'indice des prix;

* la nouvelle loi sur les loyers entre en vigueur en 1991; l'indice des loyers rattrape progressivement l'indice des prix à la consommation à partir de mars 1991 pour le dépasser dès septembre de la même année. Depuis janvier 1992, l'indice des loyers évolue deux fois, voire par moment deux fois et demi plus rapidement que l'indice des prix.

Cette évolution apparaît très clairement à la lumière des chiffres comparés de l'indice des prix à la consommation et de l'indice des loyers, présentés en annexe, ainsi que du graphique illustrant ces chiffres.

Il ne fait aucun doute, selon nous, que ces fortes hausses sont dues aux possibilités qui existent de contourner de la loi du 20 janvier 1991.

De nombreux propriétaires usent et abusent en effet de la faculté qui leur est offerte, d'une part, de résilier le bail sans motif et, d'autre part, de conclure des baux d'une durée inférieure à 3 ans, ce qui leur permet de fixer un nouveau loyer, nettement supérieur au précédent.

Afin d'exclure autant que possible ces abus et d'éviter que la réglementation des loyers puisse encore subir à l'avenir les vicissitudes inhérentes au bon ou au mauvais vouloir politique, nous proposons d'instaurer un système de loyers maximums liant le montant du loyer à une série de paramètres objectifs.

Nous nous permettons de faire observer d'emblée à tous ceux qui trouveraient cette idée révolutionnaire qu'une disposition similaire existe déjà depuis des années dans la législation sur le bail à ferme (articles 3, 15 et 17).

Plutôt que d'innover complètement, nous avons choisi de fonder le système proposé sur le revenu cadastral, ce qui permet de déterminer la valeur locative nette d'une habitation en fonction de divers éléments.

Certes, ce choix se heurte au fait que les revenus cadastraux en vigueur sont tout à fait dépassés, mais, afin de remédier à cet inconvénient, nous avons élaboré la formule suivante: $RC \times 5 \times \text{coefficient}$ visé à l'article 518 du CIR 1992.

Conformément à l'article 518 du CIR 1992, le RC est indexé à partir de 1991. Pour 1991, le coefficient était de 1,0503, pour 1992, il était de 1,0829, pour 1993, de 1,1093, pour 1994, de 1,1398 et pour 1995, de 1,1669.

Afin de compenser l'invariabilité du RC entre 1975 et 1991, nous préconisons d'appliquer le coefficient de multiplication 5.

Deze vermenigvuldigingsfactor kan arbitrair overkomen omdat hij voor het ganse land geldt. Dat wordt echter gecorrigeerd doordat gewerkt wordt met het kadastraal inkomen, dat duidelijk streekgebonden is.

Waarom precies 5? Wij hebben ons laten leiden door de volgende simulaties ⁽²⁾ :

Même si ce coefficient peut paraître arbitraire, étant donné qu'il vaut pour l'ensemble du pays, il n'en est en fait rien, puisque nous nous basons sur le R.C., qui est indubitablement fonction de la région dans laquelle se situe l'habitation.

Quant au coefficient 5, nous l'avons choisi sur la base des simulations suivantes ⁽²⁾ :

	1	2	3	4	5	6	7	8
Jaar — Année	KI 1	KI 2	Consomptie — Consommation	Huur — Loyer	Bruto 1 — Brut 1	Bruto 2 — Brut 2		
1975	29 300	29 300	12,8 %	—	48 638	48 638	1,66	1,66
1976	33 050	33 050 *	9,2 %	—	54 864	54 863 *	1,87	1,87
1977	36 091	36 091 *	7,1 %	9,2 %	59 911	59 911 *	2,04	2,04
1978	38 654	39 411	4,5 %	7,2 %	64 165	65 423	2,19	2,23
1979	40 393	42 249	4,5 %	6,0 %	67 052	70 133	2,29	2,39
1980	42 211	44 784	6,6 %	7,6 %	70 070	74 341	2,39	2,54
1981	44 996	48 188	7,6 %	10,2 %	74 694	79 991	2,55	2,73
1982	48 416	53 103	8,7 %	8,1 %	80 371	88 150	2,74	3,01
1983	52 628	57 404	7,7 %	9,0 %	87 363	95 291	2,98	3,25
1984	56 681	62 570	6,3 %	7,3 %	94 090	103 867	3,21	3,54
1985	60 252	67 138	4,9 %	5,0 %	100 018	111 449	3,41	3,80
1986	63 204	70 495	1,3 %	3,7 %	104 919	117 021	3,58	3,99
1987	64 026	73 103	1,6 %	4,3 %	106 283	121 351	3,63	4,14
1988	65 050	76 247	1,2 %	3,6 %	107 983	126 569	3,69	4,32
1989	65 831	78 991	3,1 %	3,7 %	109 279	131 126	3,73	4,48
1990	67 871	81 914	3,5 %	3,2 %	112 667	135 977	3,85	4,64
1991	70 247	84 535	3,2 %	3,0 %	116 610	140 329	3,98	4,79
1992	72 495	87 071	2,4 %	5,9 %	120 341	144 539	4,11	4,93
1993	74 235	92 209	2,8 %	5,3 %	123 230	153 066	4,21	5,22
1994	76 314	97 096	2,4 %	4,6 %	126 681	161 179	4,32	5,50
1995	78 146	101 562			129 722	168 593	4,43	5,75

1 = KI x stijgingspercentage consumptieindex vorig jaar.

2 = KI x stijgingspercentage huurindex vorig jaar.

3 = Jaarlijkse stijging consumptieindex.

4 = Jaarlijkse stijging huurindex.

5 = KI x 1,66.

6 = KI x 1,66.

7 = Bruto 1 / 29 300.

8 = Bruto 2 / 29 300.

* Huurindex = consumptieindex, bij gebrek aan specifieke cijfers.

1 = RC x taux d'accroissement de l'indice des prix à la consommation de l'année précédente.

2 = RC x taux d'accroissement de l'indice des loyers de l'année précédente.

3 = Augmentation annuelle de l'indice des prix à la consommation.

4 = Augmentation annuelle de l'indice des loyers.

5 = RC x 1,66.

6 = RC x 1,66.

7 = Brut 1 / 29 300.

8 = Brut 2 / 29 300.

* Indice des loyers = indice des prix à la consommation, à défaut de chiffres spécifiques.

⁽²⁾ Basis is een woning met een KI van 29 300 frank.

⁽²⁾ Nous avons pris comme base une habitation ayant un RC de 29 300 francs.

Op basis van deze simulaties zou een vermenigvuldigingsfactor tussen 3,98 en 4,79 voor 1991 gebruikt moeten worden. Gelet op het feit dat het gaat om een maximale huurprijs hebben wij dit cijfer naar boven afgerond. Uiteindelijk is het de bedoeling om de actuele huurprijzen te benaderen en de prijzen in de toekomst te matigen. De toepassing (vanaf 1993) van de nieuwe gezondheidsindex heeft alleszins slechts een zeer bescheiden matigende invloed op de huurprijzen.

Volgens deze simulaties zou de huuropbrengst zijn :

- * in 1991 tussen 116 610 en 140 329 frank;
- * in 1992 tussen 120 341 en 144 539 frank;
- * in 1993 tussen 123 230 en 153 066 frank;
- * in 1994 tussen 126 681 en 161 179 frank;
- * in 1995 tussen 129 722 en 168 593 frank.

Op basis van de door ons voorgestelde formule komen wij tot volgende huurprijzen :

- * voor 1991 : $29\ 300 \times 5 = 146\ 500$ of 12 208 frank per maand;
- * voor 1992 : $29\ 300 \times 5 \times 1,0503 = 153\ 869$ of 12 822 frank per maand;
- * voor 1993 : $29\ 300 \times 5 \times 1,0829 = 158\ 645$ of 13 220 frank per maand;
- * voor 1994 : $29\ 300 \times 5 \times 1,1093 = 162\ 512$ of 13 543 frank per maand;
- * voor 1995 : $29\ 300 \times 5 \times 1,1389 = 166\ 849$ of 13 904 frank per maand.

Begin 1994 schreven wij nog dat deze cijfers de realiteit in de huursector benaderen. Vandaag kunen wij dit niet meer met dezelfde stelligheid pomen. Door de recente ontwikkelingen op de markt zijn de actuele huurprijzen hoger. Wel is aangetoond dat de door ons voorgestelde formule een ernstig matigend effect heeft.

Toch blijven wij bij onze stelling dat op basis van deze formule een realistische huurprijs in functie van de kwaliteit bekomen wordt.

Dat dit cijfer realistisch is wordt ook ondersteund door het gegeven dat de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij speelt met de gedachte om de normale minimumhuurwaarde voor sociale woningen als volgt te bepalen :

$$KI \times 100 \times \text{index september jaar } n-1$$

$$60 \times \text{index september 1974}$$

wat in ons voorbeeld zou geven :

$$\frac{29\ 300 \times 100 \times 323,02}{60 \times 131,67} = 119\ 801 \text{ frank voor 1993;}$$

$$\frac{29\ 300 \times 100 \times 323,13}{60 \times 131,67} = 123\ 179 \text{ frank voor 1994;}$$

$$\frac{29\ 300 \times 100 \times 335,18}{60 \times 131,67} = 124\ 310 \text{ frank voor 1995.}$$

Sur la base de ces simulations, il faudrait utiliser un facteur de multiplication compris entre 3,98 et 4,79 pour 1991. Etant donné qu'il s'agit d'un loyer maximum, nous avons arrondi ce chiffre à l'unité supérieure. Le but est d'approcher les loyers actuels et de modérer les loyers futurs. L'application (à partir de 1993) du nouvel index-santé n'a eu qu'un effet modérateur très limité sur les loyers.

Selon ces simulations, le rendement locatif serait le suivant :

- * en 1991, entre 116 610 et 140 329 francs;
- * en 1992, entre 120 341 et 144 539 francs;
- * en 1993, entre 123 230 et 153 066 francs;
- * en 1994, entre 126 681 et 161 179 francs;
- * en 1995, entre 129 722 et 168 593 francs.

Sur la base de la formule que nous proposons, nous obtenons les loyers suivants :

- * pour 1991 : $29\ 300 \times 5 = 146\ 500$ ou 12 208 francs par mois;
- * pour 1992 : $29\ 300 \times 5 \times 1,0503 = 153\ 869$ ou 12 822 francs par mois;
- * pour 1993 : $29\ 300 \times 5 \times 1,0829 = 158\ 645$ ou 13 220 francs par mois;
- * pour 1994 : $29\ 300 \times 5 \times 1,1093 = 162\ 512$ ou 13 543 francs par moi;
- * pour 1995 : $29\ 300 \times 5 \times 1,1389 = 166\ 849$ ou 13 904 francs par mois.

Si nous écrivions, début 1994, que ces chiffres approchaient la réalité du secteur de la location, nous ne pouvons plus être aussi formels aujourd'hui. Les récentes évolutions du marché ont entraîné une hausse des loyers. Il a toutefois été établi que la formule que nous proposons a un effet modérateur important.

Nous maintenons pourtant que cette formule permet de fixer des loyers plus réalistes en fonction de la qualité.

Le réalisme de ces chiffres est également étayé par le fait que la Vlaamse Huisvestingsmaatschappij envisage de déterminer comme suit la valeur locative minimum normale pour les logements sociaux :

$$RC \times 100 \times \text{indice septembre année } n-1$$

$$60 \times \text{indice septembre 1974}$$

ce qui donnerait dans notre exemple :

$$\frac{29\ 300 \times 100 \times 323,02}{60 \times 131,67} = 119\ 801 \text{ francs pour 1993;}$$

$$\frac{29\ 300 \times 100 \times 323,13}{60 \times 131,67} = 123\ 179 \text{ francs pour 1994;}$$

$$\frac{29\ 300 \times 100 \times 335,18}{60 \times 131,67} = 124\ 310 \text{ francs pour 1995.}$$

Uiteraard is de voorgestelde formule slechts geldig tot de perekwatie van de kadastrale inkomens doorgevoerd wordt. Op dat moment kan immers het aangepaste kadastraal inkomen als uitgangspunt genomen worden om een maximale huurwaarde vast te stellen.

R. LANDUYT

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In het burgerlijk wetboek wordt in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, « Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder », een nieuw artikel *7bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. *7bis*. — De huurprijs per jaar mag evenwel nooit meer bedragen dan de jaarlijkse maximale huurprijs.

De jaarlijkse maximale huurprijs wordt verkregen door de formule : kadastraal inkomen, vermenigvuldigd met 5, vermenigvuldigd met de coëfficiënt, bedoeld in artikel 518 van het wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 van het jaar voordien.

Indien de indexatie, overeenkomstig artikel 6, of de herziening van de huurprijs, overeenkomstig artikel 7, de jaarlijkse maximale huurprijs overschrijdt, wordt de huurprijs tot deze laatste ingekort ».

26 oktober 1995.

R. LANDUYT

La formule proposée n'est évidemment valable que jusqu'à la péréquation des revenus cadastraux puisque l'on pourra alors se baser sur le revenu cadastral adapté pour fixer une valeur locative maximale.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

Un article *7bis* (*nouveau*), libellé comme suit, est inséré dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section II « Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur » du Code civil :

« Art. *7bis*. — Le loyer annuel ne peut toutefois jamais excéder le loyer maximum annuel.

Le loyer maximum annuel est obtenu par application de la formule suivante : revenu cadastral, multiplié par 5, multiplié par le coefficient visé à l'article 518 du Code des impôts sur les revenus 1992 de l'année précédente.

Si le loyer indexé conformément à l'article 6 ou revu conformément à l'article 7 excède le loyer maximum annuel, le loyer est limité à celui-ci. »

26 octobre 1995.

BIJLAGE 1

ANNEXE 1

Indexcijfer basis 1988

Indice base 1988

Maand en jaar	Officieel	Huur
janvier 1991	108,89	107,03
février 1991	109,25	107,84
mars 1991	108,80	108,47
avril 1991	108,86	108,89
mai 1991	109,25	109,20
juin 1991	109,74	109,54
juillet 1991	110,34	109,74
août 1991	110,68	109,98
septembre 1991	110,60	110,24
octobre 1991	111,01	110,57
novembre 1991	111,29	111,05
décembre 1991	111,09	111,34
janvier 1992	111,87	112,94
février 1992	111,72	114,12
mars 1992	111,75	114,90
avril 1992	111,87	115,28
mai 1992	112,28	115,56
juin 1992	112,64	115,98
juillet 1992	113,16	116,37
août 1992	112,97	116,60
septembre 1992	113,17	117,02
octobre 1992	113,41	117,26
novembre 1992	113,77	117,40
décembre 1992	113,76	117,75
janvier 1993	114,53	119,07
février 1993	114,82	120,01
mars 1993	115,02	120,78
avril 1993	115,12	121,35
mai 1993	115,30	121,72
juin 1993	115,32	122,11
juillet 1993	116,08	122,40
août 1993	116,57	122,70
septembre 1993	116,36	123,13
octobre 1993	116,50	123,47

Mois et année	Officiel	Loyer
januari 1991	108,89	107,03
februari 1991	109,25	107,84
maart 1991	108,80	108,47
april 1991	108,86	108,89
mei 1991	109,25	109,20
juni 1991	109,74	109,54
juli 1991	110,34	109,74
augustus 1991	110,68	109,98
september 1991	110,60	110,24
oktober 1991	111,01	110,57
november 1991	111,29	111,05
december 1991	111,09	111,34
januari 1992	111,87	112,94
februari 1992	111,72	114,12
maart 1992	111,75	114,90
april 1992	111,87	115,28
mei 1992	112,28	115,56
juni 1992	112,64	115,98
juli 1992	113,16	116,37
augustus 1992	112,97	116,60
september 1992	113,17	117,02
oktober 1992	113,41	117,26
november 1992	113,77	117,40
december 1992	113,76	117,75
januari 1993	114,53	119,07
februari 1993	114,82	120,01
maart 1993	115,02	120,78
april 1993	115,12	121,35
mei 1993	115,30	121,72
juni 1993	115,32	122,11
juli 1993	116,08	122,40
augustus 1993	116,57	122,70
september 1993	116,36	123,13
oktober 1993	116,50	123,47

BIJLAGE 2

ANNEXE 2



