

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

29 november 2007

WETSVOORSTEL

**betreffende de omkadering
van de huurprijzen**

(ingediend door de heer Thierry Giet, c.s.)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

29 novembre 2007

PROPOSITION DE LOI

relative à l'encadrement des loyers

(déposée par M. Thierry Giet et consorts)

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel wil de eigenaars aansporen hun huurprijzen binnen de perken te houden door ze niet te laten uitkomen boven een paritair vastgesteld bedrag (door een commissie waarin vertegenwoordigers van de eigenaars en de huurders zitting hebben), «gereguleerde huurprijs» genaamd.

Eigenaars die voldoen aan de diverse gestelde voorwaarden kunnen in bepaalde gevallen in aanmerking komen voor bijstand uit een fonds.

De eigenaars die een huurprijs vragen die meer bedraagt dan 120% van de «gereguleerde huurprijs» zullen zwaarder worden belast.

RÉSUMÉ

La présente proposition vise à inciter les propriétaires à modérer le montant de leurs loyers en les incitant à ne pas dépasser un montant fixé de manière paritaire (par une commission comprenant des représentants des propriétaires et des locataires), appelé «prix encadré».

Les propriétaires respectant les différentes conditions posées peuvent bénéficier, dans certains cas, de l'intervention d'un fonds.

Les propriétaires dont le prix du loyer dépasse 120% du «prix encadré» voient leur charge fiscale s'alourdir.

<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

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Huisvesting is onweerlegbaar een essentiële factor van integratie en sociale cohesie. Het is dus evident dat een samenhangend en efficiënt beleid ter zake, evenals een goede coördinatie tussen de verschillende beleidsniveaus, noodzakelijk zijn.

Het hoeft meer in het bijzonder niet meer te worden aangetoond dat goede huisvestingsvoorwaarden onder meer bijdragen tot het deelnemen aan het maatschappelijk leven en aan de ontwikkeling van de gemeenschap, maar eveneens aan de persoonlijke en familiale ontplooiing.

Omgekeerd vormt het feit dat men geen woning heeft of onaangepast gehuisvest is, en dit om eender welke reden (moeilijke sociale situatie, ontoereikende financiële middelen waardoor men de huisvestingskosten niet kan dragen, algemene staat van het gebouw, ontbreken van beschikbare woningen,...) een doorslaggevende factor is van uitsluiting, maatschappelijke fragmentatie of zelfs van geweld en onveiligheid.

Een behoorlijke woning in een behoorlijke leefomgeving moet dus worden beschouwd als een basisbehoefte, net zoals water en elektriciteit.

Men stelt nochtans vast dat, ook al heeft artikel 23 van de Grondwet dit recht tot regel verheven («Ieder heeft het recht op een behoorlijke huisvesting»), de burgers over het algemeen veel minder bescherming en garanties hebben voor een behoorlijke en betaalbare woning dan voor de gewaarborgde minimale levering van water of energie, voor een bedreigde baan, voor een gewaarborgd inkomen bij werkloosheid of voor gewaarborgde gezondheidszorg.

De overheid is zich van deze problemen bewust en heeft reeds stappen ondernomen: naast de wetten inzake de huurovereenkomst die tijdens de vorige regeerperiode werden gestemd, heeft ze ook drie proefprojecten ingesteld van paritaire commissies, belast met het opmaken van indicatieve huurprijsroosters.

Stricto sensu is het woonbeleid geregionaliseerd. Het Vlaamse, het Waalse en het Brusselse Gewest hebben op dat vlak trouwens aanzienlijke inspanningen geleverd. Elk gewest heeft onder meer een wooncode aangenomen die gezondheidsnormen invoert waaraan een goed moet voldoen om te mogen worden verhuurd.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le logement est incontestablement un facteur essentiel d'intégration et de cohésion sociale. Il est donc évident qu'une politique cohérente et efficace en la matière ainsi qu'une bonne coordination entre les différents niveaux de pouvoirs sont nécessaires.

Plus précisément, il n'est plus à démontrer que de bonnes conditions de logement favorisent, entre autres, la participation à la vie en société, le développement de la collectivité mais aussi l'épanouissement personnel et familial...

À l'inverse, l'absence d'un logement ou l'occupation d'un bien inadapté, et ce, quelles qu'en soient les causes (situation sociale difficile, capacité financière qui ne permet pas de faire face au coût du logement, état général du bâti, manque de logements disponibles,...) constituent un facteur déterminant d'exclusion, de fracture sociale, voire de violence et d'insécurité.

Un logement décent dans un cadre de vie décent doit donc être considéré comme un bien de première nécessité, au même titre que, par exemple, l'eau et l'énergie.

Pourtant, force est de constater que, même si l'article 23 de la Constitution consacre ce droit («Chacun a droit à un logement décent»), on remarque que, de manière générale, les citoyens ont beaucoup moins de protection et de garantie pour obtenir un logement décent et abordable qu'ils n'en ont pour garantir des fournitures minimales d'eau ou d'énergie, pour garantir un emploi menacé, pour garantir un revenu en cas de perte d'emploi ou pour garantir des soins de santé.

C'est pourquoi, les autorités publiques – conscientes de ce problème – ont déjà entrepris des démarches. Outre les lois relatives au bail votées sous la précédente législature, trois projets pilotes de commissions paritaires chargées de confectionner des grilles indicatives de loyers ont été mis en place.

Il est vrai que, stricto sensu, la politique du logement a été régionalisée. Les régions flamande, wallonne et bruxelloise ont d'ailleurs fait des efforts importants dans ce domaine. Elles ont notamment adopté chacune un Code du logement, qui fixe des normes de salubrité en deçà desquelles un bien ne peut être loué.

Toch stuit het beleid van de Gewesten op een belangrijke struikelblok: men heeft totaal geen greep op de woonmarkt, niet op de koopmarkt en niet op de huurmarkt. Zowel het beleid dat de prijzen controleert, als de regels van de huurovereenkomst (en dan vooral de vrijheid om de prijs van de dienst te bepalen) blijven federaal.

Het staat thans echter vast dat de huurprijzen jaar na jaar veel sterker toenemen dan de koopkracht van de gezinnen.

Het is inderdaad ontoelaatbaar dat sedert 1998 (cijfers NIS) de Belgische gezinnen – gemiddeld – dubbel zoveel moeten uitgeven voor de huur. En indien men meer specifiek naar Brussel kijkt, waarvoor een recente studie (Observatoire des loyers 2004, studie uitgevoerd door de UCL) ons betrouwbare elementen aanlevert, stellen we het volgende vast: tussen 1998 (datum van de laatste enquête) en 2004, stegen de huurprijzen met 26,5%, terwijl de gezondheidsindex (op basis waarvan de index van de huurprijzen wordt berekend) slechts met 10% is gestegen.

Sedert 1986 stegen de huurprijzen met meer dan 80%, terwijl de gezondheidsindex slechts met 40% steeg.

Algemeen gezien heeft men onder meer aangetoond dat tussen 1975 en 2000 de huurders gemiddeld 20% van hun koopkracht hebben moeten prijsgeven na aftrek van de woonkosten.

Tevens wordt vastgesteld dat de 10% rijkste gezinnen gemiddeld 20,4% van hun budget besteden aan huisvesting. Voor de 10% armste gezinnen is dat gemiddeld 37%. Voor sommigen loopt dit percentage op tot bijna 50%.

De gevolgen van deze situatie zijn bekend:

- van het gemiddelde aandeel van het gezinsinkomen dat jaarlijks wordt besteed aan voeding, gezondheidszorg, opvoeding van de kinderen,... wordt telkens meedogenloos het aandeel van de toegenomen huurprijs afgenomen;

- de eigenaars van ongezonde woningen blijven hun woningen op de markt brengen en verhogen daarbij steeds verder de prijs, waardoor ze op schandelijke wijze misbruik maken van de vraag waaraan elders niet kan worden voldaan; in die omstandigheden lijkt het hen niet zinvol hun onroerende goederen te renoveren;

- de armoede wordt «aangezogen»: wie bijvoorbeeld zijn woning moet verlaten nadat hij zijn werk is

Toutefois, les politiques régionales butent sur un écueil majeur : l'absence totale de maîtrise des marchés du logement, tant acquisitif que locatif. Tant la politique de contrôle des prix que les règles du contrat de bail (et notamment la liberté de fixer le prix de la prestation) demeurent fédérales.

Or, il est désormais attesté que le prix des loyers augmente chaque année dans des proportions bien plus importantes que le pouvoir d'achat des ménages.

On ne peut en effet pas admettre que, depuis 1998 (chiffres INS), les ménages belges ont, en moyenne, doublé leurs moyens dépensés pour le loyer. Et si l'on prend le cas particulier de Bruxelles, pour lequel une étude récente (Observatoire des loyers 2004, étude réalisée par l'UCL) nous donne des éléments fiables, nous pouvons constater les éléments suivants : entre 1998 (date de la dernière enquête) et 2004, les loyers ont augmenté de 26,5% alors que l'indice santé (sur base duquel les indexations au loyer sont calculées) n'a augmenté que de 10%.

Depuis 1986, les loyers ont augmenté de plus de 80% alors que l'indice santé n'a connu une augmentation que de 40%.

De manière générale, on a notamment montré que, entre 1975 et 2000, les locataires ont perdu, en moyenne, 20% de leur pouvoir d'achat après déduction des dépenses de logement.

L'on constate aussi que les 10% de ménages les plus riches consacrent en moyenne 20,4% de leur budget au logement, alors que pour les 10% de ménages les plus pauvres ce taux est, en moyenne, de 37%. Pour certains, il atteint presque 50%.

Les conséquences de cette situation sont connues:

- la part moyenne des revenus des ménages consacrée à l'alimentation, aux soins de santé, à l'éducation des enfants,... est chaque année brutalement amputée du montant de l'augmentation des loyers;

- les propriétaires de logements insalubres continuent à mettre leurs biens sur le marché, en augmentant leurs prix, conscients de répondre, même de manière scandaleuse, à une demande qui ne peut pas être satisfaite ailleurs; dans ces conditions, rénover leurs biens leur paraît sans intérêt;

- un véritable «aspirateur vers la pauvreté» se développe: celui qui, par exemple, après avoir perdu un

kwijtgeraakt, kan zijn gezin plots niet langer behoorlijk huisvesten, zelfs niet in de meest bescheiden omstandigheden...

De indieners van dit wetsvoorstel wensen op deze situatie een antwoord te formuleren aan de hand van maatregelen die het beleid in 's lands drie gewesten op een efficiënte manier moeten aanvullen.

Toch wensen de indieners van het wetsvoorstel hierbij twee bedenkingen te maken:

- de privé-markt is er vroeger altijd in geslaagd in volledige vrijheid, zonder controle of regulering, te beantwoorden aan een sociaal georiënteerde vraag naar een basisbehoefte. Vandaag kan ze dat evenwel niet meer: integendeel, ze versterkt de sociale problematiek. Het is dan ook evident dat deze markt in de toekomst gereguleerd en gecontroleerd moet worden;

- om het succes van maatregelen van dit type te waarborgen, lijkt het verkieslijk - op basis van proefondervindelijke ervaringen - op alle actieve krachten in het woonbeleid een beroep te doen, zowel huurders als eigenaars, en hen verantwoordelijkheidsgevoel te geven bij de verwezenlijking van de nagestreefde doelstellingen.

Om de huurmarkt te reguleren en te controleren, wordt derhalve voorgesteld een «bonus» of «malus» systeem in te voeren bij het al dan niet overeenstemmen van een huurprijs met een «omkaderde prijs», gedefinieerd door de gewestelijke paritaire commissies.

Indien een verhuurder zich richt naar deze door de ad hoc paritaire commissie vastgelegde prijs, zal hij, indien de huurder de huur niet betaalt, kunnen genieten van de mogelijkheid om eventueel een beroep te doen op een nieuw begrotingsfonds, het «Fonds van Huurvergoedingen».

Indien de verhuurder een huurprijs vastlegt die 20% hoger ligt dan de «omkaderde prijs», zullen alle huurinkomsten onderworpen worden aan de personenbelasting.

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Art. 2

Dit artikel definieert twee nieuwe begrippen die ingevoerd worden door dit voorstel: dat van de «marktprijs» en dat van de «omkaderde prijs». Dit laatste begrip is het meest fundamentele, aangezien het de hoofdzaak is van dit wetsvoorstel: wanneer de verhuurder een huurprijs vraagt die lager ligt dan de «omkaderde prijs», zal hij in voorkomend geval een beroep kunnen doen op

emploi, doit quitter son logement, est désormais dans l'incapacité de reloger sa famille de manière décente, même dans des conditions plus modestes...

Les auteurs de la présente proposition entendent répondre à cette situation, par un dispositif qui doit efficacement compléter les politiques menées dans les trois régions du pays.

Mais les auteurs de la proposition veulent à cet égard émettre deux considérations:

- dès lors que le marché privé qui a pu, hier et de façon totalement libre, sans contrôle ni régulation, répondre à une demande de nature sociale pour un bien de première nécessité, ne le peut plus aujourd'hui, mais au contraire amplifie les problèmes sociaux, il est évident qu'il faut désormais réguler et contrôler ce marché;

- pour garantir le succès de mesures de ce type, il semble préférable (sur base des expériences pilotes) de mobiliser tous les acteurs de la politique du logement, tant les locataires que les propriétaires, et de les responsabiliser dans la mise en œuvre des objectifs poursuivis.

Ainsi, pour réguler et contrôler le marché locatif, il est proposé de mettre en place un système de «bonus» ou de «malus» en cas de conformité ou non d'un loyer avec un «prix encadré», défini par des commissions paritaires régionales.

Si un bailleur se conforme à ce prix fixé par la commission paritaire ad hoc sur son territoire, il bénéficiera de la possibilité de faire appel à un nouveau fonds budgétaire, le «Fonds des indemnités de location», en cas de non-paiement de loyers par le locataire.

Si le bailleur fixe un prix supérieur de 20% au «prix encadré», l'ensemble du revenu que constitue le loyer sera imposé à l'impôt des personnes physiques (IPP).

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Art. 2

Cet article définit deux nouveaux concepts introduits par la présente proposition, celui du «prix du marché» et celui du «prix encadré». Ce dernier concept est le plus fondamental, puisqu'il est le pivot de la présente proposition de loi: lorsque le bailleur fixera un loyer inférieur à ce «prix encadré», il bénéficiera, le cas échéant, de l'aide d'un «Fonds des indemnités de location»; lorsqu'il fixera

steun van een «Fonds van Huurvergoedingen»; indien hij een huurprijs vraagt die meer bedraagt dan 20% van de «omkaderde prijs», zullen al zijn verhuurinkomsten onderworpen worden aan de personenbelasting.

De «marktprijs» is die welke het federale Huurobservatorium zal gedefinieerd hebben op meer aangepast geografische referentiepunten, namelijk de geografische zones die vastgelegd zijn door de paritaire commissies.

In het kader van de proefprojecten van paritaire commissies, worden geïnformatiseerde modellen op punt gesteld, teneinde binnen een welbepaalde geografische sector (wijk, gemeente, provincie,...) de gemiddelde marktprijs te kunnen berekenen voor een goed en dit in functie van bepaalde criteria.

De rol van het federale Huurobservatorium zal dus bestaan uit het jaarlijks vastleggen van een nomenclatuur met een «marktprijs», in functie van de plaats en van het type woning. Dit rooster zal voornamelijk dienen als werkinstrument voor de paritaire commissies bij het vastleggen van de omkaderde prijs, die noodzakelijkerwijs lager zal liggen als die marktprijs.

Het andere fundamentele begrip van dit voorstel is de «omkaderde prijs». Deze zal vastgelegd worden door een van de drie gewestelijke paritaire commissies. Die kunnen hiertoe hun werkzaamheden decentraliseren, teneinde deze «omkaderde prijzen» zo correct mogelijk te doen aansluiten bij een bepaalde geografische situatie.

De nomenclatuur zal dezelfde zijn voor de «marktprijs» (federale Observatorium) en voor de «omkaderde prijs» (paritaire commissies).

Art. 3

Dit artikel richt het federale Huurobservatorium op, dat als voornaamste taak het jaarlijks definiëren zal hebben van de «marktprijs» van de te huur gestelde woningen, in functie van hun geografische ligging en hun typologie.

Art. 4 en 5

Het andere belangrijkste instrument van dit voorstel is het instellen van de drie gewestelijke paritaire commissies. Deze commissies bestaan uit vertegenwoordigers van huurders en eigenaars op gewestniveau en hebben als voornaamste rol het jaarlijks vastleggen van de «omkaderde prijs».

un loyer supérieur de 20% à ce «prix encadré», il verra soumis, au titre de l'impôt des personnes physiques (IPP), l'ensemble de son revenu locatif.

Ainsi, le «prix du marché» est celui que l'Observatoire fédéral des loyers aura défini sur les bases géographiques les plus adéquates, à savoir les zones géographiques arrêtées par les commissions paritaires.

Dans le cadre des projets pilotes de commissions paritaires, des modèles informatiques ont été mis au point, afin de pouvoir – dans un secteur géographique donné (quartier, commune, province...) – calculer le prix moyen du marché pour un bien en fonction de certains critères.

Le rôle de l'Observatoire fédéral des loyers sera donc de fixer annuellement une nomenclature avec un «prix du marché», en fonction du lieu et du type de logement. Cette grille servira principalement au travail des commissions paritaires dans la fixation du prix encadré, qui sera nécessairement inférieur à ce prix du marché.

L'autre concept fondamental de la présente proposition est le «prix encadré». Celui-ci sera fixé par une des trois commissions paritaires régionales. Ces dernières pourront, dans ce travail, décentraliser leurs travaux, afin de fixer ces «prix encadrés», en adéquation avec une situation géographique donnée.

La nomenclature sera la même pour le «prix du marché» (observatoire fédéral) et le «prix encadré» (commissions paritaires).

Art. 3

Cet article crée l'Observatoire fédéral des loyers, qui aura pour principale tâche de définir annuellement le «prix du marché» des biens mis en location, en fonction de leur implantation géographique et de leur typologie.

Art. 4 et 5

L'autre instrument majeur de la présente proposition est la mise en place de trois commissions paritaires régionales. Rassemblant des représentants des locataires et des propriétaires, au niveau régional, ces commissions auront comme principale fonction de fixer annuellement le «prix encadré».

Deze «omkaderde prijs» zal geldig zijn voor het Gewest waarvoor de paritaire commissie bevoegd is. Het vastleggen van de «omkaderde prijs» zal kunnen gebeuren aan de hand van de methode die door de commissie zelf gekozen wordt. De ervaring van de drie proefprojecten ter zake heeft inderdaad aangetoond dat er meerdere manieren bestaan om een dergelijke omkaderde prijs vast te leggen. Deze wet wenst de creativiteit van de paritaire commissies in deze niet aan banden te leggen.

Om dit werk uit te voeren zullen de paritaire commissies rapporteren op basis van dezelfde zones als die welke gedefinieerd werden door het federale Huurobservatorium, waarin ze de «omkaderde prijs» vastleggen:

- per wijk;
- per gemeente;
- per gerechtelijk kanton;
- per provincie.

Art. 6 en 7

Met het oog op de goede werking van de paritaire commissies, zal men voldoende middelen en personeel tot hun beschikking moeten stellen. De secretaris van de commissie staat als voornaamste persoon in voor de goede werking van de commissie. De secretaris leidt het secretariaat van de commissie, verdeelt de administratieve taken en ondersteunt de commissie voor huurovereenkomsten tijdens haar zittingen.

Artikel 7 voorziet verder dat de commissie zich bij het uitoefenen van haar activiteiten laat bijstaan door vastgoeddeskundigen. De bestaande beroepsverenigingen beschikken immers over deze bekwaamheid die noodzakelijk is om de bestaande markt te kennen en in te schatten.

Art. 8 en 9

Indien een verhuurder zijn huurprijs vastlegt op het niveau (of op een lager niveau) dan de «omkaderde prijs», zal hij kunnen genieten van de toegang tot een nieuw fonds dat door deze wet wordt opgericht. Dit «Fonds van Huurvergoedingen» heeft tot taak de verhuurders te vergoeden die geen inkomsten meer zouden ontvangen omdat hun huurder geen huur meer zou betalen.

Dit fonds zal gespijsd worden door de ontvangsten uit de personenbelasting die moeten betaald worden door de verhuurders die een huurprijs vragen die hoger ligt dan de «marktprijs».

Ce «prix encadré» sera valable pour la Région pour laquelle la commission paritaire est compétente. Cette fixation du «prix encadré» pourra se faire selon la méthode choisie par la commission paritaire elle-même. En effet, l'expérience des trois projets pilotes en la matière a démontré que plusieurs manières existent pour fixer un tel prix encadré. La présente loi n'entend pas brimer les commissions paritaires dans leur créativité à cet égard.

Pour effectuer ce travail, les commissions paritaires rendront un rapport sur base des mêmes zones que celles définies pour l'Observatoire fédéral des loyers, dans lequel elles fixent le «prix encadré» sur les bases suivantes:

- par quartier;
- par commune;
- par canton judiciaire;
- par province.

Art. 6 et 7

En vue de permettre le bon fonctionnement des commissions paritaires, il faudra mettre à leur disposition suffisamment de moyens et de personnel. Le secrétaire de la commission est le principal garant du bon fonctionnement de cette dernière. Le secrétaire dirige le secrétariat de la commission, répartit les tâches administratives et assiste la commission des baux lors des séances.

L'article 7 prévoit par ailleurs que, dans l'exercice de ses activités, la commission se fait assister par des experts immobiliers ou toute autre personne jugée opportune. Les associations professionnelles existantes disposent en effet de cette compétence, qui est nécessaire pour connaître et estimer le marché existant.

Art. 8 et 9

Si un bailleur fixe son loyer au niveau (ou en dessous) du «prix encadré», il pourra bénéficier d'un accès à un nouveau fonds, créé par la présente proposition loi. Ce «Fonds des indemnités de location» a pour fonction d'indemniser les bailleurs qui se verraient privés de leurs revenus pour cause de non-paiement de loyers par leurs locataires.

Ce fonds sera alimenté par les recettes de l'impôt des personnes physiques que les bailleurs, ayant fixé un loyer supérieur au «prix du marché», seront tenus de payer.

Dit fonds zal toelating krijgen om zich als schuldenaar op te werpen (het maximumbedrag zal door de Koning moeten worden bepaald) om de eventuele kloof tussen ontvangsten en uitgaven te dekken.

Art. 10

Opdat een verhuurder zou kunnen genieten van het Fonds van Huurvergoedingen, moeten vijf voorwaarden worden vervuld:

1. Zich houden aan de «omkaderde prijs»;
2. Het moet gaan om een goed dat verhuurd wordt voor een duur van negen jaar en waarvoor minstens drie maanden geen huur meer is betaald;
3. De huurder mag in de verhuurde woning blijven wonen en geen enkele rechtszaak betreffende de huur is aanhangig;
4. De huurachterstand moet ontegensprekelijk vaststaan;
5. De verhuurde woning moet overeenstemmen met de normen van kwaliteit en gezondheid die bepaald zijn door het Burgerlijk Wetboek en met de Gewestelijke Huisvestingscodes.

Deze wet voorziet eveneens dat, eens dat het Fonds tussenbeide is gekomen, het zich in de rechten stelt van de verhuurder ten aanzien van de huurder.

Art. 11 tot 13

Van de verhuurder die een huur vastlegt die hoger is dan de «omkaderde prijs» zal het totale inkomen van die huur onderworpen worden aan de personenbelasting.

Deze fiscale maatregel is een stimulans om de huurprijzen te beperken.

Om deze maatregel in werking te brengen is het noodzakelijk dat er samenwerking georganiseerd wordt tussen de registratiediensten (de registratie is thans verplicht, de administratie van de registratie weet welk bedrag aan huur er in de huurovereenkomst staat) en de directe belastingen.

Ce fonds sera autorisé à présenter une position débitrice (dont le montant maximum devra être fixé par le Roi), pour couvrir l'éventuel décalage entre recettes et dépenses.

Art. 10

Cinq conditions devront être réunies pour qu'un bailleur puisse bénéficier du fonds des indemnités de location:

1. se conformer au «prix encadré»;
2. qu'il s'agisse d'un bien donné à bail pour une durée de neuf années et pour lequel la créance de loyers impayés est de trois mois minimum;
3. que le preneur soit maintenu dans les lieux loués et qu'aucune action judiciaire ne soit pendante concernant la location;
4. que le caractère non contesté de l'arriéré de loyers soit avéré;
5. que le bien loué soit conforme aux normes de qualité et de salubrité du logement établies par le Code civil et les codes régionaux du logement.

La présente loi prévoit également, une fois l'intervention du Fonds ayant eu lieu, que ce dernier est subrogé dans les droits du bailleur vis-à-vis du locataire.

Art. 11 à 13

Un bailleur fixant un loyer supérieur au « prix encadré » verra englobé ce revenu dans l'assiette de l'impôt des personnes physiques.

Cette mesure fiscale est un incitant à la modération des loyers.

Pour mettre en œuvre cette mesure, il est nécessaire qu'une collaboration soit organisée entre les services de l'enregistrement (ce dernier étant dorénavant obligatoire car l'administration de l'enregistrement a connaissance du niveau du loyer inscrit dans le contrat de bail) et des contributions directes.

Thierry GIET (PS)
André PERPÈTE (PS)
Claude EERDEKENS (PS)
Yvan MAYEUR (PS)
Karine LALIEUX (PS)
Marie-Claire LAMBERT (PS)

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

Voor deze wet dient te worden verstaan onder:

- «marktprijs»: de huurprijs berekend door het federale Huurobservatorium als zijnde de gemiddelde marktprijs binnen een bepaalde geografische ruimte;
- «omkaderde prijs»: de gereguleerde prijs zoals besloten door een paritaire commissie.

Art. 3

Er wordt op federaal niveau een «federale Huurobservatorium» opgericht, verbonden aan het Nationaal Instituut voor de Statistiek.

Zijn taak zal bestaan uit het jaarlijks vastleggen van het gemiddelde niveau van de huurprijzen, «marktprijs» genoemd, op geografische basissen bepaald door de paritaire commissies. Het zal deze opdracht zelf uitvoeren of in partnership met derden. Het Observatorium zal daarenboven jaarlijks een rapport opmaken over de staat van de huurmarkt in België.

De Koning bepaalt het personeelskader, het budget en de werkwijze.

Art. 4

Er worden drie gewestelijke paritaire commissies opgericht.

Ze zijn paritair en op gewestelijk niveau samengesteld uit vertegenwoordigers van de huurders en van de eigenaars en van een voorzitter met adviserende stem die niet behoort tot de verenigingen die de huurders of de eigenaars vertegenwoordigen.

Deze voorzitter wordt aangeduid door de Koning.

De Koning regelt de voorwaarden voor de benoeming van de leden, de organisatie en de werking van de commissies. Elke commissie keurt een huishoudelijk reglement en een procedurereglement goed.

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

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

Art. 2

Pour la présente loi, il faut entendre par:

- «prix du marché»: le loyer calculé par l'observatoire fédéral des loyers comme étant le prix moyen du marché dans un espace géographique donné.
- «prix encadré»: le loyer régulé, tel que décidé par une commission paritaire.

Art. 3

Il est créé un «Observatoire fédéral des loyers», rattaché à la Direction générale Statistique et Information économique du service public fédéral (SPF) Économie, PME, Classes moyennes et Énergie.

Sa tâche consistera à fixer annuellement, et sur des bases géographiques arrêtées par les commissions paritaires, le niveau moyen des loyers, appelé «prix du marché». Il réalisera cette mission par ses soins ou en partenariat avec des tiers. En outre, l'Observatoire rédigera un rapport annuel sur l'état du marché locatif en Belgique.

Le Roi fixe le cadre du personnel, le budget et le mode de fonctionnement.

Art. 4

Il est créé trois commissions paritaires régionales.

Elles se composent paritairément de représentants, au niveau régional, des locataires, des propriétaires et d'un Président, avec voix consultative, qui n'appartient pas aux associations représentant les locataires ou les propriétaires.

Ce président est désigné par le Roi.

Le Roi règle les conditions de nomination des membres, l'organisation et le fonctionnement des commissions. Un règlement d'ordre intérieur et de procédure est adopté par chaque commission.

De drie paritaire commissies hebben de mogelijkheid om hun werkzaamheden te decentraliseren op de geografische basis die zij adequaat achten.

Art. 5

De taak van de paritaire commissies bestaat uit het, elk voor het eigen gewest, vastleggen van de «omkaderde prijs» van de huur. Hiertoe kiest elke paritaire commissie haar methode voor het vastleggen van een dergelijke omkaderde prijs. Bij dit werk zullen ze terdege rekening houden met de werkzaamheden van het federale Huurobservatorium, bedoeld in artikel 3 van deze wet.

Het vastleggen van de «omkaderde prijs» gebeurt op dezelfde geografische basis als die welke vastgelegd is door het federale Huurobservatorium.

Art. 6

Elke paritaire commissie wordt ondersteund door een secretaris. Het statuut en de wedde van de secretarissen worden bij koninklijk besluit bepaald.

De taken van de secretaris bestaan onder meer uit het voorbereiden van het werk van de commissie en die bijstaan tijdens de zittingen.

De Koning bepaalt de toepassingsmodaliteiten van dit artikel, evenals de modaliteiten voor de organisatie en de werking van het secretariaat van de paritaire commissie.

De werkingsmiddelen van de paritaire commissies worden elk jaar ingeschreven in de algemene begroting van de Staat.

Art. 7

In het kader van hun opdrachten kunnen de commissies, op verzoek van de partijen, ondersteuning vragen van vastgoeddeskundigen of van elke andere opportuun geachte persoon.

De bezoldiging van de aangeduide deskundige wordt bepaald aan de hand van een door de Koning vastgelegd tarief.

Art. 8

Er wordt een fonds opgericht voor hulp aan eigenaars die schuldeiser zijn van niet-betaalde huren,

Les trois commissions paritaires ont la faculté de décentraliser leurs travaux sur la base géographique qu'elle juge adéquate.

Art. 5

Les commissions paritaires fixent, chacune pour leur Région, le « prix encadré » du loyer. À cette fin, chaque commission paritaire choisit sa méthode de fixation d'un tel prix encadré. Dans ce travail, elles prendront dûment en compte les travaux de l'Observatoire fédéral des loyers visé à l'article 3.

La fixation du «prix encadré» se fait sur la même base géographique que celle fixée pour l'Observatoire fédéral des loyers.

Art. 6

Chaque commission paritaire est assistée par un secrétaire. Le statut et le traitement des secrétaires sont fixés par arrêté royal.

Les tâches du secrétaire sont, entre autres, de préparer le travail de la commission et de l'assister en séance.

Le Roi détermine les modalités d'application du présent article ainsi que les modalités d'organisation et de fonctionnement du secrétariat de la commission paritaire.

Les moyens de fonctionnement des commissions paritaires sont portés chaque année au budget général de l'État.

Art. 7

Dans le cadre de ses missions, les commissions peuvent, à la demande des parties, demander l'assistance d'experts immobiliers ou de toute autre personne jugée opportune.

La rémunération de l'expert désigné est fixée suivant un tarif établi par le Roi.

Art. 8

Il est créé un fonds d'aide aux propriétaires créanciers de loyers non payés, appelé «Fonds des indemnités de

«Fonds van Huurvergoedingen» genoemd. Dit fonds is een begrotingsfonds zoals bedoeld in artikel 45 van de gecoördineerde wetten van 17 juli 1991 op de Rijkscomptabiliteit.

Art. 9

In de tabel gevoegd bij de organieke wet van 27 december 1990 houdende oprichting van begrotingsfondsen wordt volgende wijziging aangebracht: onder de titel «12 Justitie», wordt een nieuw begrotingsfonds 12-3 ingevoegd, luidende:

«- Benaming van het organieke begrotingsfonds: «12-3 Fonds van Huurvergoedingen».

- Aard van de toegewezen ontvangsten: «De ontvangsten bedoeld in artikel 11 van de wet van ww/yy/zz betreffende de omkadering van de huurprijzen».

- Aard van de toegestane uitgaven: «De uitgaven bedoeld in artikel 10 van de wet van xx/yy/zz betreffende de omkadering van de huurprijzen».

Het begrotingsfonds «12-3 Fonds van Huurvergoedingen» heeft toestemming om zich schuldenaar te stellen, tot een plafond dat door de Koning zal worden vastgelegd.

Art. 10

Elke eigenaar die zich richt naar de «omkaderde prijs» zal in voorkomend geval kunnen genieten van het «Fonds van Huurvergoedingen» bedoeld in artikel 9 van deze wet en dit aan de volgende voorwaarden:

1. Het moet gaan om een goed dat verhuurd wordt voor een duur van negen jaar en waarvoor minstens drie maanden geen huur meer is betaald;

2. De huurachterstand moet ontegensprekelijk vaststaan;

3. De huurder mag in de verhuurde woning blijven wonen en geen enkele rechtszaak betreffende de huur is aanhangig;

4. De verhuurder staat zijn schuldvordering af aan het Fonds, dat zal zorgen voor het beheer ervan tot betaling ervan of tot het vertrek van de huurder;

5. De verhuurde woning moet overeenstemmen met de normen van kwaliteit en gezondheid die bepaald zijn door het Burgerlijk Wetboek en met de Gewestelijke Huisvestingscodes.

location». Ce fonds constitue un fonds budgétaire au sens de l'article 45 des lois sur la comptabilité de l'État, coordonnées le 17 juillet 1991.

Art. 9

Au tableau annexé à la loi organique du 27 décembre 1990 créant des fonds budgétaires, le titre «12 Justice», est complété par un point 12-3, libellé comme suit:

«-12-3 Dénomination du fonds budgétaire organique: «12-3 Fonds des indemnités de location»

- Nature des recettes affectées: «Les recettes visées à l'article 11 de la loi du xx/yy/zz relative à l'encadrement des loyers»

- Nature des dépenses autorisées «Les dépenses visées à l'article 10 de la loi du xx/yy/zz relative à l'encadrement des loyers».

Le fonds budgétaire « 12-3 Fonds des indemnités de location » est autorisé à présenter une position débitrice, dont le plafond sera fixé par le Roi. ».

Art. 10

Tout propriétaire qui se conformera au «prix encadré» pourra bénéficier, le cas échéant, du «Fonds des indemnités de location», visé à l'article 9 de la présente loi, et ce aux conditions suivantes:

1. qu'il s'agisse d'un bien donné à bail pour une durée de neuf années et pour lequel la créance de loyers impayés est de trois mois minimum;

2. que le caractère non contesté de l'arriéré de loyers soit avéré;

3. que le preneur soit maintenu dans les lieux loués et qu'aucune action judiciaire ne soit pendante concernant la location;

4. que le bailleur cède sa créance au Fonds, qui en assumera la gestion jusqu'à apurement ou départ du locataire;

5. que le bien loué soit conforme aux normes de qualité et de salubrité du logement établies par le Code civil et les codes régionaux du Logement.

Indien aan de verhuurder een huurvergoeding wordt toegekend, treedt het Fonds van Huurvergoedingen in rechte van de huurder voor het bedrag van de vergoeding.

De Koning bepaalt bij een in de Ministerraad overlegd besluit de toepassingsmodaliteiten van dit artikel.

Art. 11

Artikel 7, § 1, 2°, a) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 92, vervangen bij de wet van 30 maart 1992 en gewijzigd wij het koninklijk besluit van 20 december 1996, wordt aangevuld met een derde gedachtestreepje, luidende: «- het totale bedrag van de huur en de huurvoordelen, zonder minder te mogen bedragen dan het kadastraal inkomen verhoogd met 40%, wanneer de huurprijs meer bedraagt dan 120% van de omkaderde prijs.».

Art. 12

Artikel 13 van hetzelfde Wetboek aangevuld met het volgende gedachtestreepje, tussen het eerste en het tweede gedachtestreepje: «- 20% voor de onroerende goederen bedoeld in artikel 7, § 1, 2°, a), derde gedachtestreepje».

Art. 13

De minister die bevoegd is voor Financiën organiseert de samenwerking tussen de administratieve diensten belast met de registratie en de directe belastingen, met het oog op het nazien van de huurverklaringen bedoeld in artikel 7, § 1, 2°, a), derde gedachtestreepje van hetzelfde Wetboek, door zich onder meer te baseren op de formaliteit van de verplichte registratie.

Art. 14

Deze wet treedt in werking de dag van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

23 november 2007

Si une indemnité de location est accordée au bailleur, le Fonds des indemnités de location est subrogé aux droits du preneur pour le montant de l'indemnité.

Le Roi fixe, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, les modalités d'application du présent article.

Art. 11

L'article 7, § 1^{er}, 2°, a) du Code des impôts sur les revenus 92, remplacé par la loi du 30 mars 1994 et modifié par l'arrêté royal du 20 décembre 1996, est complété par un troisième tiret, rédigé comme suit: «- le montant total du loyer et des avantages locatifs, sans pouvoir être inférieur au revenu cadastral majoré de 40 %, lorsque le loyer est supérieur à 120% du prix encadré.».

Art. 12

L'article 13 du même Code est complété par le tiret suivant, inséré entre le premier et le deuxième tiret: «- 20% pour les biens immobiliers visés à l'article 7, § 1^{er}, 2°, a), troisième tiret».

Art. 13

Le ministre qui a les Finances dans ses attributions, organise la collaboration entre les services administratifs en charge de l'enregistrement et des impôts directs, en vue d'assurer la vérification des déclarations des loyers visés à l'article 7, § 1^{er}, 2°, a), troisième tiret, en s'appuyant notamment sur la formalité de l'enregistrement obligatoire.

Art. 14

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Le 23 novembre 2007

Thierry GIET (PS)
André PERPÈTE (PS)
Claude EERDEKENS (PS)
Yvan MAYEUR (PS)
Karine LALIEUX (PS)
Marie-Claire LAMBERT (PS)