

## Chambre des Représentants

SESSION 1985-1986

14 MARS 1986

### PROPOSITION DE LOI relative à la modération des loyers (Déposée par M. Anselme)

#### DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi de redressement du 22 janvier 1985, due à l'initiative du cabinet Martens V, a introduit une modération de l'adaptation des loyers.

Cette mesure, affirmait alors le Ministre de la Justice, M. Gol, tendait à réaliser le parallélisme entre la modération des revenus immobiliers, d'une part, et la modération des revenus du travail, c'est-à-dire des salaires et des traitements, d'autre part, cette dernière modération ayant été imposée par un arrêté de pouvoirs spéciaux.

Le Ministre a toujours prétendu que l'effort demandé s'inspirait d'un strict parallélisme: «il convenait que les revenus immobiliers subissent une modération identique» (à celle des salaires), écrivait-il dans la brochure que le département de la Justice a éditée pour faire connaître au public la loi du 22 janvier 1985.

Dès la discussion de cette loi devant le Parlement, cependant, plusieurs intervenants ont souligné le fait que la méthode proposée pour la modération des loyers n'avait absolument pas l'effet cumulatif de la réduction imposée aux salaires. Ceux-ci, en effet, sont amputés chaque année d'une tranche d'index de 2%. Ce saut d'index se répétant pendant trois ans, il en résulte qu'à la fin de cette période, l'adaptation des revenus du travail sera diminuée de trois fois 2%, soit 6% au total.

Alors que la modération salariale est imposée depuis 1984, on constate un décalage entre celle-ci et la modération des loyers.

En outre, l'effet appliqué aux loyers n'est pas du tout comparable, puisque la réduction de 2% ne se calcule que sur le montant du loyer, après que la formule d'indexation intégrale de celui-ci aura été appliquée.

Autrement dit, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1986, la réduction de 2% subie par les loyers en 1985 est nulle et non avenue tandis que les loyers de 1986 sont indexés intégralement

## Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1985-1986

14 MAART 1986

### WETSVOORSTEL betreffende de matiging van de huurprijzen (Ingediend door de heer Anselme)

#### TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De herstelwet van 22 januari 1985, die op initiatief van het kabinet Martens V tot stand kwam, voerde een matiging van de aanpassing van de huurprijzen.

Minister van Justitie Gol beweerde toen dat die maatregel ertoe strekte een parallélisme tot stand te brengen tussen de matiging van de onroerende inkomsten enerzijds en de door een bijzondere-machtenbesluit opgelegde matiging van het inkomen uit arbeid, d.w.z. lonen en wedden, anderzijds.

De Minister heeft steeds beweerd dat de gevraagde inspanning op een strikt parallélisme steunde: «de onroerende inkomsten moeten dezelfde matiging ondergaan (als de lonen)» schreef hij in de brochure die het departement van Justitie heeft uitgegeven om de wet van 22 januari 1985 bij het publiek bekend te maken.

Reeds bij de bespreking van die wet in het Parlement wezen een aantal leden erop dat de voor de matiging van de huurprijzen voorgestelde techniek helemaal geen cumulatief effect had zoals de inzake lonen opgelegde matiging. Voor lonen geldt immers dat ieder jaar een indexerings-schijf van 2% wegvalt. Aangezien die indexering drie jaar na elkaar wordt overgeslagen, zal de aanpassing van het arbeidsinkomen op het einde van die periode met drie maal 2% of in totaal 6% verminderd zijn.

De loonmatiging werd opgelegd sedert 1984 en er is dus een discrepantie tussen de matiging van de lonen en die van de huurprijzen.

Bovendien is het offer dat inzake huurprijzen wordt opgelegd, totaal verschillend, want de vermindering met 2% wordt slechts berekend op het bedrag van de huurprijzen nadat de volledige indexering daarop is toegepast.

Vanaf 1 januari 1986 wordt de in 1985 op de huurprijzen toegepaste matiging met 2% als onbestaand beschouwd en worden de huurprijzen voor 1986 volledig

(sans tenir compte du montant réduit de 1985) après quoi ils subissent une modération de 2 %.

Il est donc évident que la thèse du parallélisme entre ces deux méthodes de modération des revenus ne peut en aucun cas être défendue.

C'est cependant ce que le Ministre soutenait au Parlement, lors de la discussion en commission, où il soulignait que « le texte proposé par le Gouvernement implique bel et bien un parallélisme avec la modération salariale et que la modération des loyers est également cumulative (2-4-6 %) ». (Rapport Chambre, doc. 1075/21, 1984-1985 p. 42).

Récemment encore, M. Gol, toujours Ministre de la Justice, en réponse à la question orale que l'auteur de la présente proposition lui adressait à la Chambre (séance plénière du 23 janvier 1986, *Analytique*, p. 189), se refusait à envisager toute mesure tendant à corriger cette disparité.

Celle-ci suscite de toutes parts des critiques combien justifiées : des organisations syndicales (dont la F.G.T.B) joignent à ce propos leur voix à celles de nombreux mouvements de consommateurs.

Le problème en effet n'est pas mince, puisqu'il intéresse plus d'un million de ménages locataires, qui eux aussi, ont subi une perte de pouvoir d'achat évaluée en moyenne à 15 % pour les trois dernières années.

Il apparaît qu'une intervention législative s'impose donc et que cette initiative présente un caractère évident d'urgence, puisque la disposition envisagée devrait s'appliquer aux loyers calculés pour 1986 et dès l'indexation de ceux-ci à intervenir au cours de cette même année.

Tenant compte du caractère d'urgence que revêt donc cette initiative, le texte proposé a un effet limité; il prévoit seulement que la réduction de 2 % imposée aux loyers en 1986 sera cumulée à celle de 1985 et que la réduction prévue pour 1987 sera cumulée à celles des deux années précédentes.

Ainsi sera atteint l'objectif tendant à établir, pour les loyers comme pour les salaires, une même réduction cumulative, réalisant une modération globale de 6 % au terme des trois années civiles envisagées.

B. ANSELME

## PROPOSITION DE LOI

### Article unique

§ 1. L'article 2 de la loi de redressement du 22 janvier 1985 contenant des dispositions sociales, est complété par la phrase suivante :

« En 1986 et en 1987, le montant de cette réduction est porté respectivement à 4 % et à 6 %. »

§ 2. Dans le même article, sont insérés en tête de la deuxième phrase les mots « En 1985 ».

17 février 1986.

B. ANSELME

geïndexeerd (zonder rekening te houden met het verminderde bedrag van 1985). De vermindering met 2 % wordt pas daarna toegepast.

Het is dus duidelijk dat de stelling dat er tussen die twee technieken inzake inkomensmatiging een parallellisme bestaat, geen steek houdt.

Dat hield de Minister nochtans staande in het Parlement, tijdens de bespreking in de commissie, toen hij beklemtoonde « dat de door de Regering voorgestelde tekst wel degelijk een parallellisme met de loonmatiging inhoudt en dat de huurmatiging eveneens cumulatief is (2-4-6 %) » (Verslag Kamer, Stuk nr. 1075/21, 1984-1985, blz. 42).

Onlangs nog weigerde de heer Gol, nog steeds Minister van Justitie, in antwoord op een mondelinge vraag van de indiener van het onderhavige voorstel (plenair vergadering van 23 januari 1986, *Beknopt Verslag*, blz. 191) enigerlei maatregel te overwegen om die discrepantie te corrigeren.

Die ongelijkheid lokt van alle kanten terecht kritiek uit : vakbondsorganisaties (waaronder het A.B.V.V.) laten zich in dat verband in dezelfde zin uit als vele consumentenverenigingen.

Het probleem is immers niet zonder belang, aangezien het meer dan een miljoen gezinnen raakt die een woning huren en die ook een verlies aan koopkracht hebben geleden dat over de laatste drie jaar op gemiddeld 15 % geraamd wordt.

De wetgever moet dus ingrijpen en dat is dringend nodig aangezien de overwogen maatregel toepasselijk zou moeten zijn op de voor 1986 berekende huurprijzen vanaf de indexering die in de loop van datzelfde jaar plaats zal vinden.

Gelet op het spoedeisend karakter van dit initiatief heeft de voorgestelde tekst een beperkte uitwerking; hij bepaalt alleen dat de in 1986 aan de huurprijzen opgelegde matiging met 2 % zal worden samengevoegd met die over 1985 en dat die welke voor 1987 in uitzicht is gesteld met die van de twee voorgaande jaren zal worden samengevoegd.

Aldus zal het nagestreefde doel worden bereikt om zowel voor de huurprijzen als voor de lonen eenzelfde cumulatieve matiging vast te stellen, zodat de totale matiging aan het einde van de drie bedoelde kalenderjaren 6 % zal bedragen.

## WETSVOORSTEL

### Enig artikel

§ 1. Artikel 2 van de herstellwet van 22 januari 1985 houdende sociale bepalingen wordt aangevuld met wat volgt :

« In 1986 en in 1987 wordt die vermindering op 4 %, respectievelijk 6 % gebracht. »

§ 2. In de tweede zin van hetzelfde artikel worden de woorden « De vermindering is gelijk aan » vervangen door de woorden « In 1985 is de vermindering gelijk aan ».

17 februari 1986.