

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1984-1985**

31 JANUARI 1985

Voorstel van wet strekkende tot het bouwen van 200 000 woonhuizen binnen de vijf jaar

(Ingediend door de heer Cooreman c.s.)

TOELICHTING

Het is nog steeds de droom van de meeste gezinnen ééns een eigen huis te bezitten. Het aantal Belgen dat zijn eigen woning bewoont, loopt de laatste jaren echter in aanzienlijke mate terug, terwijl de nieuwbouw in het algemeen bijzonder terugliep.

Regering en Parlement namen reeds verscheidene maatregelen, zoals de vermindering van het B.T.W.-tarief tot 6 pct., naast andere maatregelen, die echter veelal onbekend bleven, van te korte duur en te zeer versnipperd waren.

Het is dus noodzakelijk een plan voor het bouwbedrijf voor een periode van 5 jaar voor te stellen, waardoor de burgers duidelijk gestimuleerd worden om te investeren, terwijl de bedrijven aldus ook hun kostprijs kunnen doen dalen door een beter beheer van investeringen in materiaal en personeel. Want de behoefte aan aangepaste woningen groeit elke dag.

Wat houdt de burger tegen om te bouwen ?

1. De hoge rente.

2. Het nettoloon, na sociale bijdragen en bedrijfsvoorheffing, wordt te laag; of andersom, een loonkost van 650 frank per uur die aan een bouwondernemer wordt betaald, beantwoordt op zijn beurt aan een loonkost van 2 000 frank per uur voor de werkgever van de bouwheer.

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1984-1985**

31 JANVIER 1985

Proposition de loi relative à la construction de 200 000 habitations en l'espace de cinq ans

(Déposée par M. Cooreman et consorts)

DEVELOPPEMENTS

La majorité des familles rêvent encore aujourd'hui d'un jour posséder leur propre maison. Pourtant, le nombre de Belges occupant leur propre habitation a baissé de manière importante ces dernières années tandis que, d'une manière générale, la construction régressait particulièrement.

Le Gouvernement et le Parlement ont déjà pris différentes mesures, telle la réduction du taux de la T.V.A. à 6 p.c., en plus d'autres mesures cependant restées largement ignorées, prises pour une durée trop brève et en ordre trop dispersé.

Il est donc nécessaire d'envisager un plan quinquennal de la construction, qui inciterait sérieusement les citoyens à investir, tout en permettant aux entreprises de réduire leurs prix de revient par une meilleure gestion des investissements en matériel et en personnel. Car les besoins en habitations adéquates croissent chaque jour.

Qu'est-ce qui retient le citoyen de faire bâtir ?

1. Les taux d'intérêt élevés.

2. Le salaire net, déduction faite des cotisations sociales et du précompte professionnel, est trop bas; ou, inversement, un salaire horaire de 650 francs à payer à un entrepreneur immobilier correspond à son tour à un coût salarial de 2 000 francs de l'heure pour l'employeur du maître de l'ouvrage.

3. De onzekerheid over het eigen toekomstige inkomen om de lening af te betalen.

Dit voorstel van wet beoogt de bouw van 200 000 woningen in 5 jaar. Meerdere studies wijzen op de behoefte : zie onder meer die van het C.R.I.S.P.

Aangezien er het laatste jaar 22 000 bouwtoelatingen werden afgeleverd, beoogt dit voorstel 18 000 woningen meer te bouwen dan nu het geval is. Men kan zich trouwens afvragen of het peil van 22 000 constant zal blijven in en na 1985.

Deze stimulering moet, gezien het enorm tekort op de Rijksbegroting, gebeuren zonder deze te belasten, maar moet integendeel de rentelast helpen verlagen.

Hoe dit doel te bereiken ?

1. Alle erkende kredietinstellingen geven leningen, veelal op 20 jaar, aan het markttarief. Bij toepassing van dit wetsvoorstel kunnen zij voor de eerste 8 jaar de lening toestaan tegen 8 pct. en vanaf het 9e jaar tegen de gewone rente.

Wensen zij zelf op hun beurt over geld te beschikken, dan vragen zij zelf het uitgeleende bedrag terug, voor maximum 8 jaar, maar veelal voor minder tijd, aan het speciaal fonds bij de Nationale Bank van België.

Deze beschikt inderdaad over een speciaal fonds, dat gespijsd wordt door een speciale lening, uitgegeven met vrijstelling van roerende voorheffing en van successierechten, welke doorlopend wordt uitgegeven, met een looptijd van 8 jaar, aan 8 pct. of aan inflatievoet plus 3 pct. rente (hetzij op heden 8 pct.).

Deze middelen kosten dus principieel niets aan de Staat. Elke instelling is vrij haar tarief voor de overige jaren toe te passen, of slechts voor een deel van de periode van 8 jaar terugbetaling te vragen aan de Nationale Bank.

De rente en aflossing op een lening van 3 000 000 frank aan 13 pct. over 20 jaar belopen maandelijks gedurende 20 jaar een bedrag van 35 500 frank.

Door 8 jaar aan 8 pct. toe te staan, dalen rente en aflossing naar 28 000 frank.

Dit betekent dus een uiterst belangrijke vermindering.

2. Anderzijds moet het netto besteedbaar bedrag worden verhoogd en derhalve de fiscaliteit verlaagd voor privé-bouw.

Wij stellen dus voor, 10 jaar lang, 10 pct. van het netto belastbaar inkomen met een maximum van 10 pct. van de investering in woningen, en een maximum van 200 000 frank vrij te stellen van belastingen, met uitsluiting van de bouwgrond.

In 1982 waren er volgens het N.I.S., 600 000 belastingaangiften van meer dan 800 000 frank netto belastbaar inkomen. Dit zijn allemaal gezinnen die dus zeker in aanmerking komen voor zulk een investering.

3. L'incertitude quant à ses propres revenus futurs pour pouvoir rembourser l'emprunt.

La présente proposition de loi vise à la construction de 200 000 habitations en 5 ans. Plusieurs études ont mis les besoins en évidence, notamment celle du C.R.I.S.P.

Etant donné qu'au cours de l'année écoulée, 22 000 permis de bâtir ont été délivrés, la présente proposition vise à construire 18 000 habitations de plus qu'actuellement. On peut d'ailleurs se demander si le niveau des 22 000 habitations se maintiendra en 1985 et au-delà.

Compte tenu de l'énorme déficit du budget de l'Etat, cette stimulation doit se faire sans grever celui-ci, et contribuer au contraire à réduire la charge des intérêts.

Comment atteindre cet objectif ?

1. Tous les organismes de crédit agréés accordent des prêts, le plus souvent à 20 ans, au taux du marché. En application de la présente proposition de loi, ils peuvent accorder le prêt à 8 p.c. pendant les 8 premières années et au taux d'intérêt ordinaire à partir de la 9^e année.

Si, à leur tour, ils souhaitent disposer d'argent, ils redemandent eux-mêmes le montant prêté, pour 8 ans maximum, mais le plus souvent pour moins longtemps, au fonds spécial de la Banque nationale de Belgique.

Celle-ci dispose en effet d'un fonds spécial, alimenté par un emprunt spécial émis au robinet, en exemption de précompte mobilier et de droits de succession, pour une durée de 8 ans et au taux de 8 p.c. ou au taux d'inflation plus 3 p.c. d'intérêt (soit à ce jour 8 p.c.).

Ces moyens financiers ne coûtent donc en principe rien à l'Etat. Chaque établissement est libre d'appliquer son taux pour les autres années ou de ne demander le remboursement à la Banque nationale de Belgique que pour une partie de la période de 8 ans.

Les intérêts et l'amortissement d'un emprunt de 3 millions à 13 p.c. en 20 ans représentent un remboursement de 35 500 francs par mois pendant 20 ans.

En accordant 8 ans à 8 p.c., les intérêts et l'amortissement descendent à 28 000 francs.

Cela signifie donc une réduction fort importante.

2. D'autre part, pour une construction privée, le montant net disponible doit être augmenté et, donc, la fiscalité diminuée.

Nous proposons donc d'exonérer d'impôts, pendant 10 ans, 10 p.c. du revenu net imposable, avec un maximum de 10 p.c. de l'investissement immobilier et un maximum de 200 000 francs, à l'exclusion de l'emplacement.

En 1982, il y a eu selon l'I.N.S. 600 000 déclarations de revenus portant sur un revenu net imposable supérieur à 800 000 francs. Tous ces ménages entrent donc certainement en ligne de compte pour un tel investissement.

Het is echter belangrijk de balans op te maken voor de Staat. Indien het plan slaagt, worden er 40 000 woningen gebouwd per jaar, hetzij 18 000 meer dan nu het geval is.

18 000 woningen $\times$ 3 000 000 frank betekent een bijkomende investering in België van 54 miljard frank.

Het loon in een nieuwbouw bedraagt 60 pct. voor de bouw zelf en alle aanverwante bedrijven, zowel vóór als na. De bouw zelf vormt 45 pct. loon.

Dit geeft dus 45 pct. van 54 miljard of 24,3 miljard frank.

Het loon van een arbeider bedraagt 275,85 frank $\times$ 235 dagen $\times$ 8 uur = 518 598 frank; hierin zijn 12,07 pct. werknemersbijdragen begrepen of 67 625 frank.

De werkgever betaalt een supplement van 74,25 pct. of 369 552 frank. De totale kost wordt dus 888 150 frank.

Een bedrag van 24,3 miljard frank is dus goed voor de tewerkstelling van 27 360 arbeiders in de bouwsector zelf.

Indien men de multiplicator van 1,5 toepast, komen er in de aanverwante sectoren (stenen, cement, hout, papier, loodgieterij enz.) nogmaals 13 680 arbeidsplaatsen bij of een totaal van 41 040 arbeidsplaatsen.

Een werkloze kost aan werklozensteun rechtstreeks, maximaal 26 962 frank par maand (in de bouwsector).

Wij nemen echter als basis voor de berekening 20 000 frank besparing zodat de Staat een besparing doet van $240\,000\text{ F} \times 41\,000\text{ personen} = 9,840\text{ miljard}$.

Deze arbeiders betalen op hun beurt sociale bijdragen en belastingen. Hier moet onderscheid worden gemaakt tussen de bouwsector en daarbuiten.

— 27 360 arbeiders in de bouwsector betalen :

67 625 F sociale lasten werknemer
369 552 F sociale lasten werkgever
101 760 F bedrijfsvoorheffing (een kind ten laste en zonder gemeentelijke verhoging)

$538\,937\text{ F} \times 27\,360 = 14,745\text{ miljard frank}$.

— 13 680 arbeiders betalen in de andere sectoren :

67 625 F sociale lasten werknemer
259 299 F sociale lasten werkgever
101 760 F bedrijfsvoorheffing

$427\,684\text{ F} \times 13\,680 = 5,850\text{ miljard frank}$.

Hetzij dus in totaal 20,595 miljard meer inkomsten.

Il importe cependant de faire le bilan pour l'Etat. Si le plan réussit, on construira chaque année 40 000 habitations, soit 18 000 en plus qu'actuellement.

18 000 habitations $\times$ 3 millions de francs représentent un investissement supplémentaire de 54 milliards de francs en Belgique.

Les salaires afférents à une nouvelle construction représentent 60 p.c. pour la construction elle-même et toutes les industries connexes, tant en amont qu'en aval. La construction elle-même représente 45 p.c. des salaires.

Cela donne donc 45 p.c. de 54 milliards de francs, soit 24,3 milliards de francs.

Le salaire d'un ouvrier est de 275,85 francs $\times$ 235 jours $\times$ 8 heures = 518 598 francs; ce montant comporte 12,07 p.c. de cotisation du travailleur, soit 67 625 francs.

L'employeur paie un supplément de 74,25 p.c., ou 369 552 francs. Le coût total s'élève donc à 888 150 francs.

Un montant de 24,3 milliards de francs correspond donc à 27 360 travailleurs occupés dans le secteur même de la construction.

Si l'on applique un coefficient multiplicateur de 1,5, on obtient dans les secteurs connexes (la brique, le ciment, le bois, le papier, la plomberie, etc.), 13 680 emplois supplémentaires, soit un total de 41 040 emplois.

Un chômeur coûte en assurance-chômage directe un maximum de 26 962 francs par mois (dans la construction).

Nous prenons cependant comme base de calcul 20 000 francs d'économie, de telle sorte que l'Etat réalise une économie de $240\,000\text{ F} \times 41\,000\text{ unités} = 9,840\text{ milliards}$.

Ces travailleurs paient à leur tour des cotisations sociales et des impôts. Ici, il faut faire la distinction entre le secteur de la construction et les autres secteurs.

— 27 360 travailleurs du secteur immobilier paient :

67 625 F de charges sociales travailleur
369 552 F de charges sociales employeur
101 760 F de précompte professionnel (un enfant à charge, et additionnels communaux non compris)

$538\,937\text{ F} \times 27\,360 = 14,745\text{ milliards de francs}$.

— 13 680 travailleurs des autres secteurs paient :

67 625 F de charges sociales travailleur
259 299 F de charges sociales employeur
101 760 F de précompte professionnel

$427\,684\text{ F} \times 13\,680 = 5,850\text{ milliards de francs}$.

Cela donne donc au total un supplément de recettes de 20,595 milliards.

— Op de investeringen van deze bijkomende woningen betalen de bouwers 6 pct. B.T.W. of 54 miljard $\times$ 6 pct. = 3,24 miljard frank.

Totaal aan inkomsten en besparing van uitgaven per jaar (in miljarden franken) :

— B.T.W.	3,240
— Besparing werklozensteun	9,840
— Sociale bijdragen en bedrijfsvoorheffing	20,590
	33,670

Deze bijkomende voordelen duren 5 jaar voor de Staat.

— De Staat verliest echter inkomsten, aan minder belastingen wegens de aftrekbaarheid voor de 40 000 bouwers, en dit gedurende 10 jaar. Per gezin mag men een gemiddelde nemen van 50 000 frank minder belastingen, hetzij een tekort van $40\,000 \times 50\,000$ frank = 2 miljard gedurende 10 jaar. Het eerste jaar wint de Staat dus 33,670 miljard frank en verliest hij 2 miljard frank : boni 31,670 miljard frank.

Het tweede jaar wint de Staat opnieuw 33,670 miljard frank maar verliest hij 4 miljard frank : boni 29,670 miljard frank.

Het derde jaar geeft : 27,670 miljard frank boni;

Het vierde jaar : 25,670 miljard frank boni;

Het vijfde jaar : 23,670 miljard frank boni;

Vervolgens komen, zo de activiteit zou stoppen, 5 jaar met 10 miljard frank minderinkomsten, en tenslotte jaarlijks dalende minderinkomsten van 8, 6, 4 en 2 miljard. In totaal geeft dit 100 miljard.

De totale balans is dus :

Inkomsten $5 \times 33,670 =$	168,35 miljard frank
Verlies aan inkomsten	— 100,00 miljard frank
Rechtstreeks voordeel	68,35 miljard frank

Deze inkomsten van 168 miljard frank zijn gelden die gedurende de eerste vijf jaar betaald worden, en dus slechts later terug te betalen zijn. Zij vormen dus leningen zonder intrest voor een totale som van 168 miljard frank van welke zou een totale terugbetaling gebeurt van 100 miljard gespreid over 15 jaar (tot 1999).

Indien de Staat dit bedrag zou beleggen tegen 11 pct., zou het minder inkomen reeds vervangen worden door winst !

Gezien dit enorm budgetair voordeel, is het wenselijk op deze manier ook de gezinnen te helpen die wegens werkloosheid, ziekte of ongeval niet meer in staat zijn hun aflossingen te betalen, en zij zijn talrijk.

— Sur les investissements de ces habitations supplémentaires, les constructeurs payent 6 p.c. de T.V.A., soit 54 milliards $\times$ 6 p.c. = 3,24 milliards de francs.

Total annuel des recettes et économies (en milliards de francs) :

— T.V.A.	3,240
— Économies dans le secteur des allocations de chômage	9,840
— Cotisations sociales et précompte professionnel	20,590
	33,670

Ces avantages supplémentaires durent pendant 5 ans pour l'Etat.

— L'Etat subit cependant une perte de recettes du fait de la moins-value fiscale résultant de la déductibilité pour les 40 000 constructeurs, et ce pendant 10 ans. Par ménage, on peut prendre une moyenne de 50 000 francs de moins-value fiscale, soit une perte de $40\,000 \times 50\,000$ francs = 2 milliards pendant 10 ans. La première année, l'Etat gagne donc 33,670 milliards de francs et il perd 2 milliards de francs, soit un boni de 31,670 milliards de francs.

La deuxième année, l'Etat gagne à nouveau 33,670 milliards de francs mais perd 4 milliards de francs; boni : 29,670 milliards de francs.

La troisième année donne : 27,670 milliards de francs de boni;

La quatrième année : 25,670 milliards de francs de boni;

Et la cinquième année : 23,670 milliards de francs de boni.

Viennent ensuite, si l'activité devait cesser, 5 années représentant chacune 10 milliards de moins-value fiscale, et enfin une moins-value fiscale décroissante de 8, 6, 4 et 2 milliards; soit un total de 100 milliards.

Le bilan total est donc le suivant :

Recettes $5 \times 33,670 =$	168,35 milliards de francs
Perte de recettes	— 100,00 milliards de francs
Avantage direct	68,35 milliards de francs

Ces recettes de 168 milliards de francs représentent des montants qui sont payés durant les cinq premières années et ne seront donc remboursables que plus tard. Ils constituent donc des prêts sans intérêt pour une somme totale de 168 milliards de francs, dont un total de 100 milliards sera remboursé en 15 ans (jusqu'en 1999).

Si l'Etat plaçait cette somme à 11 p.c., la perte de recettes serait déjà remplacée par un profit !

Etant donné cet avantage budgétaire considérable, il est souhaitable d'aider également de cette manière les ménages qui, pour cause de chômage, de maladie ou d'accident, ne sont plus en mesure de rembourser leur emprunt, et ils sont nombreux.

Wij stellen dan ook voor een deel van de opbrengst van deze « bouwlening » aan 8 pct. ter beschikking te stellen om de bestaande leningen te herschikken, hetzij door de aflossing terug te betalen en achteraan toe te voegen, hetzij door de ganse lening aan een lagere intrest te herschikken, hetzij door een deel der lening aan 8 pct. over te nemen.

E. COOREMAN.

*
**

VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1

De Koning kan bij een in Ministerraad overlegd besluit binnen de perken en onder de voorwaarden die Hij vaststelt, vrijstelling verlenen van alle belasting, directe zowel als indirecte, op de hoofdsom en de inkomsten van een in het binnenland uit te geven doorlopende lening.

ART. 2

De hoofdsom en de inkomsten van de in artikel 1 bedoelde lening worden eveneens vrijgesteld van iedere belasting die ingevolge een nieuwe wetgeving of een wijziging van de bestaande wetgeving zou worden ingevoerd na de uitgifte van deze lening.

ART. 3

De Koning kan bij een in Ministerraad overlegd besluit binnen de perken en onder de voorwaarden die Hij vaststelt, bepalen dat de effecten van de in artikel 1 bedoelde lening kunnen worden aangewend tot betaling van successierechten of van het recht van overgang bij overlijden.

ART. 4

De opbrengst van deze lening wordt geboekt op een speciale rekening bij de Nationale Bank van België.

ART. 5

Alle erkende kredietinstellingen, die hypothecaire leningen toestaan aan natuurlijke personen voor het bouwen van een gebouwd onroerend goed en gewaarborgd door een tijdelijke verzekering bij overlijden met afnemend kapitaal, kunnen binnen de perken en onder de voorwaarden vastgesteld door de Koning bij een in Ministerraad overlegd besluit, deze leningen verdisconteren bij de Nationale Bank van België aan een maximum rente van 8 pct. en voor een maximale duurtijd van 8 jaar.

Nous proposons donc qu'une partie du produit de ce « prêt à la construction » au taux de 8 p.c. soit affectée au réaménagement des prêts en cours, soit en remboursant l'amortissement et en regroupant celui-ci en fin de durée, soit en réaménageant l'ensemble du prêt à un intérêt moins élevé, soit en reprenant une partie du prêt à 8 p.c.

*
**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}

Le Roi peut, par un arrêté délibéré en Conseil des ministres et dans les limites et aux conditions qu'il détermine, immuniser de tout impôt, tant direct qu'indirect, le principal et les intérêts d'un emprunt à émettre au robinet sur le marché intérieur.

ART. 2

Le principal et les intérêts de l'emprunt visé à l'article 1^{er} sont également immunisés de tout impôt qui serait établi par suite d'une nouvelle législation ou d'une modification de la législation existante, après l'émission de cet emprunt.

ART. 3

Le Roi peut, par un arrêté délibéré en Conseil des ministres et dans les limites et aux conditions qu'il détermine, autoriser l'affectation des titres afférents à l'emprunt visé à l'article 1^{er} au paiement des droits de succession ou des droits de mutation en cas de décès.

ART. 4

Le produit de cet emprunt est comptabilisé à un compte spécial à la Banque nationale de Belgique.

ART. 5

Tous les organismes de crédit agréés qui accordent des prêts hypothécaires aux personnes physiques pour la construction d'un immeuble, prêts garantis par une assurance décès temporaire à capital décroissant, peuvent dans les limites et aux conditions fixées par le Roi par un arrêté délibéré en Conseil des ministres, réescompter ces prêts à la Banque nationale de Belgique à un taux maximum de 8 p.c. et pour une durée maximum de 8 ans.

ART. 6

De in artikel 5 bedoelde leningen mogen een maximum-bedrag van 2 500 000 frank per gezin niet overtreffen, te verhogen met 250 000 frank per kind ten laste.

ART. 7

Met betrekking tot de hypothecaire leningen die door de in artikel 5 bedoelde kredietinstellingen bij de inwerkingtreding van deze wet waren afgesloten, mag binnen de perken en onder de voorwaarden vastgesteld door de Koning bij een in Ministerraad overlegd besluit, een derde van de opbrengst van de lening worden aangewend ter terugbetaling van vervallen en onbetaalde rente en aflossingen van kapitalen.

ART. 8

Artikel 54 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen wordt aangevuld met een 5°, luidende :

« 5° de bedragen betaald voor de bouw van woningen. »

ART. 9

Artikel 58 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met een § 3, luidende :

« § 3. De in artikel 54, 5°, bedoelde aftrek wordt toegestaan tot 10 pct. van het inkomen, met een maximum van 10 pct. van de investering, gedurende 10 opeenvolgende jaren, en met een maximum van 200 000 frank per jaar. »

E. COOREMAN.

R. GIJS.

A. CALIFICE.

H. DELEECK.

A. DALEM.

A. VANHAVERBEKE.

G. GRAMME.

ART. 6

Les prêts visés à l'article 5 ne peuvent excéder un montant maximum de 2 500 000 francs par ménage, à augmenter de 250 000 francs par enfant à charge.

ART. 7

Un tiers du produit de l'emprunt peut, dans les limites et aux conditions fixées par le Roi par un arrêté délibéré en Conseil des ministres, être affecté au remboursement des intérêts et amortissements échus et impayés de capitaux afférents à des prêts hypothécaires existants, accordés par les organismes de crédit visés à l'article 5 au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

ART. 8

L'article 54 du Code des impôts sur les revenus est complété par un 5° libellé comme suit :

« 5° les sommes affectées à la construction d'habitations. »

ART. 9

L'article 58 du même Code est complété par un § 3 libellé comme suit :

« § 3. La déduction visée à l'article 54, 5°, est consentie jusqu'à concurrence de 10 p.c. du revenu, avec un maximum de 10 p.c. de l'investissement, pendant dix années consécutives, et avec un maximum de 200 000 francs par an. »