

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1985-1986**

19 MARS 1986

Proposition de loi visant à promouvoir l'emploi dans la construction

(Déposée par MM. Van Ooteghem et A. Geens)

DEVELOPPEMENTS

La construction constitue l'un des moteurs essentiels de notre économie. La crise qui l'affecte a des retombées fâcheuses non seulement sur l'emploi du secteur lui-même, mais aussi sur maintes entreprises de sous-traitance relevant d'autres secteurs.

Le niveau élevé des taux d'intérêt s'appliquant aux prêts hypothécaires, le poids de la fiscalité frappant les investissements en biens immobiliers et les avantages fiscaux attachés aux placements en valeurs mobilières, les droits d'enregistrement qui, dans notre pays, se situent parmi les plus élevés du monde, le niveau exagéré des salaires bruts, la baisse du pouvoir d'achat de la population, la faiblesse de la natalité et la diminution des investissements publics sont autant de facteurs à l'origine de cette crise.

Par ailleurs nous assistons au vieillissement accéléré de notre habitat, ce qui a pour conséquence que des dizaines de milliers de compatriotes occupent des logements inadaptés et dépourvus du confort le plus élémentaire.

Le Bureau du Plan estime que la Belgique a besoin, chaque année, de 40 à 45 000 logements supplémentaires; or, en 1985, seulement 27 000 logements nouveaux ont été mis en chantier.

De plus, il est alarmant de constater que dans les grandes villes un nombre élevé de logements restent inoccupés. La Flandre, à elle seule, en compte 89 000. L'état de la moitié d'entre eux justifierait leur réhabilitation.

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1985-1986**

19 MAART 1986

Voorstel van wet ter bevordering van de werkgelegenheid in de bouwsector

(Ingediend door de heren Van Ooteghem en A. Geens)

TOELICHTING

De bouwsector is één van de voornaamste motoren van onze economie. De crisis in de bouwnijverheid heeft nefaste gevolgen voor de tewerkstelling in de sector zelf en voor heel wat toeleveringsbedrijven uit andere sectoren.

De crisis vindt haar oorsprong in verschillende factoren zoals de hoge intresten op hypothecaire leningen, de hoge fiskaliteit voor investeringen in vastgoed en de fiscale voordelen voor roerende beleggingen, de enorme registratierechten die tot de hoogste ter wereld behoren, de overdreven brutolonen, de daling van de koopkracht van de bevolking, de lage nataliteit, de vermindering van de investeringen door de overheid.

Anderzijds stellen wij vast dat ons woningpatrimonium fel veroudert en dat tienduizende landgenoten in onaangepaste woningen leven, verstoken van het meest-elementair comfort.

Volgens het Planbureau heeft België jaarlijks behoefte aan 40 000 à 45 000 nieuwe woningen, maar in 1985 werd slechts met de bouw van 27 000 nieuwe woningen begonnen.

Anderzijds is de leegstand in de grote steden alarmerend groot. In Vlaanderen alleen staan 89 000 woningen leeg. De helft hiervan komt in aanmerking voor renovatie.

Il convient d'accorder une attention toute particulière à la question des logements inoccupés car il s'agit d'un phénomène qui conduit à la taudisation et au délabrement de quartiers entiers.

En conséquence, il faudrait que les pouvoirs publics prennent des dispositions fiscales propres à favoriser l'assainissement d'habitations délaissées ou leur remplacement par des constructions nouvelles.

En raison du coefficient de main-d'œuvre très élevé des activités de rénovation et d'extension, la mise en œuvre d'incitants devrait entraîner une amélioration rapide et tangible de l'emploi dans le secteur de la construction.

Ces incitants devraient permettre l'exécution de travaux qui, sans cela, ne pourraient se réaliser.

Ainsi, l'Etat, les pouvoirs régionaux et subordonnés, au lieu de supporter des coûts supplémentaires, verraient, au contraire, leurs recettes s'accroître.

La présente proposition de loi poursuit dès lors plusieurs objectifs :

- promouvoir l'emploi dans la construction et dans les secteurs connexes;
- lutter contre l'inoccupation de logements;
- assainir et embellir les quartiers taudisés des villes et des villages;
- freiner le dépeuplement et la paupérisation des villes;
- améliorer le confort des logements et la manière de les concevoir;
- limiter le travail clandestin.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}

La présente loi vise à lutter contre le chômage dans la construction, à faire obstacle au dépeuplement des vieux quartiers des villes et des villages, à éviter la taudisation, à assainir les habitations inadéquates ou à y substituer des constructions neuves, à accroître le confort des logements et à s'opposer au travail clandestin.

ART. 2

Par logement inoccupé, il faut entendre un immeuble qui, après avoir été habité par une ou plusieurs personnes, est délaissé par ses occupants, et dont l'inoccupation a été constatée par les autorités communales.

Aangezien leegstand de verkrotting en het verval van ganse wijken tot gevolg heeft, dient men hiervoor speciale aandacht te hebben.

De overheid dient derhalve de sanering van de leegstaande woningen of hun vervanging door nieuwbouw fiscaal aantrekkelijk te maken.

Aangezien vernieuwbouw en uitbreiding zeer arbeidsintensief zijn, kan men door stimuli in deze sektor de tewerkstelling in de bouw vlug en doelmatig bevorderen.

Door die stimuli dient men de uitvoering van werken mogelijk te maken die anders niet zouden geschieden.

Daardoor ontstaan voor het Rijk, de regionale en de ondergeschikte besturen geen meerkosten maar integendeel nieuwe ontvangsten.

Het doel van ons wetsvoorstel is dan ook veelzijdig :

- bevordering van de tewerkstelling in de bouw- en aanverwante sectoren;
- bestrijding van de leegstand;
- sanering en verfraaiing van de verkrotte stads- en dorpswijken;
- afremming van de stadsvlucht en de verpaupering van de steden;
- verhoging van het wooncomfort en van de wooncultuur;
- beperking van het sluikwerk.

O. VAN OOTEGHEM.

**

VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1

Deze wet heeft tot doel de werkloosheid in de bouw te bestrijden, de ontvolking van oude stads- en dorpswijken te verhinderen, de verkrotting te vermijden, onaangepaste woningen te saneren of door nieuwe te vervangen, het wooncomfort te verhogen en het sluikwerk te bestrijden.

ART. 2

Onder leegstaande woning moet men een huis verstaan dat door een of meer personen werd bewoond, dat door alle bewoners werd verlaten en waarvan de leegstand door de gemeentelijke overheid wordt geattesteerd.

ART. 3

La présente loi ne s'applique pas aux immeubles composés de plusieurs étages de logements présentant toutes les caractéristiques d'immeubles à appartements.

ART. 4

La présente loi s'applique également lorsque le rez-de-chaussée est utilisé à des fins commerciales ou lorsqu'il se compose d'un ou de plusieurs emplacements destinés à abriter un véhicule.

ART. 5

La présente loi ne s'applique pas aux immeubles ne servant pas principalement de logements mais utilisés exclusivement ou essentiellement à des fins commerciales, administratives ou industrielles.

ART. 6

Ces logements inhabités devront faire l'objet de travaux d'assainissement, après lesquels ils devront offrir le confort qu'on est en droit d'attendre de logements modernes : isolation contre le froid et l'humidité, éclairage électrique, équipement sanitaire (salle de bains, toilette, cuisine et eau courante), système adéquat d'évacuation des eaux usées, chauffage et ventilation.

La toiture et la façade devront être réalisés en matériaux durables et présenter un aspect soigné.

ART. 7

Si l'habitation inoccupée n'est pas améliorable, elle pourra être démolie et remplacée par une nouvelle construction adéquate répondant aux règles locales en matière d'urbanisme. Ce nouveau logement offrira le confort qu'on est en droit d'attendre d'une habitation moderne, conformément au prescrit de l'article 6.

ART. 8

L'acquéreur d'une habitation inoccupée au sens de la présente loi qui procède aux travaux prévus sera dispensé du paiement des droits d'enregistrement.

ART. 9

Afin d'atteindre l'objectif défini à l'article 1^{er}, le Roi peut, si la situation budgétaire le permet, autoriser la déductibilité fiscale, totale ou partielle, des frais liés à l'achat de logements inoccupés, de leur rénovation et/ou de leur remplacement par une construction nouvelle.

ART. 3

Deze wet is niet toepasselijk op die gebouwen die uit meerdere boven elkaar gelegen woonlagen bestaan en alle kenmerken van appartementsgebouwen vertonen.

ART. 4

Deze wet is ook van toepassing indien de begane grond een handelsbestemming heeft of bestaat uit een of meerdere autobergplaatsen.

ART. 5

Deze wet is niet van toepassing op gebouwen die geen belangrijke woonfunctie hebben en uitsluitend of overwegend voor handels-, kantoor- of industriële doeleinden worden gebruikt.

ART. 6

In die leegstaande woning moeten saneringswerken worden uitgevoerd. Na die saneringswerken moet de woning over modern wooncomfort zoals isolatie tegen vocht en koude, elektrische verlichting, sanitair (bad, W.C.), keuken en stromend water, een behoorlijke riolering, verwarming en verluchting beschikken.

De daken en gevels moeten uit duurzame materialen bestaan en moeten een verzorgde aanblik vertonen.

ART. 7

Indien het een niet verbeterbare leegstaande woning betreft, mag zij worden gesloopt en door aangepaste nieuwbouw vervangen, die beantwoordt aan de ter plaatse geldende stedenbouwkundige voorschriften. In die nieuwe woning moet het modern wooncomfort, als bedoeld in artikel 6, voorhanden zijn.

ART. 8

Wie een leegstaande woning in de zin van deze wet aankoopt en de voorziene werken uitvoert, wordt vrijgesteld van de betaling van de registratierechten.

ART. 9

De Koning kan binnen de perken van de budgettaire mogelijkheden de kosten voor de aankoop van leegstaande woningen en voor hun vernieuwbouw en/of hun nieuwbouw geheel of gedeeltelijk fiscaal aftrekbaar maken om het in artikel 1 gestelde doel te bereiken.

ART. 10

La présente loi ne peut s'appliquer que si le coût de la rénovation ou de la nouvelle construction atteint, au minimum, un quart du prix d'achat, T.V.A. comprise, du logement inoccupé.

ART. 11

Les travaux et fournitures dont il est question dans la présente loi sont soumis au taux de T.V.A. de 6 p.c.

ART. 12

Les travaux, dont il est question dans la présente loi, seront exécutés par des entrepreneurs enregistrés.

ART. 13

Pour bénéficier des dispositions de la nouvelle loi, les transformations ou la construction nouvelle doivent être terminées, au plus tard, cinq ans après l'achat de l'immeuble.

ART. 14

A l'achat de l'immeuble et au terme des travaux, les formulaires de demande seront dûment remplis et déclarés véritables sur l'honneur par le propriétaire et son architecte. Tous les documents et toutes les factures devront être présentés aux fonctionnaires chargés de contrôler l'application de la présente loi sur simple requête de leur part.

ART. 15

Celui qui, en application de la présente loi, acquiert un logement inoccupé en n'acquittant pas les droits d'enregistrement, et qui ne respecte pas les conditions imposées, sera redevable desdits droits, augmentés des intérêts légaux.

ART. 16

Le Roi fixe les modalités d'exécution de la présente loi par arrêté délibéré en Conseil des ministres.

ART. 10

Deze wet is slechts toepasselijk indien de kostprijs van de vernieuwbouw of nieuwbouw ten minste een vierde van de aankoopprijs van de leegstaande woning bedraagt, B.T.W. inclusief.

ART. 11

Op de werken en leveringen waarvan sprake in deze wet is een B.T.W.-tarief van 6 pct. van toepassing.

ART. 12

De werken, waarvan sprake in deze wet, moeten door geregistreerde aannemers worden uitgevoerd.

ART. 13

Om van deze wet te kunnen genieten moet de verbouwing of de nieuwbouw ten laatste vijf jaar na de aankoop van het goed beëindigd zijn.

ART. 14

De aanvraagformulieren moeten bij de aankoop van het goed en bij de beëindiging van de werken door de eigenaar en zijn architect behoorlijk worden ingevuld en op erewoord voor echt verklaard. Alle dokumenten en facturen moeten op gewone aanvraag ter beschikking worden gesteld van de ambtenaren die met het toezicht op de uitvoering van deze wet zijn belast.

ART. 15

Wie bij toepassing van deze wet een leegstaande woning aankoopt, zonder de betaling van registratierechten maar de opgelegde voorwaarden niet vervult, is deze registratierechten toch verschuldigd, vermeerderd met de wettelijke intresten.

ART. 16

De Koning regelt, bij in Ministerraad overlegd besluit, alle modaliteiten ter uitvoering van deze wet.

O. VAN OOTEGHEM.
A. GEENS.