

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

7 februari 2002

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van artikel 7, § 1, 2°, a) van het
Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992,
in verband met de inkomsten van
onroerende goederen die in beheer of
ter verhuring zijn toevertrouwd aan een
erkend sociaal woningbureau**

(ingediend door de heer Claude Eerdeken)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

7 février 2002

PROPOSITION DE LOI

**modifiant, en ce qui concerne les revenus
immobiliers des biens confiés en gestion
ou en location à une agence immobilière
sociale agréée, l'article 7, § 1^{er}, 2°, a), du
Code des impôts sur les revenus 1992**

(déposée par M. Claude Eerdeken)

SAMENVATTING

Op de huidige woningmarkt hebben mensen met een laag inkomen almaar meer moeilijkheden (met name in de grote steden) om een kwalitatief hoogstaande woning tegen een betaalbare prijs te vinden. Door de relatie tussen eigenaar en huurder een duurzame inhoud te geven, kunnen de sociale woningbureaus de privé-woningen omzetten in sociale woningen waarvan de huurprijs onder die van de markt ligt.

Om de eigenaars ertoe aan te zetten dergelijke huurwoningen aan te bieden, stelt de indiener voor de inkomsten uit onroerende goederen die door de belastingplichtige in beheer of ter verhuring zijn toevertrouwd aan een door een bevoegde overheid erkend sociaal woningbureau te beperken tot het kadastraal inkomen. Die goederen zouden dus niet langer worden verhoogd met 40 % van het kadastraal inkomen.

RÉSUMÉ

Dans le contexte actuel du marché du logement, notamment dans les grandes villes, les personnes disposant de faibles ressources ont de plus en plus de difficultés à trouver un logement de qualité pour un loyer abordable. Les agences immobilières sociales, en sécurisant la relation entre le propriétaire et le locataire, permettent de transformer des logements privés en logements sociaux dont le loyer est inférieur au prix du marché.

Afin d'inciter les propriétaires à s'orienter vers ce type de location, l'auteur propose de limiter au revenu cadastral le revenu immobilier des biens immobiliers confiés par le contribuable à une agence immobilière sociale agréée par un pouvoir public compétent. Ces biens ne subissent donc plus la majoration de 40 % du revenu cadastral.

AGALEV-ECOLO	:	Anders gaan leven / Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
FN	:	Front National
PRL FDF MCC	:	Parti Réformateur libéral - Front démocratique francophone-Mouvement des Citoyens pour le Changement
PS	:	Parti socialiste
PSC	:	Parti social-chrétien
SPA	:	Socialistische Partij Anders
VLAAMS BLOK	:	Vlaams Blok
VLD	:	Vlaamse Liberalen en Democraten
VU&ID	:	Volksunie&ID21

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :		Abréviations dans la numérotation des publications :	
DOC 50 0000/000 :	Parlementair document van de 50e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 50 0000/000 :	Document parlementaire de la 50e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA :	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA :	Questions et Réponses écrites
CRIV :	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (op wit papier, bevat ook de bijlagen)	CRIV :	Compte Rendu Intégral, avec à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (sur papier blanc, avec les annexes)
CRIV :	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (op groen papier)	CRIV :	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (sur papier vert)
CRABV :	Beknopt Verslag (op blauw papier)	CRABV :	Compte Rendu Analytique (sur papier bleu)
PLEN :	Plenum (witte kaft)	PLEN :	Séance plénière (couverture blanche)
COM :	Commissievergadering (beige kaft)	COM :	Réunion de commission (couverture 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 : alg.zaken@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 : aff.generales@laChambre.be	
--	--	---	--

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De sociale woningbureaus kennen sinds enkele jaren een gestage ontwikkeling, met name in Brussel. In de hoofdstad zijn er momenteel 12, die samen iets meer dan 650 woningen beheren.

Op de huidige woningmarkt hebben mensen met een laag inkomen almaar meer moeilijkheden (met name in de grote steden) om een kwalitatief hoogstaande woning tegen een betaalbare prijs te vinden. Het volstaat de bedragen van de sociale minima¹ te vergelijken met de huurprijzen die in die grote steden doorgaans worden gevraagd, om vast te stellen dat de huurprijs vaak meer dan 50 % van het inkomen van de huurder(s) vertegenwoordigt; er wordt echter algemeen van uitgegaan dat het bedrag voor de huur maar één derde van het inkomen van een gezin mag uitmaken, wil men voor dat gezin van een evenwichtig budget gewagen.

De sociale woningbureaus streven ernaar aan die vraag naar sociale woningen te voldoen door de relatie tussen eigenaar en huurder een duurzame inhoud te geven. Uitgaande van de vaststelling dat het woningaanbod toereikend is, komt het erop aan privé-woningen geschikt te maken voor sociale huisvesting door de huurder een kwalitatief hoogstaande woning aan te bieden tegen een betaalbare prijs, en anderzijds de eigenaar te verzekeren van het huurbeheer van zijn goed, alsmede van waarborgen zoals de betaling van de huur, de voortdurende verhuring en het herstel van de woning.

Om een betere ontwikkeling van de activiteiten van de sociale woningbureaus mogelijk te maken, ware het wenselijk een aantal maatregelen te treffen.

Daarbij is er één die onder de bevoegdheid van de federale Staat valt en erin zou bestaan artikel 7, § 1, 2°, a) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 te wijzigen, zodat de verhoging met 40 % van het kadastraal inkomen wordt afgeschaft voor goederen of delen van goederen die op 1 januari van het aanslagjaar door hun eigenaar in beheer of ter verhuring zijn gegeven aan een door een bevoegde overheid erkend sociaal woningbureau.

¹ Minimum alleenstaande: 539,44 EUR of 21.761 BEF; minimum gezin: 719,26 EUR of 29.015 BEF; werklozensteun voor een gezin: 810,16 EUR of 32.682 BEF.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les agences immobilières sociales (AIS) se développent depuis quelques années, notamment à Bruxelles. Dans la capitale, elles sont aujourd'hui au nombre de 12 et gèrent un parc d'un peu plus de 650 logements.

Dans le contexte actuel du marché du logement, notamment dans les grandes villes, les personnes disposant de faibles ressources ont de plus en plus de difficultés à trouver un logement de qualité pour un loyer abordable. Il suffit de comparer les montants des minima sociaux¹ aux loyers qui sont habituellement demandés dans ces grandes villes, pour constater que la part du loyer par rapport à ces revenus représente souvent plus de 50 % alors que l'on considère généralement que le montant du loyer ne peut excéder un tiers des ressources d'un ménage pour que son budget soit en équilibre.

L'objectif des agences immobilières sociales est de répondre à cette demande de logements sociaux en sécurisant la relation entre le propriétaire et le locataire. Partant du constat que l'offre de logement est suffisante, il s'agit de socialiser des logements privés en offrant au locataire un logement de qualité pour un loyer raisonnable et au propriétaire la gestion locative de son bien et des garanties telles que le paiement du loyer, la couverture du vide locatif et la remise en état du logement.

Afin de permettre un meilleur développement de l'activité des agences immobilières sociales, il serait souhaitable de prendre un certain nombre de mesures.

Parmi ces mesures, il y en a une qui ressort de la compétence de l'Etat fédéral. Elle consisterait à modifier l'article 7, § 1^{er}, 2°, a), du Code des impôts sur les revenus 1992 de manière à abandonner la majoration de 40 % du revenu cadastral pour les biens ou les parties de biens qui, au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition, seraient confiés par leur propriétaire en gestion ou en location à une agence immobilière sociale agréée par un pouvoir public compétent.

¹ Minimex isolé : 539,44 EUR ou 21.761 francs ; minimex ménage : 719,26 EUR ou 29.015 francs ; allocations de chômage pour un ménage : 810,16 EUR ou 32.682 francs.

De sociale woningbureaus moeten de privé-eigenaars er immers van overtuigen dat ze hun goederen in beheer of ter verhuring gegeven tegen een prijs die onder die van de markt ligt en laag genoeg is om te kunnen worden betaald door het minst vermogende deel van de bevolking, dat het cliënteel van die bureaus vormt.

De sociale woningbureaus kennen de eigenaars al een aantal voordelen toe (waarborg inzake betaling van de huur, voortdurende verhuring en herstel van de woning).

Het fiscale voordeel speelt in de onderhandeling echter een psychologisch belangrijke rol. Het komt erop aan dat de overheid toont dat ze steun geeft aan de eigenaars, die in principe niet aan sociale huisvesting moeten doen; terzake moet worden onderstreept dat het aanbod aan sociale woningen door toedoen van de sociale woningbureaus veel goedkoper uitvalt dan de bouw van nieuwe woningen door de overheid.

Dit wetsvoorstel heeft dus tot doel de inkomsten van een onroerend goed dat door een belastingplichtige wordt toevertrouwd aan een door een bevoegde overheid erkend sociaal woningbureau te beperken tot het (niet verhoogde) kadastraal inkomen.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In artikel 7, § 1, 2°, a) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 wordt tussen het eerste en het tweede streepje, het volgende streepje ingevoegd, met de woorden:

«— het kadastraal inkomen wanneer het onroerende goederen betreft die door de belastingplichtige in beheer of ter verhuring zijn gegeven aan een door de bevoegde overheid erkend sociaal woningbureau;».

14 december 2001

En effet, les agences immobilières sociales doivent convaincre les propriétaires privés de confier leurs biens en gestion ou en location pour un loyer inférieur au prix du marché et suffisamment bas pour être supportable par la population la plus démunie qui constitue leur clientèle.

Les AIS accordent déjà un certain nombre d'avantages aux propriétaires (garantie du paiement du loyer, de couverture du vide locatif et de remise en état du logement).

Mais l'avantage fiscal joue un rôle psychologique important dans la négociation. Il s'agit de montrer que les pouvoirs publics soutiennent les propriétaires dont ce n'est pas la vocation de faire du logement social, tout en notant plus particulièrement que la production de logements sociaux faite via les AIS coûte beaucoup moins cher que la construction de nouveaux logements par les pouvoirs publics.

La présente proposition consiste donc à limiter les revenus d'un bien immobilier confié par un contribuable à une AIS agréée par un pouvoir public compétent, au revenu cadastral (non majoré).

Claude EERDEKENS (PS)

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art.2

A l'article 7, § 1^{er}, 2°, a), du Code des impôts sur les revenus 1992, le tiret suivant est inséré entre le premier et le deuxième tiret :

« — le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens immobiliers confiés par le contribuable en gestion ou en location à une agence immobilière sociale agréée par un pouvoir public compétent ; ».

14 décembre 2001

Claude EERDEKENS (PS)
Bruno VAN GROOTENBRULLE (PS)
Yvon HARMEGNIES (PS)