

**CONSEIL DE LA REGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 1991-1992

6 OCTOBRE 1992

**PROJET D'ORDONNANCE**

**fixant le taux  
du précompte immobilier  
pour certaines sociétés de logement  
de la Région de Bruxelles-Capitale**

**RAPPORT**

fait au nom  
de la Commission des Finances,  
du Budget, de la Fonction publique,  
des Relations extérieures  
et des Affaires générales  
par M. Jacques DE COSTER

Ont participé aux travaux de la Commission :

1. Membres effectifs: M. Poulet, Président; MM. De Coster, Moureaux, Stalport, Rens, Harmel, Debry, M<sup>me</sup> Grouwels.
2. Membres suppléants: MM. Adriaens, Smal.

Voir:

Document du Conseil:  
A-168/1 - (91/92): Projet d'ordonnance.

**BRUSSELSE  
HOOFDSTEDELIJKE RAAD**

GEWONE ZITTING 1991-1992

6 OKTOBER 1992

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**tot vaststelling van het percentage  
van de onroerende voorheffing voor  
bepaalde huisvestingsmaatschappijen  
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

**VERSLAG**

uitgebracht namens  
de Commissie voor Financiën,  
Begroting, Openbaar Ambt,  
Externe Betrekkingen  
en Algemene Zaken  
door de heer Jacques DE COSTER

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen:

1. Vaste leden: de heer Poulet, Voorzitter; de heren De Coster, Moureaux, Stalport, Rens, Harmel, Debry, mevr. Grouwels.
2. Plaatsvervangers: de heren Adriaens, Smal.

Zie:

Stuk van de Raad:  
A-168/1 - (91/92): Ontwerp van ordonnantie.

## I. Exposé du Ministre des Finances, du Budget, de la Fonction publique et des Relations extérieures

L'article 159 du Code des Impôts sur les revenus fixe le taux du précompte immobilier en faveur de l'Etat à 1,25 % du revenu cadastral et le réduit à 0,8 % en faveur des habitations sociales appartenant aux sociétés de construction agréées aujourd'hui par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

On peut considérer que les logements donnés en location par le Fonds du Logement peuvent être assimilés sans peine à des logements à caractère et finalité sociaux aux mêmes titres que ceux visés par la formulation actuelle de l'article 159 du Code des impôts sur les revenus qui ne les intègre cependant pas. Je signale à cet égard que la Région wallonne a réduit le précompte à charge du Fonds wallon à 0,8 % par décret daté du 1<sup>er</sup> décembre 1988. Un projet de décret analogue a été introduit en ce sens au Conseil flamand.

Nous sommes également partisans d'une telle réduction qui légalement doit être approuvée par une ordonnance.

## II. Discussion générale

Un membre comprend que le précompte immobilier est à charge du propriétaire dans le cadre d'un contrat de location, mais demande à qui en incombe la charge dans le cas d'un contrat de location-vente.

Le Ministre des Finances répond que le précompte immobilier est dans les deux cas à charge du Fonds du Logement. Il n'y a aucune distinction à faire. Le contrat de location-vente prévoit simplement un régime de transition de 5 ans durant lequel le loyer constitue une épargne préalable en vue de l'acquisition.

Un autre membre admet que le Fonds du Logement représente le meilleur outil d'une politique de logement social efficace, mais ne comprend pas pourquoi le Ministre a attendu trois ans avant de déposer ce projet.

## I. Uiteenzetting van de Minister belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt en Externe Betrekkingen

Artikel 159 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen stelt het percentage van de onroerende voorheffing ten gunste van de Staat vast op 1,25 % van het kadastraal inkomen en vermindert dit tot 0,8 % voor sociale woningen die toebehoren aan bouwmaatschappijen die vandaag erkend zijn door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Men kan er van uitgaan dat de woningen die het Woningfonds verhuurt zonder meer kunnen worden geassimileerd met woningen die een sociaal karakter hebben en een sociale doelstelling nastreven, zoals deze bedoeld bij artikel 159 van het Wetboek der Inkomstenbelasting waarin deze nochtans niet worden opgenomen. Ik laat hierbij opmerken dat het Waalse Gewest de voorheffing ten laste van het Waalse Fonds heeft vermindert tot 0,8 % bij het decreet van 1 december 1988. Onlangs werd door de Vlaamse Raad een gelijkaardig ontwerp van decreet ingediend.

Wij zijn ook voorstander van een dergelijke vermindering. Dat moet wettelijk door een ordonnantie bekrachtigd worden.

## II. Algemene bespreking

Een lid begrijpt dat in het kader van een huurovereenkomst de onroerende voorheffing ten laste is van de eigenaar; hij vraagt wie dit moet betalen in het geval van een huur-koopovereenkomst.

De Minister van Financiën antwoordt dat de onroerende voorheffing in beide gevallen ten laste is van het Woningfonds. Er moet geen onderscheid worden gemaakt. De huur-koopovereenkomst stelt gewoonweg een overgangstelsel van 5 jaar in. Gedurende deze periode wordt de huur gespaard als voorschot om het goed aan te kopen.

Een ander lid geeft toe dat het Woningfonds het beste middel is om een doeltreffend huisvestingsbeleid te voeren, maar hij begrijpt niet waarom de Minister drie jaar heeft gewacht alvorens dit ontwerp in te dienen.

Le Ministre des Finances répond que la déclaration de politique régionale annonce, dans sa section consacrée à la politique du logement, la mise en place des contrats de gestion tant dans le secteur du logement social bruxellois que pour le Fonds du Logement des familles bruxelloises. Ces contrats doivent permettre notamment la réorganisation des rapports de tutelle et clarifier les engagements réciproques des acteurs pour une période de cinq ans.

Il était dès lors logique que la Région attende les résultats des négociations avec le Fonds du Logement et la signature dudit contrat de gestion qui a eu lieu début novembre 1991, avant de matérialiser certains de ses engagements au rang desquels figurait la réduction de précompte immobilier (point 4.2 du contrat de gestion entre la Région de Bruxelles-Capitale et le Fonds du Logement des familles de la Région bruxelloise).

Pour mémoire, l'Exécutif a marqué son accord sur le projet d'ordonnance le 19 décembre 1991, soit un peu plus d'un mois après la signature du contrat de gestion.

Un membre voudrait connaître l'impact de la réduction du précompte immobilier sur les recettes communales. La perte financière directe pour les communes sera-t-elle compensée par des retombées économiques positives? Par ailleurs, cette mesure est-elle de nature à fixer les populations concernées dans la commune?

Le Ministre des Finances répond que l'ensemble des opérations du Fonds du Logement pour 1991, tel que repris au tableau, concerne 550 ménages:

- aide locative: 450 ménages;
- location-vente: 100 ménages (20 ménages/an sur 5 ans).

Schaerbeek et Bruxelles-ville représentent la plus grande partie avec environ 100 ménages.

Le Ministre du Logement fait observer qu'il est difficile de chiffrer exactement l'impact positif de cette mesure, et à fortiori de constater une réelle équivalence entre les pertes et les gains des recettes communales.

Il est clair cependant que le système d'aide locative permet la remise sur le marché d'un certain nombre de biens qui sont inoccupés et qui en leur état initial de dégradation risquaient de gangréner une partie d'îlot.

Le système de location-vente pour sa part permet de fixer à terme un certain nombre de propriétaires qui fournissent des recettes supplémentaires à la commune d'accueil.

De Minister van Financiën antwoordt dat de gewestelijke beleidsverklaring in de afdeling huisvestingsbeleid aankondigt dat er beheerscontracten worden opgesteld, zowel in de sector van de Brusselse sociale huisvesting als met het Woningfonds van de gezinnen van het Brussels Gewest. Door deze contracten moet onder meer het toezicht worden georganiseerd en worden de wederzijdse verbintenissen van de actoren voor een periode van vijf jaar duidelijk omschreven.

Bijgevolg was het logisch dat het Gewest wachtte op de resultaten van de onderhandelingen met het Woningfonds en op de ondertekening van dit beheerscontract, begin november 1991, alvorens sommige verbintenissen, waaronder de vermindering van de onroerende voorheffing, na te komen (punt 4.2 van het beheerscontract tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Woningfonds van de gezinnen van het Brussels Gewest).

Ter herinnering: de Executieve stemde in met het ontwerp van ordonnantie op 19 december 1991, iets meer dan een maand na de ondertekening van het beheerscontract.

Een lid zou willen weten wat de vermindering van de onroerende voorheffing voor de gemeentelijke ontvangsten betekent. Zal het rechtstreeks financieel verlies voor de gemeenten gecompenseerd worden door een positieve economische weerslag? Zal deze maatregel volstaan om de betrokken bevolkingsgroepen in de gemeente te behouden?

De Minister van Financiën antwoordt dat alle verrichtingen van het Woningfonds voor 1991, zoals vermeld op de tabel, op 550 gezinnen betrekking hebben:

- steun aan huurders: 450 gezinnen;
- huur-koop: 100 gezinnen (20 gezinnen/jaar over 5 jaar).

De meeste gezinnen, ongeveer 100, wonen in Schaarbeek en Brussel-stad.

De Minister van Huisvesting benadrukt dat het moeilijk is om de positieve invloed van deze maatregel exact te berekenen voor elke gemeente en a fortiori een gelijkennis vast te stellen tussen het verlies en de winst van de gemeentelijke ontvangsten.

Nochtans is het duidelijk dat het stelsel van de huurtoelage toelaat een zeker aantal niet-bezette goederen terug in omloop te brengen, die gezien hun oorspronkelijke vervallen staat het risico inhouden een gedeelte van het huizenblok aan te tasten.

Het huur-koopstelsel laat van zijn kant toe op termijn een zeker aantal eigenaars te bekomen die bijkomende ontvangsten aan de onthaalgemeente zullen geven.

### III. Discussion des articles

#### Article 1<sup>er</sup>

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

#### Article 2

Un membre demande d'un point de vue purement technique s'il est possible de réduire le taux du précompte en-dessous du 0,8 % pour les sociétés de logements sociaux et le Fonds du Logement.

Quel est par ailleurs l'impact de la réduction du précompte dans le domaine du logement social qui couvre 36.000 logements contre seulement 500 ménages pour le Fonds du Logement ?

Le Ministre du Logement rappelle que rien n'est prévu à cet égard dans la déclaration de politique régionale. D'autre part, selon le taux de diminution complémentaire envisagé, il fait remarquer que celle-ci concernerait environ 37.500 logements et que l'impact serait bien entendu plus lourd que la simple réduction affectant le seul Fonds du Logement des familles. Il faut trouver un juste équilibre entre les systèmes de bonification que l'on peut octroyer à certains acteurs de la politique régionale, ici du logement, et le nécessaire équilibre financier auquel les communes doivent tendre. On peut considérer aujourd'hui que ce point d'équilibre est atteint par l'adoption du présent projet d'ordonnance.

L'article 2 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

### IV. Vote sur l'ensemble du projet d'ordonnance

L'ensemble du projet d'ordonnance est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

Confiance a été faite au Rapporteur pour la rédaction du rapport.

*Le Rapporteur,*

*Le Président,*

Jacques DE COSTER

Edouard POULLET

### III. Artikelsgewijze bespreking

#### Artikel 1

Artikel 1 wordt aangenomen met eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

#### Artikel 2

Een lid vraagt uit een zuiver technisch standpunt gezien, of het mogelijk is het bedrag van de voorheffing te verminderen tot onder de 0,8 % voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en het Woningfonds.

Wat is trouwens het gevolg van de vermindering van de onroerende voorheffing op de sociale huisvesting, die 36.000 woningen telt terwijl het Woningfonds slechts 500 gezinnen telt ?

De Minister van Huisvesting zegt dat er in de gewestelijke beleidsverklaring niets is opgenomen ter zake. Hij merkt bovendien op dat, volgens het aanvullend verminderingspercentage dat wordt overwogen, dit ongeveer 37.500 woningen zou betreffen en dat de invloed natuurlijk veel belangrijker zou zijn dan bij een gewone vermindering die enkel het Woningfonds van de gezinnen zou aanbelangen. Een juist evenwicht moet worden gevonden tussen het bonusstelsel dat men aan sommige gewestelijke beleidsmensen, hier voor huisvestingsbeleid, kan toekennen, en het noodzakelijke financiële evenwicht dat de gemeenten moeten proberen te bereiken. Vandaag kan men zeggen dat dit evenwicht is bereikt met de goedkeuring van dit ontwerp van ordonnantie.

Artikel 2 wordt aangenomen met eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

### IV. Stemming over het ontwerp van ordonnantie in zijn geheel

Het ontwerp van ordonnantie in zijn geheel wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

Vertrouwen werd geschonken aan de Rapporteur voor het opstellen van het verslag.

*De Rapporteur,*

*De Voorzitter,*

Jacques DE COSTER

Edouard POULLET