

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

---

GEWONE ZITTING 2008-2009

23 OKTOBER 2008

---

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**tot wijziging van de ordonnantie  
van 12 november 1992 tot vaststelling van  
het percentage van de onroerende voorheffing  
voor bepaalde huisvestingsmaatschappijen  
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

(Doc nr. A-215/1 – 2005/2006)

---

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**tot wijziging van artikel 257 van  
het Wetboek van de Inkomstenbelastingen**

(Doc nr. A-332/1 – 2006/2007)

---

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**tot gedeeltelijke vrijstelling van woningen  
met een gematigde huurprijs**

(Doc nr. A-242/1 – 2005/2006)

---

**PARLEMENT DE LA REGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**

---

SESSION ORDINAIRE 2008-2009

23 OCTOBRE 2008

---

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**modifiant l'ordonnance  
du 12 novembre 1992 fixant  
le taux du précompte immobilier  
pour certaines sociétés de logement de  
la Région de Bruxelles-Capitale**

(Doc n° A-215/1 – 2005/2006)

---

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**modifiant l'article 257  
du Code des impôts sur le revenu**

(Doc n° A-332/1 – 2006/2007)

---

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**visant à exonérer partiellement  
les logements à loyer modéré**

(Doc n° A-242/1 – 2005/2006)

---

**VERSLAG**

uitgebracht namens de commissie  
voor de Financiën, Begroting,  
Openbaar Ambt,  
Externe Betrekkingen en  
Algemene Zaken

door de heren Serge de PATOUL (F) en  
Christos DOULKERIDIS (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : mevr. Isabelle Emmery, mevr. Julie Fiszman, mevr. Anne Sylvie Mouzon, de heren Eric Tomas, Rudi Vervoort, Olivier de Clippele, Serge de Patoul, Mustapha El Karouni, Didier Gosuin, Denis Grimberghs, Joël Riguelle, Christos Doulkeridis, Frédéric Erens, Walter Vandenbossche, mevr. Marie-Paule Quix.

*Plaatsvervangers* : mevr. Véronique Jamouille, de heer Rachid Madrane, mevr. Olivia P'Tito, mevr. Nathalie Gilson, mevr. Caroline Persoons, mevr. Viviane Teitelbaum, de heren Hamza Fassi-Fihri, Yaron Pesztat, Jan Béghin.

*Andere leden* : de heer Fouad Ahidar, mevr. Dominique Braeckman, mevr. Danielle Caron, de heer Alain Daems, mevr. Carla Dejonghe, mevr. Céline Delforge, de heer André du Bus de Warnaffe, mevr. Nadia El Yousfi, mevr. Céline Fremault, mevr. Marion Lemesre, mevr. Souad Razzouk, mevr. Françoise Schepmans, de heer Patrick Sessler.

*Zie :*

**Stukken van het Parlement :**

A-215/1 – 2005/2006 : Voorstel van ordonnantie.  
A-332/1 – 2006/2007 : Voorstel van ordonnantie.  
A-242/1 – 2005/2006 : Voorstel van ordonnantie.

**RAPPORT**

fait au nom de la commission  
des Finances, du Budget,  
de la Fonction publique,  
des Relations extérieures et  
des Affaires générales

par MM. Serge de PATOUL (F) et  
Christos DOULKERIDIS (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : Mmes Isabelle Emmery, Julie Fiszman, Anne Sylvie Mouzon, MM. Eric Tomas, Rudi Vervoort, Olivier de Clippele, Serge de Patoul, Mustapha El Karouni, Didier Gosuin, Denis Grimberghs, Joël Riguelle, Christos Doulkeridis, Frédéric Erens, Walter Vandenbossche, Mme Marie-Paule Quix.

*Membres suppléants* : Mme Véronique Jamouille, M. Rachid Madrane, Mmes Olivia P'Tito, Nathalie Gilson, Caroline Persoons, Viviane Teitelbaum, MM. Hamza Fassi-Fihri, Yaron Pesztat, Jan Béghin.

*Autres membres* : M. Fouad Ahidar, Mmes Dominique Braeckman, Danielle Caron, M. Alain Daems, Mmes Carla Dejonghe, Céline Delforge, M. André du Bus de Warnaffe, Mme Nadia El Yousfi, Céline Fremault, Marion Lemesre, Souad Razzouk, Françoise Schepmans, M. Patrick Sessler.

*Voir :*

**Documents du Parlement :**

A-215/1 – 2005/2006 : Proposition d'ordonnance.  
A-332/1 – 2006/2007 : Proposition d'ordonnance.  
A-242/1 – 2005/2006 : Proposition d'ordonnance.

## I. Historiek

### I.1. Samenvoeging van de drie voorstellen van ordonnantie

De commissie voor de Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, Externe Betrekkingen en Algemene Zaken heeft op 5 juli 2007 de uiteenzetting gehoord van mevr. Céline Frémault, mede-indiener van het voorstel van ordonnantie nr. **A-215** alsook de uiteenzetting van de heer Olivier de Clippele over het gevoegde voorstel van ordonnantie nr. **A-332**.

Op verzoek van de heer Olivier de Clippele heeft de commissie beslist de bespreking van het voorstel van ordonnantie nr. **A-242** bij deze bespreking te voegen. De uiteenzetting ervan gebeurde op 13 december 2007.

Op 5 juli 2007 heeft de commissie het advies van minister Guy Vanhengel gehoord. Op 13 december 2007 en op 23 oktober 2008 heeft de commissie staatssecretaris Françoise Dupuis gehoord.

De tekst van het voorstel van ordonnantie nr. **A-215** werd aangenomen tijdens de commissie van 23 oktober 2008. Door deze goedkeuring is het voorstel van ordonnantie nr. **A-332** doelloos geworden. Het voorstel van ordonnantie nr. **A-242** werd verworpen.

### I.2. Toepassing van het samenwerkingsakkoord van 7 december 2001

De voorzitter herinnert aan de grote lijnen van het samenwerkingsakkoord van 7 december 2001 tussen de federale Staat en de Gewesten betreffende de uitwisseling van informatie in het kader van de uitoefening van hun fiscale bevoegdheden en leest artikel 12 voor, dat als volgt luidt : « De Gewestregering deelt ieder voorstel van decreet of van ordonnantie houdende wijziging van een gewestelijke belasting, na goedkeuring in de commissie van de betrokken Raad mee aan de federale Minister van Financiën. ».

Te dien einde hebben er na afloop van de eerste vergadering contacten plaatsgehad tussen minister Guy Vanhengel en de federale minister van Financiën, Didier Reynders. Die laatste heeft zijn advies al meegedeeld in een brief van 13 juli 2007 (zie bijlage). Krachtens bovenvermelde bepaling, zal het verslag van de commissie na goedkeuring evenwel aan minister Guy Vanhengel moeten worden gezonden.

## I. Rétroactes

### I.1. Jonction des trois propositions d'ordonnance

La commission des Finances, du Budget, de la Fonction publique, des Relations extérieures et des Affaires générales a entendu le 5 juillet 2007 l'exposé de Mme Céline Frémault, coauteure de la proposition d'ordonnance n° **A-215**, ainsi que l'exposé de M. Olivier de Clippele sur la proposition d'ordonnance jointe n° **A-332**.

A la demande de M. Olivier de Clippele, la commission a décidé de joindre la discussion de la proposition d'ordonnance n° **A-242**. Cette proposition d'ordonnance a été présentée en commission le 13 décembre 2007.

Le 5 juillet 2007, la commission a entendu l'avis du ministre Guy Vanhengel. Le 13 décembre 2007 et le 23 octobre 2008, la commission a entendu la secrétaire d'Etat Françoise Dupuis.

Le texte de la proposition d'ordonnance n° **A-215** a été adopté en commission le 23 octobre 2008. Par ce vote, la proposition d'ordonnance n° **A-332** est devenu sans objet. La proposition d'ordonnance n° **A-242** a été rejetée.

### I.2. Application de l'accord de coopération du 7 décembre 2001

Le Président rappelle les grandes lignes de l'accord de coopération entre l'Etat fédéral et les Régions relatif à l'échange d'informations dans le cadre de l'exercice de leurs compétences fiscales du 7 décembre 2001 et donne lecture de l'article 12 de cet accord qui stipule que : « Le gouvernement régional communique toute proposition de décret ou d'ordonnance portant modification d'un impôt régional après approbation par la Commission du Conseil concerné au ministre fédéral des Finances. ».

A cette fin, des contacts ont eu lieu à l'issue de la première réunion entre le ministre Guy Vanhengel et le ministre fédéral des Finances Didier Reynders. Celui-ci a déjà fait connaître son avis dans un courrier du 13 juillet 2007 (voir annexe). Néanmoins, en vertu de la disposition susvisée, le rapport de la commission devra, après son adoption être envoyé au ministre Guy Vanhengel.

## II. Uiteenzettingen van de indieners van de voorstellen van ordonnantie

### II.1. Uiteenzetting van mevrouw Céline Fremault, mede-indiener van voorstel van ordonnantie nr. A-215/1

Mevrouw Céline Fremault herinnert aan de volgens haar beknopte en eenvoudige inhoud van haar voorstel van ordonnantie. Krachtens de ordonnantie van 12 november 1992 tot vaststelling van het percentage van de onroerende voorheffing kunnen bepaalde huisvestingsmaatschappijen afwijken van artikel 255 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen.

Het percentage van de onroerende voorheffing wordt immers verminderd tot 0,8 % van het kadastraal inkomen voor de woningen die toebehoren aan de BGHM of aan de door haar erkende maatschappijen, alsmede voor de eigenaars van goederen die verhuurd worden in het kader van de acties voor steun aan huurders en bij huurkoop in het kader van het Woningfonds van het Brussels Gewest.

Die woningen worden gelijkgesteld met sociale woningen, wat een afwijking van het in artikel 255 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen bedoelde percentage verantwoordt.

Mevrouw Fremault verwijst vervolgens naar de ordonnantie van 12 februari 1998 houdende oprichting van de sociale verhuurkantoren.

Sinds 2004 bevordert de regering dat instrument om vooruitgang te boeken. Het regeerakkoord besteedt daar bijzondere aandacht aan. De regering heeft zich ten doel gesteld het door de SVK's beheerde woningenpark tegen 2009 uit breiden tot 2.000 eenheden.

Volgens de laatste inlichtingen die staatssecretaris Françoise Dupuis verstrekt heeft in de commissie voor de huisvesting, telt het woningenpark thans 1.700 eenheden.

Er waren dus redenen om de verdere ontwikkeling van dat interessante instrument mogelijk te maken.

De voorgenomen maatregel vermindert de onroerende voorheffing voor die sociale verhuurkantoren en ondersteunt de verdere uitbouw van dat instrument in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Meer dan een jaar geleden heeft het Waals Gewest de onroerende voorheffing verlaagd. Waals minister van Financiën Michel Daerden heeft die tot 0 % verlaagd.

Gelet op de uitbreiding van het woningenpark van de SVK's, heeft die maatregel zijn deugdelijkheid bewezen in Wallonië.

## II. Exposé des auteurs des propositions d'ordonnance

### II.1. Exposé de Mme Céline Fremault, coauteure de la proposition d'ordonnance n° A-215/1

Mme Céline Fremault rappelle le contenu de sa proposition d'ordonnance qu'elle qualifie de bref et simple. L'ordonnance du 12 novembre 1992 qui fixe le taux de précompte immobilier prévoit pour certaines sociétés de logement une possibilité de dérogation à l'article 255 du Code des impôts sur les revenus.

Le taux de précompte immobilier est en effet ramené à 0,8 % du revenu cadastral pour les habitations qui appartiennent à la SLRB, aux sociétés qui sont agréées par elle-même et pour les propriétaires de biens, loués dans le cadre des opérations d'aide locative ou de location-vente dans le cadre du Fonds du Logement de la Région bruxelloise.

Ces habitations sont assimilées à des logements à finalité et à caractère sociaux, ce qui justifie une dérogation au taux de l'article 255 du Code des impôts.

Mme Fremault renvoie ensuite à l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales.

Depuis 2004, le gouvernement promeut cet instrument afin de permettre certaines avancées. L'accord du gouvernement y porte une attention toute particulière. Il a pour objectif d'augmenter le parc locatif, géré par les AIS, d'ici 2009 à 2.000 unités.

D'après les derniers renseignements émis par la secrétaire d'Etat Françoise Dupuis en commission du Logement, l'on dénombre aujourd'hui 1.700 unités.

Il semblait qu'il y avait lieu de permettre le développement de cet instrument intéressant.

La mesure proposée réduit le précompte immobilier en faveur de ces agences immobilières sociales. Ceci est un adjuvant à la politique de déploiement de celles-ci en Région de Bruxelles-Capitale.

Depuis déjà plus d'un an, la Région wallonne a permis la réduction de son précompte immobilier. Le ministre des Finances wallon Michel Daerden l'a réduit à 0 %.

Vu l'augmentation du parc AIS, cette mesure a prouvé son efficacité en Wallonie.

## II. 2. Uiteenzetting van de heer Olivier de Clippele, mede-indiener van voorstel van ordonnantie nr. A-332/1

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat de MR-fractie zeer veel belang hecht aan het huisvestingsbeleid.

Waarom heeft de MR-fractie dan voorstel van ordonnantie nr. A-332/1 ingediend? Waarom is ze het niet helemaal eens met het voorstel van mevrouw Fremault?

De eerste reden daarvoor is dat het niet mogelijk is om te werken op basis van het kadastraal inkomen op naam van de BGHM. Gelet op de huidige werking van het kadaster, zal voorstel van ordonnantie nr. A-215/1 niet kunnen worden toegepast.

Kan de minister van Financiën de commissieleden op dat vlak geruststellen?

Het voorstel van ordonnantie van de MR streeft precies hetzelfde doel na, maar de belastingplichtigen moeten zelf het initiatief nemen om de vermindering aan te vragen. Het gaat over een welomschreven belastingplichtige. De sociale verhuurkantoren werken met privé-eigenaars op basis van een overeenkomst. De eigenaar in kwestie kan wie dan ook in het Brussels Gewest zijn en verschillende woningen bezitten, waarvan hij er sommige via de sociale verhuurkantoren verhuurt en andere niet. De administratie van het kadaster beschikt niet over een systematisch bestand van de belastingplichtigen die in aanmerking komen. Daarom vindt de MR-fractie het praktischer om met een aanvraag te werken.

Het is inderdaad zo dat zulks een extra inspanning vereist, maar de sociale verhuurkantoren zijn op zoek naar eigenaars die hun panden ter beschikking zouden kunnen stellen. De voorgenomen maatregel is een argument dat de sociale verhuurkantoren zeker zullen uitspelen. Ze zullen hun diensten aanbieden om die vermindering aan te vragen. De administratieve overlast voor de belastingplichtige zal dus helemaal worden overgenomen door het sociale verhuurkantoor.

In de tweede plaats wijst de heer Olivier de Clippele erop dat, als men de onroerende voorheffing wijzigt, men onvermijdelijk een aanslag pleegt op de financiën van de gemeenten.

De heren Didier Gosuin en Olivier de Clippele hebben samen voorstellen van ordonnantie ingediend die dezelfde strekking hebben maar geen betrekking hebben op de onroerende voorheffing, wel op de successierechten.

Onlangs heeft minister-president Charles Picqué deelgenomen aan een gedachteswisseling over de benarde situatie van de gemeentefinanciën. De ontvangsten uit schenkings- en successierechten zijn echter fors gestegen. De minister van Financiën wendt die ontvangsten trouwens aan om zijn

## II.2. Exposé de M. Olivier de Clippele, coauteur de la proposition d'ordonnance n° A-332/1

M. Olivier de Clippele rappelle à quel point le groupe MR a le souci du logement.

Pourquoi alors le groupe MR a-t-il déposé cette proposition d'ordonnance n° A-332/1 et pourquoi n'adhère-t-il pas entièrement à celle de Mme Fremault?

La première raison est qu'il n'est pas possible de travailler sur la base du revenu cadastral immatriculé au nom de la SLRB. La proposition d'ordonnance n° A-215/1 sera inapplicable dans l'état actuel du fonctionnement du cadastre.

Le ministre des Finances peut-il rassurer les commissaires à ce sujet?

La proposition d'ordonnance déposée par le groupe MR vise exactement le même objectif mais c'est aux contribuables de se manifester pour solliciter la réduction. Il s'agit d'un contribuable bien défini. Les agences immobilières sociales travaillent avec des propriétaires privés à partir d'un contrat. Le propriétaire en question peut être n'importe qui en Région bruxelloise et peut posséder plusieurs logements dont il met certains en agences immobilières sociales et d'autres pas. L'administration du cadastre ne dispose pas d'un fichier systématique de cette exonération. C'est pourquoi le groupe MR estime plus praticable de procéder via une demande.

Il est exact que cela demande une démarche supplémentaire, mais les agences immobilières sociales sont à la recherche de propriétaires susceptibles de remettre leurs biens. La mesure proposée est un argument que ces agences n'hésiteront pas à développer. Elles proposeront leurs services pour solliciter cette réduction. La surcharge administrative dans le chef du contribuable sera donc tout à fait résorbée par l'agence immobilière sociale.

En second lieu M. Olivier de Clippele note que modifier le précompte immobilier revient à attenter essentiellement aux finances des communes.

MM. Didier Gosuin et Olivier de Clippele ont, ensemble, déposé des propositions d'ordonnance qui visent le même objectif, sans concerner le précompte immobilier, mais bien les droits de succession.

Récemment, le Ministre-Président Charles Picqué a participé à un échange de vues sur l'état peu florissant des finances communales. Or, les recettes en droits de donation et droits de succession explosent. Ceci permet d'ailleurs au ministre des Finances de boucler son budget. M. Olivier de

begroting sluitend te krijgen. De heer Olivier de Clippele vindt het verstandiger om veeleer via de successierechten te werken dan via de onroerende voorheffing. Dat is de strekking van voorstel van ordonnantie nr. A-242/1.

De MR-fractie zal voorstel van ordonnantie nr. A-332/1 steunen.

### **II.3. Uiteenzetting van de heer Olivier de Clippele mede-indiener van het voorstel van ordonnantie nr. A-242/1**

De heer Olivier de Clippele dankt de commissie omdat ze dit voorstel van ordonnantie gevoegd heeft bij het onderzoek van de voorstellen van ordonnantie nrs A-215/1 en A-332/1. Het doel is hetzelfde, te weten het aantal woningen met gematigde huur verhogen. Men moet de bevolking helpen om zich te huisvesten in Brussel, waar de marktprijzen hoger zijn dan elders.

Het voorstel van ordonnantie A-242/1 doelt op een ander middel, dat efficiënter is dan de twee eerste voorstellen van ordonnantie die de heer de Clippele ten andere medeondertekend heeft. Niets belet de goedkeuring van twee voorstellen van ordonnantie. De commissie kan een voorstel van ordonnantie goedkeuren dat betrekking heeft op de SVK's en een ander voorstel van ordonnantie dat betrekking heeft op de successierechten.

Toen de Cooreman-De Clercq wetten werden ingediend, in volle economische en financiële crisis in het begin van de jaren 80, was er een voorkeur voor fiscale voordelen. Die maatregel heeft het mogelijk gemaakt om de economie in België aan te zwengelen door een vrijstelling van de successierechten en de schenkingsrechten te bewerkstelligen.

Het voorstel van ordonnantie wil een vrijstelling invoeren voor een gedeelte van elke woning die tegen een door de regering vastgestelde huurprijs wordt verhuurd. Het voorstel is bedoeld voor de verhuurders die in het systeem stappen, mits een huurovereenkomst van minimum 9 jaar en met een wachttijd van 3 jaar, wat neerkomt op een gewaarborgde gematigde huurprijs gedurende 12 jaar, vóór een enkele successie.

Het voorstel van ordonnantie maakt het de verhuurder mogelijk om te opteren voor de verhuur van een woning tegen gematigde huurprijs. Ter compensatie krijgt hij een vermindering van de successierechten. Dat maakt het mogelijk om het aantal woningen met verlaagde huurprijs te verhogen.

De voorgestelde maatregel heeft grote gevolgen voor de begroting. Het wordt des te belangrijker dat de maatregel succes boekt. De bedoeling van het Gewest is meer woningen met een verminderde huurprijs te hebben.

Clippele pense qu'il est plus intelligent de travailler par le biais des droits de succession que par le biais du précompte immobilier. C'est l'objet de la proposition d'ordonnance n° A-242/1.

Ceci étant, le groupe MR soutiendra sa proposition d'ordonnance n° A-332/1.

### **II.3. Exposé de M. Olivier de Clippele, coauteur de la proposition d'ordonnance n° A-242/1**

M. Olivier de Clippele remercie la commission d'avoir joint cette proposition d'ordonnance à l'examen des propositions d'ordonnance n°s A-215/1 et A-332/1. L'objectif en est le même : augmenter le volume de logements à loyer modéré. Il faut aider la population à se loger à Bruxelles où les conditions du marché sont plus coûteuses qu'ailleurs.

La proposition d'ordonnance n° A-242/1 vise un autre moyen, autrement plus efficace que les deux premières propositions d'ordonnance, que M. de Clippele rappelle d'ailleurs avoir cosignées. Rien n'empêche l'adoption de deux propositions d'ordonnance. La commission peut adopter une proposition d'ordonnance qui a trait aux AIS et une autre proposition d'ordonnance qui a trait aux droits de succession.

Lorsque les lois Cooreman-De Clercq ont été introduites en pleine crise économique et financière au début des années '80, il y avait un engouement pour les actions AFV (Avantages fiscaux/Fiscale voordelen). Cette mesure avait permis de relancer la machine économique en Belgique au moyen d'une exonération des droits de succession et des droits de donation.

La proposition d'ordonnance préconise d'exonérer une partie de chaque logement donné en location à un loyer fixé par le gouvernement. Elle vise les bailleurs qui rentrent dans le système, moyennant un bail de minimum 9 ans assorti d'un délai d'attente de 3 ans, ce qui revient à une garantie de loyer modéré de 12 ans pour une seule succession.

La proposition d'ordonnance permet au bailleur d'opter pour la location d'un logement à loyer modéré en compensation de quoi il bénéficiera d'une réduction des droits de succession. Cette mesure permet d'augmenter le nombre de logements à loyer réduit.

L'impact budgétaire de la mesure proposée est considérable. Il sera d'autant plus important que la mesure rencontrera du succès. C'est l'objectif que se fixe la Région : disposer de plus de logements à loyer réduit.

In tegenstelling tot de gematigde huurprijzen die worden opgelegd, is de voorgestelde maatregel een contract waarbij de verhuurders vrij zijn om in het systeem te stappen.

Sedert de laatste hervorming van de successierechten, in 2003, stelt men vast dat er 80 % meer ontvangsten zijn. Dat is nog beter dan de beloofde budgettaire neutraliteit.

De onroerende waarden zijn verdubbeld. De titels aan toonder zijn afgeschaft. De heer de Clippele heeft het nog over de EBA 1 en 2, die de massa activa aanzienlijk hebben doen toenemen en die een begrotingsmarge hebben opgeleverd om het huisvestingsbeleid te voeren.

De voorgestelde maatregel ligt gevoeliger uit ideologisch oogpunt.

Het principe van de blokkering van de huurprijzen wordt afgewezen, en in ruil komt er een aansluitingscontract.

Eind jaren 70 en begin jaren 80, waren de bedrijven geruïneerd en hadden ze behoefte aan herkapitalisering. De toen voorgestelde maatregelen waren heel succesvol. Ze hebben grote kapitalen opgeleverd en de economie weer op dreef gebracht.

Aangezien huisvesting een grote prioriteit is, zou het Gewest kunnen opteren voor dat type van maatregel, die wellicht een even groot succes zal kennen.

Over de toepassingswijze kan worden gediscussieerd, maar eerst moet er een principeakkoord worden gesloten.

Zal men blijven geloven dat de gematigde huurprijs alleen een zaak is van de openbare sector? Dat zal tot gevolg hebben dat de particulieren zullen blijven desinvesteren in de woningen met gematigde huurprijs. Dat is thans het geval, wat verklaart waarom de woningen van dat segment duur zijn.

### III. Samengevoegde algemene bespreking

Minister Guy Vanhengel vindt de vrees van de heer Olivier de Clippele in verband met het voorstel van ordonnantie van mevrouw Céline Fremault ongegrond. Dat is een van de redenen waarom de voornoemde samenwerkingsovereenkomst van 7 december 2001 bepaalt dat een voorstel van ordonnantie, zodra het aangenomen is door de commissie, voor overleg moet worden overgemaakt aan de federale minister van Financiën. Als er praktische moeilijkheden op het niveau van het kadaster zouden rijzen, zal het Gewest daarover ingelicht worden via de federale minister van Financiën.

De minister merkt op dat voorstel van ordonnantie nr. A-215/1 niet in een datum van inwerkingtreding voorziet. Om praktische redenen stelt hij 1 januari 2008 voor.

Contrairement aux loyers modérés qui sont imposés, la mesure proposée est un contrat d'adhésion : les bailleurs ont la liberté d'entrer dans le système.

Depuis la dernière réforme des droits de succession en 2003, l'on constate une augmentation de 80 % des recettes. C'est encore mieux que la neutralité budgétaire promise.

Les valeurs immobilières ont doublé. Les titres au porteur ont été supprimés. M. de Clippele évoque encore les opérations DLU 1 et DLU 2, qui ont fait gonfler considérablement la masse des actifs et qui ont permis de dégager la marge budgétaire pour mener la politique du logement.

La mesure proposée semble plus sensible du point de vue idéologique.

Elle rejette le principe du blocage des loyers et propose en échange un contrat d'adhésion.

A la fin des années '70 et au début des années '80 les entreprises étaient ruinées et avaient besoin de recapitalisation. Les mesures proposées à l'époque ont rencontré un franc succès. Elles ont permis de lever d'importants capitaux et ont permis à l'économie de sortir du marasme.

Puisque le logement est une grande priorité, la Région pourrait opter à son tour pour ce type de mesure qui rencontrera sans doute aussi un grand succès.

Il est possible de discuter des modalités d'application. Avant, il convient d'avoir un accord de principe.

Continuera-t-on à croire que le secteur du loyer modéré revient au seul secteur public? Ceci aura pour conséquence que les particuliers continueront à désinvestir dans les logements à loyer modéré. C'est ce à quoi l'on assiste et ce qui explique la cherté des logements dans ce segment-là.

### III. Discussion générale conjointe

Le ministre Guy Vanhengel juge non justifiées les craintes formulées par M. Olivier de Clippele par rapport à l'ordonnance déposée par Mme Céline Fremault. C'est une des raisons pour laquelle l'accord de coopération précité du 7 décembre 2001 prévoit qu'une fois votée en commission, la proposition d'ordonnance doit être transmise pour concertation au ministre fédéral des Finances. S'il devait y avoir des difficultés pratiques au niveau du cadastre, la Région en sera informée par le biais du ministre fédéral des Finances.

Le ministre observe que la proposition d'ordonnance n° A-215/1 ne prévoit pas de date d'entrée en vigueur et il suggère pour des raisons pratiques la date du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Voorstel A-332/1 gaat veel verder. De budgettaire gevolgen zijn veel groter.

De heer Didier Gosuin vindt dat de vragen van de heer Olivier de Clippele moeten worden onderzocht. De voorstellen van ordonnantie strekken ertoe de eigenaar die een overeenkomst met een SVK sluit, te ontlasten. De huidige financiële gevolgen voor de gemeenten moeten geanalyseerd worden. De 2.260 woningen van de SVK's bevinden zich om structurele redenen hoofdzakelijk in de eerste perimenter, te weten de meest achtergestelde gemeenten.

De heer Rudi Vervoort herinnert eraan dat, inzake belastingvermindering, de PS-fractie meent dat er geen maat staat op de verbeeldingskracht. Dat heeft een weerslag op de ontvangsten, ook al zijn er soms positieve gevolgen.

De spreker vraagt een algemene bezinning over de gewestelijke fiscaliteit, waarbij rekening wordt gehouden met alle maatregelen die zouden kunnen worden genomen volgens het beleid dat men zou willen aanmoedigen.

Daartoe is ernstig onderzoek nodig, ook al blijft elke voorgestelde maatregel een gok. Hoe kan men de gevolgen van de voorgestelde maatregel, naast een zekere vermindering van de ontvangsten, beter inschatten ?

De PS-fractie heeft het voorstel van ordonnantie van mevrouw Fremault niet mee ondertekend maar zal er zich niet tegen verzetten.

De heer Vervoort wenst een algemene kijk op het voorgestelde beleid. Men moet de financiële impact inschatten, te meer daar de maatregel gevolgen zal hebben voor de gemeentefinanciën.

De heer Vervoort vraagt zich vervolgens af of het aanvaardbaar is dat de gemeenten een gedeelte van hun middelen moeten verliezen terwijl de gemeenten voor andere kwesties om meer middelen vragen.

Er bestaat een soort contractualisering tussen de onderhandelingen tussen de gemeenten en het Gewest. Men moet er zich niet over verwonderen dat de lokale besturen zich tot het Gewest wenden na de goedkeuring van het voorstel van ordonnantie.

De heer Rudi Vervoort herhaalt de wens om een gewestelijk belastingbestuur in het leven te roepen. De dag dat het Gewest over die tool beschikt, zal het de impact van het beleid dat het wil voeren kunnen inschatten.

Thans kan het Gewest om het even welke tekst goedkeuren, maar in de praktijk is het afhankelijk van de goede wil van het federale bestuur.

La proposition d'ordonnance n° A-332/1 va nettement plus loin. Ses répercussions budgétaires sont plus importantes.

M. Didier Gosuin pense qu'il faut examiner les demandes de M. Olivier de Clippele. L'objectif des propositions d'ordonnance est de soulager le propriétaire qui contracte avec l'AIS. Il est important d'analyser l'impact financier actuel pour les communes. Les 2.260 logements des AIS sont essentiellement, et ceci pour des raisons structurelles, situés dans le premier périmètre, c'est-à-dire dans des communes plus fragilisées.

M. Rudi Vervoort rappelle qu'en matière de dégrèvement fiscal, le groupe PS pense que l'imagination peut être sans limite. Ceci a des conséquences sur les recettes, même si des effets positifs peuvent être générés.

L'orateur réclame une réflexion globale sur la fiscalité régionale qui prenne en compte l'ensemble des mesures qui pourraient être prises en fonction des politiques que l'on voudrait encourager.

Pour cela il faut disposer d'études sérieuses, même si toute mesure proposée demeure un pari sur l'avenir. Comment mieux appréhender l'impact de la mesure proposée en dehors d'une diminution certaine des recettes ?

Le groupe PS n'a pas cosigné la proposition d'ordonnance de Mme Fremault, mais ne s'y opposera pas.

M. Vervoort souhaite disposer d'une vue d'ensemble des politiques proposées. Il faut mesurer l'impact financier d'autant plus que la mesure proposée aura des conséquences pour les finances communales.

M. Vervoort se demande ensuite s'il est acceptable de priver les communes d'une partie de leurs moyens alors que dans d'autres débats les communes sont demandeuses de moyens supplémentaires.

Il existe une sorte de contractualisation des négociations menées entre les communes et la Région. Il ne faudra donc pas s'étonner que le pouvoir local s'adresse au pouvoir régional, suite au vote de la proposition d'ordonnance.

M. Rudi Vervoort réitère le souhait de pouvoir créer une administration fiscale régionale. Le jour où la Région disposera de cet outil, elle pourra déterminer l'impact de la politique qu'elle souhaite mettre en œuvre.

Actuellement, la Région peut voter tous les textes qu'elle veut; pour la mise en pratique, elle dépend du bon vouloir de l'administration fédérale.

De heer Yaron Peszta twijfelt niet aan de lofwaardige bedoelingen van de ontwerpen van ordonnantie. Hij deelt echter de bezwaren van de heer Vervoort.

Is de voorgestelde maatregel de interessantste tool om het voorgenomen beleid te voeren? De fiscale maatregelen om de middelgrote huisvesting aan te moedigen rijzen de pan uit. Men moet dus de gevolgen voor de fiscale ontvangsten onder de loep nemen en de beste tool vinden om het doel inzake de middelgrote woning en dat inzake de regionale ontvangsten tegelijk te realiseren. De heer Peszta spreekt zich daar niet over uit.

De heer Peszta poneert nog ten behoeve van de heer de Clippele dat de blokkering van de huurprijzen, waaraan zijn fractie zeer gehecht is, tijdelijk is: voor één jaar, te verlengen, te weten voor maximum twee jaar dus. Dat is de tijd die nodig is om roosters in te voeren om de huurprijzen objectief te becijferen en fiscale tools in te voeren om billijke huurprijzen te bevorderen en onbillijke huurprijzen te bemoeilijken.

Er hoeft niet telkens te worden herinnerd aan de mislukte blokkeringen van de huurprijzen gedurende tien jaar in de jaren 70. Nadien rezen ze ongebreideld de pan uit.

Uit hetgeen de heer de Clippele geponeerd heeft, moet worden onthouden dat de oppositie impliciet de mogelijkheid erkent om objectieve huurprijzen vast te stellen. Het is waar dat de oppositie wijst op de moeilijkheid om huurprijzen per type goederen vast te stellen. Voor de oppositie zal elkeen voor de maatregel in aanmerking komen onder een bepaald huurbedrag. Ongeacht het type goed, wordt de kwestie van de billijke huur volledig ontweken.

Mevrouw Julie Fizsman herhaalt dat er in de commissie voor de huisvesting lang gepraat is over de omkadering van de huren. Een van de middelen om daartoe te komen is de contractualisering. De SVK's verminderen het risico voor de verhuurder. De verhuurder heeft er baat bij om in het systeem te stappen. Het groeiend succes van de SVK's spruit voort uit de contractualisering en de omkadering van de huurprijzen.

Met betrekking tot het voorstel van ordonnantie, twijfelt mevrouw Fizsman aan de eerlijke bedoelingen om het aantal woningen te doen toenemen.

De spreker geeft het voorbeeld van een persoon die zijn goed wil nalaten aan een erfgenaam met wie hij geen verwantschapsband heeft. Hij verhuurt zijn goed gedurende drie jaar tegen de door de regering vastgestelde prijs. Daarna sterft hij. Zijn erfgenaam die tegen een interessante prijs heeft gehuurd vraagt de vrijstelling van de schijf van 60.000 euro en heeft er volgens de ordonnantie recht op. Dat is totaal onrechtvaardig. Mevrouw Fizsman verwijst naar artikel 2, 4° van het voorstel nr. A-242/1.

M. Yaron Peszta ne doute pas des ambitions louables que sous-tendent les projets d'ordonnance. Il partage néanmoins les réserves de M. Vervoort.

Est-ce que la mesure proposée est l'outil le plus intéressant pour mener la politique envisagée? Il y a pléthore de mesures fiscales pour encourager le logement moyen. Il faut donc examiner l'impact qu'elles auront sur les recettes fiscales et trouver l'outil optimal pour réaliser à la fois l'objectif du logement moyen et celui des recettes régionales. M. Peszta réserve son jugement.

M. Peszta précise encore à M. de Clippele que le blocage des loyers auxquels son groupe est fort attaché est provisoire: il porte sur un an, renouvelable, c'est-à-dire pour maximum deux ans. C'est le temps nécessaire pour mettre en place des grilles qui permettent d'évaluer objectivement les loyers et de mettre en place des outils fiscaux qui favorisent les loyers justes et défavorisent les loyers « injustes ».

Point n'est besoin de rappeler à chaque fois les opérations ratées de blocage des loyers pendant 10 ans dans les années '70. Une fois débloqués, les loyers ont connu une hausse phénoménale.

Des propos tenus par M. de Clippele, il faut retenir que l'opposition reconnaît implicitement la possibilité de fixer des loyers objectifs. Il est vrai que l'opposition souligne la difficulté de fixer des loyers par type de biens. Pour l'opposition chacun bénéficiera de la mesure en deçà d'un certain montant de loyer. Quel que soit le type de bien, la question du juste loyer est complètement éludée.

Mme Julie Fizsman rappelle que de longues discussions ont eu lieu en commission du Logement sur l'encadrement des loyers. Un des moyens d'y arriver est la contractualisation. Les AIS réduisent le risque du bailleur. C'est par intérêt que le bailleur rentre dans le système. Le succès croissant des AIS résulte de la contractualisation et de l'encadrement des loyers.

Par rapport à la proposition d'ordonnance, Mme Fizsman doute de la sincérité de vouloir augmenter le nombre de logements.

A titre d'exemple, l'oratrice cite le cas d'une personne qui souhaite léguer son bien à son héritier avec lequel il n'a aucun lien de parenté. Il lui loue son bien pendant trois ans au prix fixé par le gouvernement. Ensuite, il décède. Son héritier qui a pu bénéficier de ce loyer intéressant demande l'exonération de la tranche de 60.000 EUR et y a droit selon l'ordonnance. C'est une injustice totale. Mme Fizsman renvoie à l'article 2, 4° de la proposition n° A-242/1.

De heer Olivier de Clippele wijst de argumenten van mevrouw Fiszman van de hand en meent dat het voorbeeld niet past in het kader van de ordonnantie. De heer Olivier de Clippele geeft een concreet geval waarin een eigenaar zonder erfgenaam zijn eigendommen nalaat aan zijn huurders. Alle huurders hebben de toestand betreurd want ze hebben moeten verkopen om de successierechten te betalen.

Mevrouw Julie Fiszman begrijpt dat de ordonnantie een fiscale planning mogelijk maakt.

De heer Olivier de Clippele poneert dat de huurder de huurovereenkomst moet behouden en dat het goed moet worden nagelaten aan iemand anders.

Mevrouw Julie Fiszman denkt dat het dan volstaat dat het goed wordt verhuurd aan een vriend van de erfgenaam.

De heer Olivier de Clippele verwijst naar artikel 4 van het voorstel van ordonnantie en meent dat de door mevrouw Fiszman beschreven toestand uitgesloten is.

Aan de cdH-fractie geeft de heer Yaron Pesztat te kennen dat zijn bezwaren alleen betrekking hadden op de tekst van het voorstel nr. A-242/1.

De heer Didier Gosuin benadrukt dat vrijwel alle politieke fracties tussen de indiening van de tekst en nu een standpunt hebben ingenomen omtrent de vraag of het Gewest al dan niet zelf de onroerendgoedbelasting moet innen.

De spreker twijfelt eraan dat zulks honderden miljoenen euro extra zal opleveren. De perequatie blijft federaal. Niettemin zal het Gewest over een statistische tool beschikken om zijn beleid beter in te schatten.

De heer Gosuin wijst nog op de termijn van twee jaar voorafgaande kennisgeving om dat Brusselse bestuur te kunnen oprichten. Het is wijs om pas beslissingen te nemen als de commissie een algemene kijk zal hebben op de kadastrale toestand en de manoeuvreerruimte. De heer Gosuin spoort met de analyses van de heer Vervoort hic et nunc.

De staatssecretaris Françoise Dupuis dankt de leden van het parlement dat ze de regering tot nu toe de nodige middelen hebben verstrekt om het huisvestingsbeleid te voeren, met inbegrip van een forse verhoging van de kredieten voor de sociale verhuurkantoren. De tweeduizendste woning wordt weldra in het systeem opgenomen.

De staatssecretaris heeft kennis genomen van de brief van minister Didier Reynders die minister Guy Vanhengel hem overgezonden heeft (Bijlage).

De volgende conclusies moeten worden getrokken, te weten :

M. Olivier de Clippele réfute l'argumentation de Mme Fiszman et estime que l'exemple cité n'est pas visé par l'ordonnance. M. de Clippele cite un cas concret où un propriétaire sans héritier a légué ses propriétés à ses locataires. Tous les locataires ont été fort mécontents de la situation, car ils ont dû vendre pour payer les droits de succession.

Mme Julie Fiszman comprend que l'ordonnance permet une planification fiscale.

M. Olivier de Clippele précise que le locataire doit conserver le bail et que le bien doit être légué à quelqu'un d'autre.

Mme Julie Fiszman pense qu'il suffit alors de louer le bien à un ami de l'héritier.

M. Olivier de Clippele renvoie à l'article 4 de la proposition d'ordonnance et estime que la situation décrite par Mme Fiszman est exclue.

A l'attention du groupe cdH, M. Yaron Pesztat précise que ses réserves portaient uniquement sur le texte de la proposition n° A-242/1.

M. Didier Gosuin souligne que presque tous les groupes politiques, entre le dépôt du texte et aujourd'hui, ont pris position sur la question de savoir si la Région doit ou non exercer elle-même la perception de l'impôt immobilier.

L'orateur doute que cette logique amènera des centaines de millions d'euros supplémentaires. La péréquation restera fédérale. Néanmoins, la Région disposera d'un outil statistique qui permettra de mieux évaluer sa propre politique.

M. Gosuin rappelle encore le délai de deux années de préavis pour pouvoir mettre en place cette administration bruxelloise. Il est sage de ne prendre des décisions que lorsque la commission disposera d'une vision globale de la situation cadastrale et des marges de manœuvre. M. Gosuin souscrit aux analyses de M. Vervoort hic et nunc.

La secrétaire d'Etat Françoise Dupuis remercie les membres du parlement d'avoir donné jusqu'à présent au gouvernement les moyens nécessaires pour mener la politique du logement, en ce compris une sérieuse augmentation des crédits aux agences immobilières sociales. Le deux-millième logement entrera bientôt dans ce système.

La secrétaire d'Etat a eu connaissance du courrier qui émane du ministre Didier Reynders et que lui a transmis le ministre Guy Vanhengel (Annexe).

Les conclusions suivantes s'imposent :

Het voorstel van ordonnantie A-215/1 zou geen grote drama's veroorzaken. De ontvangsten zouden met 36 % dalen.

Voor het voorstel van ordonnantie A-332/1, wijst de federale administratie op ernstige problemen met de toepassing.

Een derde conclusie is dat de aangelegenheid in het algemeen vrij ingewikkeld is.

De begrotingsimpact van het voorstel van ordonnantie blijft onzeker.

Noch de heer Vanhengel noch mevrouw Dupuis kunnen zeggen welke gevolgen de maatregel zal hebben voor de gemeenten.

Ten slotte is er niet geantwoord op de vraag van de gevolgen voor het vermogen en het bestaande beheer. Over de huurprijs van de SVK's wordt individueel onderhandeld met de eigenaars en er wordt ook gekeken naar de huurder. De staatssecretaris stelt voor om niet vandaag hic et nunc te beslissen wegens al die onbekende factoren.

Mevrouw Dupuis begrijpt niet dat het voorstel van ordonnantie A-242/1 aan de bespreking van de eerste twee is toegevoegd. Voorstel A-242/1 betreft de successierechten.

Het is noodzakelijk om te weten welke middelen het Gewest uit handen zou geven. De middelen in kwestie worden in dat beleid gepompt. Het is van essentieel belang om de complexiteit van de regelingen in te schatten, alsook de gevolgen voor de gemeenten, die bezwaren hebben en veroordeeld zijn om het financiële gewicht te dragen. Het controlebeleid is bovendien slecht gepreciseerd.

De staatssecretaris stelt voor om nog meer berekeningen en prognoses te maken en te wachten op de antwoorden van de federale minister.

De staatssecretaris verwerpt het idee om altijd maar meer verschillende regelingen in te voeren om een resultaat te bereiken dat geen « blokkering » van de huurprijzen is maar wel een « objectieve vaststelling » van de huurprijzen.

Mevrouw Dupuis breekt opnieuw een lans voor het contractueel vastleggen van de huurprijzen, wat de discussie over de impact veel eenvoudiger zou maken.

Het is niet genoeg om de huurprijzen contractueel vast te leggen. De bepalingen van de huurcontracten zijn niet duidelijk genoeg.

La proposition d'ordonnance A-215/1 n'entraînerait pas de drames absolus. Les recettes diminueraient de 36 %.

Pour la proposition d'ordonnance A-332/1, l'administration fédérale souligne de sérieux problèmes de mise en application.

Une troisième conclusion est que, de manière générale, la matière semble assez compliquée.

L'impact budgétaire de la proposition d'ordonnance reste mal connue.

Ni M. Vanhengel, ni Mme Dupuis ne peuvent évaluer l'impact qu'aura la mesure sur les communes.

Enfin, il n'a pas été répondu à la question des effets sur le patrimoine et la gestion existante. Le loyer des AIS est fixé par négociation individuelle avec tous les propriétaires et au vu de chaque locataire également. La secrétaire d'Etat propose de ne pas décider aujourd'hui hic et nunc en fonction de toutes ces inconnues.

Mme Dupuis ne comprend pas que la proposition d'ordonnance A-242/1 ait pu être jointe à la discussion des deux premières. La proposition A-242/1 concerne les droits de succession.

Il est nécessaire de savoir de quels moyens la Région se priverait. Les moyens en question sont investis dans cette politique. Il est essentiel de déterminer la complexité des mécanismes ainsi que l'impact sur les communes réticentes condamnées à porter en plus le poids financier. La politique de contrôle est en outre mal précisée.

La secrétaire d'Etat propose de continuer à faire ses calculs et projections et d'attendre les réponses du Ministère fédéral.

La secrétaire d'Etat rejette globalement l'idée de multiplier les systèmes différents pour arriver à un résultat qui est celui non du « blocage » des loyers mais de « l'objectivation » des loyers.

Mme Dupuis plaide à nouveau pour le conventionnement de certains loyers, ce qui rendrait les discussions sur l'impact beaucoup plus faciles.

Il ne suffit pas de contractualiser les loyers. Les termes des contrats manquent de clarté.

Op donderdag 13 oktober 2007 heeft de regering in tweede lezing het besluit over de SVK's goedgekeurd dat de referentiehulprijzen met 12 % verhoogt. Dat zal goed onthaald worden door de eigenaars die hun woningen in handen willen geven van de SVK's.

De staatssecretaris zegt dat zij onthutst is dat er nog altijd vragen zijn omtrent de cijfers en dat de controlemidelen ontbreken.

De voorzitter verwijst naar het document van ministers Guy Vanhengel en Didier Reynders (zie bijlage). Zou het een probleem zijn om in contact te treden met de SVK's van het Gewest, die iedereen kent, en hun te vragen om snel alle woningen van hun bestand mee te delen, alsook de belastinggrondslag of de betaalde onroerende voorheffing ?

De staatssecretaris antwoordt dat zulks geen probleem is. Het gaat echter om iets anders. Men dient te vrezen voor het sneeuwbaaleffect van de voorgestelde maatregel.

Minister Didier Reynders heeft toegestaan dat de renovatiekosten voor de woningen die aan een SVK toevertrouwd zijn, afgetrokken worden van de belastingen. De staatssecretaris verwijst ook nog naar de maatregelen van mevrouw Onkelinx aan. Dat moet allemaal in rekening gebracht worden en de staatssecretaris heeft een probleem met de opeenstapeling van de maatregelen.

De heer Denis Grimberghs herinnert eraan dat het voorstel van mevrouw Fremault niet ver reikt inzake ambitie en kosten. De gevolgen zijn beperkter dan de soortgelijke maatregelen van het Waals Gewest, waar het percentage niet tot 0,8 % verminderd is, maar wel tot 0 %. Het is de bedoeling om de woningen beheerd door de SVK's op dezelfde manier te beheren als die welke beheerd worden door openbare vastgoedmaatschappijen.

In deze fase, is de cdH-fractie zich bewust van de gevolgen van de maatregel voor de gemeenten. Dat is het geval telkens wanneer men aan de onroerende voorheffing raakt.

De ordonnantie op de economische expansie bepaalt al jaren dat het Gewest investeringen van de bedrijven kan vrijstellen van onroerende voorheffing. Naargelang de beslissingen van de regering, kan die vrijstelling gelden voor drie, vijf of acht jaar. Het gevolg van die vrijstelling is dat de gemeentelijke heffingen verminderen. De domino-effecten zijn dus niet nieuw. Dat is eigen aan de regeling van de opcentiemen.

De cdH-fractie meent dat het effect billijk is, gelet op het nagestreefde doel. In zeer veel SVK's, zijn de partijen zelf betrokken partij en zoeken zij oplossingen om de private actoren te overtuigen.

In zijn brief reikt de heer Didier Reynders een eenvoudige denkpiste aan. De heer Denis Grimberghs verwijst naar amendement nr. 1, ingediend door de heer de Clippele. Dat

Le jeudi 13 décembre 2007, le gouvernement a approuvé en deuxième lecture « l'arrêté AIS » qui augmente les loyers de référence de 12 %. Ceci fera tout de suite plaisir aux propriétaires qui souhaitent mettre leurs logements en AIS.

La secrétaire d'Etat conclut qu'elle reste perplexe, que des questions de chiffrage subsistent et que les moyens de contrôle font défaut.

Le Président renvoie au document des ministres Guy Vanhengel et Didier Reynders (voir annexe). Cela pose-t-il un problème de s'adresser aux AIS de la Région, bien connues de tous, et de leur demander de fournir rapidement immeuble par immeuble de leur parc, la base imposable ou le précompte immobilier payé ?

La secrétaire d'Etat répond que ceci ne pose pas problème. Il s'agit pourtant d'autre chose. Il faut redouter l'effet d'emballement que pourrait créer la mesure proposée.

Le ministre Didier Reynders a quant à lui permis que soient décomptés en termes d'imposition fiscale les frais de rénovation des immeubles mis en agence immobilière sociale. La secrétaire d'Etat évoque encore les mesures prises par Mme Onkelinx. Tout cela doit être comptabilisé et le problème qu'éprouve la secrétaire d'Etat est l'accumulation des mesures.

M. Denis Grimberghs rappelle que la proposition de Mme Fremault a une portée limitée dans son ambition et dans son coût. Les effets sont plus limités que les mesures similaires prises en Région wallonne où le taux a été réduit non pas à 0,8 % mais à 0 %. La volonté existe de traiter les logements gérés par des AIS de la même manière que ceux traités par des sociétés immobilières de service public.

A ce stade, le groupe cdH est conscient des répercussions que peut avoir la mesure pour les communes. C'est le cas à chaque fois que l'on touche au précompte immobilier.

Depuis des années, l'ordonnance sur l'expansion économique prévoit que la Région peut exonérer du précompte immobilier des investissements faits par des entreprises. En fonction des décisions prises par le gouvernement cette exonération porte sur trois, cinq ou huit ans. En cascade, cette exonération aboutit à moins d'impositions communales. Les effets domino ne sont donc pas nouveaux. C'est le propre du système des additionnels.

Le groupe cdH pense que cet effet est équitable par rapport à l'objectif visé. Dans de très nombreux AIS, les parties sont elles-mêmes parties prenantes et cherchent à trouver des solutions pour convaincre les acteurs privés.

Dans sa lettre, M. Didier Reynders ouvre une piste de réflexion simple. M. Grimberghs renvoie à l'amendement n° 1 déposé par M. de Clippele. Cet amendement permet-

amendement kan het probleem van de telling oplossen. Als aanvulling is dat amendement zeer nuttig.

Minister Guy Vanhengel was daar voorstander van.

De brief van de heer Reynders, die onpartijdig lijkt, leidt tot de conclusie dat het voorstel van ordonnantie van mevrouw Fremault het beste is.

Zonder evenwel alle maatregelen te willen bevriezen, meent de heer Grimberghs dat men de maatregelen inzake vastgoedfiscaliteit niet moet uitbreiden.

Hij pleit voor een allesomvattende gedachtewisseling, zowel over de middelen van het Gewest als over de evolutie van de middelen die ingezet worden om de doelstellingen inzake vastgoedfiscaliteit te halen.

Ongetwijfeld dienen de fiscale maatregelen opnieuw geëvalueerd te worden, rekening houdend met de vastgoedmarkt. Gelet op de beperktere omvang van de voorgestelde maatregel, mag deze gedachtewisseling de goedkeuring ervan niet verhinderen.

Het is normaal dat de commissie over extra kwantitatieve informatie wil beschikken alvorens te stemmen. De heer Grimberghs hoopt dat het niet om een uitstel sine die gaat.

Mevrouw Marie-Paule Quix sluit zich aan bij de heer Denis Grimberghs. Er zal een financiële implicatie zijn. Het voorstel van ordonnantie werd reeds meer dan twee jaar geleden ingediend. Men had al lang de gestelde vragen kunnen bekijken.

Er dient een afweging te gebeuren. Er is een tekort aan woningen en men wil eigenaars ertoe aanzetten die ter beschikking te stellen via een sociaal verhuurkantoor. Dit belang weegt op tegenover de eventuele nadelen.

Mevrouw Julie Fiszman wijst op de middelen die verloren gegaan zijn als gevolg van de fiscale cadeaus. Men zou de eventuele gevolgen van het voorstel van ordonnantie eens beter moeten bekijken.

Is het correct dat niet het SVK maar enkel de eigenaar van de OV vrijgesteld zal zijn ?

Een belasting bevat een herverdelend aspect en een stimulerend aspect. In het algemeen, weegt het herverdelend aspect meer door dan het stimulerend aspect.

Het blijft moeilijk om de effecten van een stimulerend beleid te meten. Mevrouw Fiszman waarschuwt voor de perverse effecten die een stimulerend beleid kan hebben. Om de eigenaars gemakkelijker over de streep te trekken, heeft de staatssecretaris verwezen naar de beslissing van

trait de trouver une solution au problème du comptage. Par complément, cet amendement est fort utile.

Le ministre Guy Vanhengel s'y était déclaré favorable.

Le courrier de M. Reynders, qui semble avoir été rédigé de manière impartiale, aboutit à considérer que la proposition d'ordonnance de Mme Fremault est la meilleure.

Sans pour autant geler toute mesure, M. Grimberghs est d'avis qu'il ne faut pas multiplier les mesures en matière de fiscalité immobilière.

Il invite à mener une réflexion d'ensemble, tant sur les moyens de la Région que sur l'évolution des moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs en matière de fiscalité immobilière.

Sans doute faut-il réévaluer les mesures fiscales en fonction du marché immobilier. Vu l'amplitude plus réduite de la mesure proposée, cette réflexion ne doit pas empêcher son vote.

Il est normal que la commission veuille disposer d'informations quantitatives supplémentaires avant de procéder au vote. M. Grimberghs espère qu'il ne s'agit pas d'un report sine die.

Mme Marie-Paule Quix partage l'avis de M. Denis Grimberghs. Il y aura une incidence financière. La proposition d'ordonnance a déjà été déposée il y a plus de deux ans. On aurait pu examiner les questions posées depuis longtemps.

Il faut une évaluation. Il y a un manque de logements et on veut inciter les propriétaires à mettre les logements qu'ils possèdent à disposition via les agences immobilières sociales. C'est important face aux éventuels inconvénients.

Mme Julie Fiszman souligne les moyens perdus à force de cadeaux fiscaux. Il convient de mieux examiner les effets qu'aurait la proposition d'ordonnance.

Est-il exact que ce n'est pas l'AIS qui bénéficiera de l'exonération du PRI mais bien le propriétaire ?

Un impôt contient un aspect redistributif et un aspect incitatif. En général l'aspect redistributif prime sur l'aspect incitatif.

Il reste difficile d'estimer les effets des politiques incitatives. Mme Fiszman met en garde contre les effets pervers que peuvent avoir les politiques incitatives. Pour mieux inciter les propriétaires, la secrétaire d'Etat a indiqué la décision du gouvernement d'augmenter la grille des loyers

de regering om de referentiehulprijzen op te trekken. Een rist voordelen, met name die van de heer Reynders, lijkt uitbreiding te nemen.

Mevrouw Fiszman vraagt of, in dat kader, de voorgestelde maatregel echt wel prioritair is. Moet het Gewest niet op de eerste plaats zorgen voor zijn financiële overleving? Hoe kunnen de doelstellingen van iedereen met elkaar verzoend worden? Andere groepen hebben misschien andere fiscale cadeaus in gedachte. Waarom geen percentage van 0,4 % voor de OVM's? Dat is eens iets anders om zoveel geld te verliezen en misschien zijn de OVM's wel belangrijker dan de SVK's?

De heer Didier Gosuin wenst, zoals de voorzitter al gezegd heeft, te beschikken over een overzicht met de gevolgen van de maatregel voor het huidige woningenbestand. Aangezien dat bestand evolueert, zou men beter de situatie per 31 december opvragen.

Zoals mevrouw Fiszman terecht gezegd heeft, is de voorgestelde maatregel stimulerend. Is ze van die aard dat ze de eigenaars naar de SVK's lokt? Indien dat slechts in geringe mate het geval is, heeft de fiscale maatregel enkel een mattheuseffect. Het is waar dat het Gewest er alsmaar vaker neemt. De MR-fractie steunt de fiscale maatregelen die leiden tot meer koopkracht of tot extra investeringscapaciteit. Maatregelen met een mattheuseffect voor individuele particulieren zijn zinloos in het kader van het overheidsbeleid.

In dat verband, vergelijkt de heer Didier Gosuin het fiscale beleid met de verschillende lagen van een lasagne. Binnenkort zal de lasagne zo dik zijn dat men zijn kaken niet ver genoeg meer zal kunnen opensperren om de lasagne te verorberen.

Mevrouw Marie-Paule Quix luistert met stijgende verbazing naar het debat. Het voorstel van ordonnantie is geenszins een fiscaal cadeau voor grootgrondbezitters. Er staan wel degelijk verplichtingen tegenover: de eigenaar moet zijn huis ter beschikking stellen voor sociale verhuur.

De huurprijzen zijn nooit echt hoog. Als het is om gigantische huurprijzen te ontvangen, dan kan men beter op de privémarkt gaan.

De eigenaars doen deze stap niet zonder enig eigenbelang. Zij hebben de garantie hun huur te ontvangen. Het is echter verkeerd te laten uitschijnen dat eigenaars een extraatje ontvangen zonder tegenprestatie.

Als blijkt dat de maatregel geen of nauwelijks effect sorteert, dan moet deze bijgestuurd worden. Mevrouw Quix distantieert zich van hetgeen hierover door sommige commissieleden werd gezegd.

de référence. Une série d'avantages, notamment ceux de M. Reynders, semble s'accumuler.

Mme Fiszman se demande si, dans ce cadre, la mesure proposée est réellement prioritaire. La Région ne doit-elle pas avant tout veiller à sa survie financière? Comment concilier les objectifs de chacun? D'autres groupes auront peut-être d'autres cadeaux fiscaux en vue. Pourquoi par exemple ne pas prévoir un taux de 0,4 % pour les SISF? C'est un autre moyen de perdre autant d'argent et peut-être que les SISF sont plus importantes que les AIS.

M. Didier Gosuin souhaite, comme l'a dit le Président, pouvoir disposer d'un tableau qui indique l'impact de la mesure sur le parc immobilier actuel. Ce parc étant évolutif, il conviendrait peut-être de demander la situation au 31 décembre.

Comme vient de le rappeler avec raison Mme Fiszman, la mesure proposée est de nature incitative. Est-elle de nature à faire basculer des propriétaires vers les AIS? Si la corrélation est faible, la mesure fiscale n'est que mesure d'aubaine. Il est exact que la Région en prend de plus en plus souvent. Le groupe MR soutient les mesures fiscales qui sont créatrices, soit de pouvoir d'achat supplémentaire, soit de capacité d'investissement supplémentaire. Créer des mesures d'aubaine dans le chef de particuliers isolés n'a aucun intérêt en termes de logique publique.

A ce propos, M. Didier Gosuin compare la politique fiscale menée à différentes couches d'une lasagne. Bientôt la lasagne sera si épaisse que l'on n'arrivera plus à ouvrir assez largement les mâchoires pour l'ingurgiter.

Mme Marie-Paule Quix est de plus en plus consternée par ce qu'elle entend. La proposition d'ordonnance n'est en rien un cadeau fiscal pour les grands propriétaires doncieurs. Il y a des obligations en contrepartie: le propriétaire doit mettre le logement à disposition d'une agence immobilière sociale.

Les loyers ne sont jamais vraiment élevés. Si c'est pour obtenir des loyers mirobolants, il vaut mieux aller sur le marché privé.

Les propriétaires ne font pas cette démarche sans intérêt. Ils ont la garantie de percevoir un loyer. Il est toutefois faux de faire croire que les propriétaires en retirent un avantage sans contrepartie.

S'il apparaît que la mesure n'a que peu ou pas d'effet, il faudra l'adapter. Mme Quix prend ici ses distances par rapport à ce que certains commissaires ont déclaré à ce sujet.

Staatssecretaris Françoise Dupuis is ingenomen met de kwaliteit van het debat, dat verder gaat dan de financiële gevolgen en de winstderving.

Zij kan zorgen voor objectieve gegevens. Mevrouw Dupuis belooft de nodige berekeningen uit te voeren.

Die berekening laat echter niet toe om in de toekomst kijken.

Het aantal SVK-woningen is verdubbeld. Op zich is dat bemoedigend. De staatssecretaris ziet geen graten in een uitdeinende regeling. Voldoende mensen willen de stap doen onder de voorgestelde voorwaarden. Waarom niet afwachten wat de toekomst brengt ?

Net zoals de heer Gosuin, meent ook de staatssecretaris dat er al te veel lagen in de lasagne zitten.

De uitvoering ervan is niet perfect. In dat verband, wijst de staatssecretaris op de noodzakelijke strijd tegen de leegstand. Is dat geen doelstelling en een belangrijkere weg om een antwoord te bieden op de verzuchtingen van mevrouw Quix ? Het is moeilijk om het fonds voor het openbaar beheer van de leegstaande woningen te activeren. Het is tot slot niet eenvoudig om de gemeenten ontvangsten te ontzeggen.

De heer Denis Grimberghs gaat ermee akkoord om het openbaar beleid te evalueren maar dan zowel de uitgaven als de ontvangsten. De vermindering van de fiscale uitgaven is soms de minst dure weg. Men kan niet tegelijk een mattheuseffect aan de kaak stellen en vrezen voor een sneeuwbaaleffect. Als de maatregel een sneeuwbaaleffect heeft, zal de heer Denis Grimberghs nog meer tevreden zijn. Waarom niet dromen van 4.000 tot 6.000 woningen beheerd door de SVK's ?

De heer Didier Gosuin meent dat het niet de vermindering van de onroerende voorheffing is die het gevreesde sneeuwbaaleffect zal veroorzaken.

De voorzitter sluit de vergadering van 13 december 2007 en vraagt drie zaken :

- 1) de financiële impact zoals berekend door het federale bestuur (vraag voor de heer Vanhengel);
- 2) een raming, in de mate van het mogelijke, van de impact van de voorgestelde maatregel op basis van het huidige SVK-bestand door de vraag voor te leggen aan de SVK's (vraag voor mevrouw Dupuis). De federale minister beschikt niet over de opsplitsing van de door de SVK's beheerde woningen. De SVK's moeten het kadastrale inkomen of ten minste de onroerende voorheffing van de woningen hebben;

La secrétaire d'Etat Françoise Dupuis salue la qualité du débat mené qui dépasse l'impact financier et le manque à gagner.

Il lui est possible de fournir des données objectives. Mme Dupuis s'engage à faire le calcul demandé.

Toutefois, ce calcul ne permettra pas de prévoir l'avenir.

Le nombre de logements en AIS a doublé. C'est en soi un signe encourageant. Devant un système en expansion, la secrétaire d'Etat ne se sent pas si mal. Suffisamment de personnes jugent judicieux de faire le pas aux conditions proposées. Pourquoi ne pas attendre de voir venir les choses ?

Comme M. Gosuin, la secrétaire d'Etat estime qu'il existe déjà trop de « couches de lasagne ».

Leur mise en œuvre est imparfaite. A ce titre, la secrétaire d'Etat cite la nécessaire lutte contre les logements inoccupés. N'est-ce pas là un objectif et une voie plus importante pour rencontrer les inquiétudes de Mme Quix ? Il est difficile d'activer le fonds de prise en gestion publique des logements inoccupés. Enfin, il n'est pas évident de priver les communes de recettes.

M. Denis Grimberghs est d'accord pour faire des évaluations sur les politiques publiques mais alors tant en dépenses qu'en recettes. La réduction des dépenses fiscales est parfois la voie la moins coûteuse. On ne peut pas à la fois dénoncer un effet d'aubaine et en même temps redouter l'emballlement. Si la mesure est susceptible de faire emballer la machine, M. Grimberghs n'en sera que plus content. Pourquoi ne pas rêver de 4.000 ou 6.000 logements gérés par des AIS ?

M. Didier Gosuin pense que ce n'est pas la réduction du précompte immobilier qui provoquera l'emballlement redouté.

Le Président clôt la réunion du 13 décembre 2007 en demandant trois choses :

- 1) l'impact financier tel que calculé par l'administration fédérale (question pour M. Vanhengel);
- 2) une estimation autant que possible de l'impact que la mesure proposée peut avoir sur base du parc actuel des AIS en interrogeant les AIS (question pour Mme Dupuis). Le ministre fédéral ne dispose pas de la ventilation des biens qui sont gérés par des AIS. Les AIS doivent avoir le revenu cadastral ou au moins le précompte immobilier des immeubles;

3) tot slot en indien de staatssecretaris het nuttig vindt, het advies over de mogelijke impact van de voorgestelde maatregelen op het vlak van het opnemen van nieuwe woningen in het bestand van de SVK's. Misschien kan men eens het oor te luisteren leggen bij de SVK's op het terrein, die in dat verband advies kunnen geven.

De staatssecretaris neemt zich voor om na te gaan wat de impact zou zijn van de stijging met 12 % van de schalen van de huurprijzen. Dat begint dit jaar en zal gevolgen hebben voor het woningenbestand. Voor de appartementen met twee kamers, de huizen met drie kamers en de iets ruimere woningen zijn onlangs stimulerende maatregelen getroffen. Het verzoek van de voorzitter vraagt tijd.

De heer Didier Gosuin spoort met mevrouw Dupuis. De meest verregaande maatregel inzake SVK's is de nieuwe evaluatie van de huurmaxima. Dat zal een eigenaar overhalen om zich tot een SVK te wenden. Om een onderscheid te maken tussen de verschillende genomen maatregelen, zou men de afzonderlijke gevolgen van de verhoging van de schalen moeten onderzoeken alvorens een beleid inzake onroerende voorheffing op de sporen te zetten.

\*  
\* \*

Bij het hernemen van de werkzaamheden tijdens de vergadering van 23 oktober 2008 zegt de staatssecretaris Françoise Dupuis dat het nagenoeg onmogelijk is om de financiële impact van de voorgestelde maatregel in te schatten. Er bestaan immers geen betrouwbare statistieken over de onroerende voorheffing of het kadastraal inkomen per woning in het Brussels Gewest. De gegevens hebben betrekking op percelen en niet op woningen. Bovendien bestaan er tal van gevallen van vermindering van het kadastraal inkomen (vrijstellingen, leegstand enzovoort) of van de onroerende voorheffing (gehandicapte personen, bescheiden inkomen enzovoort).

Om beter de impact van de voorgestelde maatregel op basis van het huidige bestand van de SVK's in te schatten, is er contact opgenomen met de federatie van de SVK's. Daaruit kunnen de volgende vaststellingen afgeleid worden. Of het nu gaat om huurovereenkomsten of overeenkomsten voor de overname van het beheer, zelden hebben de SVK's weet van het kadastraal inkomen of van de onroerende voorheffing betaald door de eigenaars. Gelet op de geldende wetgeving, is dit element moeilijk « opvraagbaar ».

Noch de SVK's noch de federatie beschikken over de nodige gegevens om een evaluatie van de voorgestelde maatregelen te maken. Het gebrek aan betrouwbare statistieken op federaal en sectoraal vlak maakt die evaluatie op basis van het huidige woningenbestand van de SVK's onmogelijk.

3) enfin, si la secrétaire d'Etat le juge utile, l'avis sur l'impact possible des mesures proposées en termes de mise dans le circuit des AIS de nouveaux logements. Peut-être peut-on interroger les AIS, directement sur le terrain, qui peuvent remettre un avis à ce niveau-là.

La secrétaire d'Etat se propose de voir quel sera l'impact de l'augmentation de 12 % des barèmes des loyers. Ceci commencera dès cette année et ne manquera pas d'avoir une influence sur le parc immobilier. Les appartements deux chambres, les maisons trois chambres et les logements un peu plus grands ont récemment fait l'objet de mesures incitatives. Il faudra du temps pour réaliser la demande formulée par le Président.

M. Didier Gosuin abonde dans le sens de Mme Dupuis. La mesure la plus forte en matière d'AIS est la réévaluation des plafonds de loyer. C'est ce qui fera basculer un propriétaire vers l'AIS. Pour bien faire la distinction entre les différentes mesures prises, il conviendrait de pouvoir constater les effets séparés de l'augmentation des barèmes avant de se lancer dans une politique qui porterait sur le précompte immobilier.

\*  
\* \*

A la reprise des travaux, lors de la réunion du 23 octobre 2008, la secrétaire d'Etat Françoise Dupuis indique qu'il est quasiment impossible de mesurer l'impact financier de la mesure proposée. En effet, il n'existe pas de statistiques fiables en matière de précompte immobilier ou de revenus cadastraux par logement pour la Région bruxelloise. Les données se rapportent à des parcelles et non à des logements. De plus, il existe de nombreux cas de réduction du revenu cadastral (immunités, inoccupation, etc.) ou du précompte immobilier (personnes handicapées, revenus modestes, etc.).

Pour mieux connaître l'impact de la mesure proposée sur base du parc actuel des AIS, des contacts ont été pris avec la fédération des AIS. Il en ressort les constats suivants. Que ce soit dans le cas de conventions de location ou dans le cas de conventions de prise en gestion, les AIS ont rarement connaissance du revenu cadastral ou du précompte immobilier payé par les propriétaires. Vu la législation en vigueur, cet élément est difficilement « demandable ».

Ni les AIS ni la FEDAIS ne disposent des données nécessaires pour faire une estimation des mesures proposées. L'absence de données statistiques fiables au niveau fédéral et au niveau sectoriel ne permet pas cette évaluation sur base du parc actuel des AIS.

Wat betreft de impact op het ter beschikking stellen van nieuwe woningen voor de SVK's, heeft de staatssecretaris een denkoefening gemaakt op basis van steekproeven in verschillende gemeenten. De onroerende voorheffing is gebaseerd op het kadastraal inkomen betaald door de eigenaar en valt in twee delen uiteen. Het gewestelijke basistarief is 1.25. Het vertegenwoordigt 2.28 % van het totale te betalen bedrag. De gemeentelijke opcentiemen vertegenwoordigen gemiddeld 80.64 % en de agglomeratietaks gemiddeld 16.41 % van het totale te betalen bedrag. Spelen met het gewestelijke basistarief zal niet de grootste impact hebben op het ter beschikking stellen van nieuwe woningen via de SVK's.

De federatie van de SVK's onderstreept daarentegen dat sommige gemeenten hun SVK's vrijgesteld hebben van gemeentelijke opcentiemen. Die maatregel is veel overtuigender. Ze leidt tot een vermindering van de onroerende voorheffing met 80 %. Dat is het geval in Evere, Anderlecht, Jette en Brussel-Stad.

De staatssecretaris besluit dat de voorgestelde maatregel weinig effect heeft. De gemeente kan ambitieuzere maatregelen nemen. De staatssecretaris bedankt evenwel de parlementsleden die de SVK's een « boost » willen geven. De 2.000 woningen waarnaar de regering streefde, zijn ruim overschreden. De regering houdt dus niet meer vast aan maatregelen die de SVK's kunnen versterken. Indien het parlement het voorstel van ordonnantie wenst aan te nemen, zal de regering het uitvoeren.

De begroting zou gewijzigd moeten worden voor de SVK-woningen waarvan de regeling en de financiële steun dit jaar sterk verbeterd zijn. Dat iedereen zich daar maar eens van vergewist bij zijn lokale SVK. Die handelwijze is trouwens uiteengezet in de commissie voor de huisvesting.

\*  
\* \*

De heer Denis Grimberghs onderstreept de voorspelbaarheid van het standpunt van de staatssecretaris, gelet op de voorgaande debatten. De maatregel zal het Gewest maar weinig kosten, in tegenstelling tot de gemeenten. Die zullen evenwel maatregelen van dezelfde orde nemen en gaan soms verder, aangezien het gaat over verminderingen die verder reiken dan wat voorgesteld wordt. De commissie kan de bespreking van de artikelen van het voorstel van ordonnantie aanvangen.

De heer Didier Gosuin is niet tevreden met de percentages die de staatssecretaris aanhaalt. Een andere steekproef had de kosten van de voorgaande maatregel beter kunnen illustreren. De gewestelijke maatregel zal een buitenkans-effect hebben. In de huidige financiële context zal het niet overbodig zijn om de financiële impact van de voorgestelde maatregel voor de gemeenten beter in te schatten. Zijn er bijvoorbeeld bijzondere gevolgen voor Jette ?

En ce qui concerne l'impact sur la mise en circuit de nouveaux logements pour les AIS, la secrétaire d'État a mené une réflexion sur base d'un échantillonnage effectué dans des communes différentes. Le précompte immobilier est basé sur le revenu cadastral payé par le propriétaire et se décompose en deux parties. Le taux de base régional est de 1.25. Il représente 2.78 % de la somme totale à payer. Les centimes additionnels communaux représentent en moyenne 80.64 % et la taxe d'Agglomération représente en moyenne 16.41 % de la somme totale à payer. Jouer sur le taux de base régional n'aura pas le plus d'effets pour la mise en circuit de nouveaux logements via les AIS.

En revanche, la FEDAIS souligne que certaines communes ont exonéré leurs AIS des centimes additionnels communaux. Cette mesure est nettement plus convaincante. Elle confère une baisse de 80 % du précompte immobilier. C'est le cas à Evere, à Anderlecht, à Jette et à Bruxelles-Ville.

La secrétaire d'État conclut que la mesure proposée a une portée modeste. Des dispositions plus ambitieuses peuvent être prises au niveau communal. La secrétaire d'État remercie néanmoins les parlementaires qui cherchent à « booster » les AIS. Les 2.000 logements visés par le gouvernement ont été largement dépassés. Le gouvernement n'est donc plus attaché à des mesures qui peuvent renforcer les AIS. Si le Parlement souhaite voter la proposition d'ordonnance, le gouvernement l'exécutera.

Il faudra modifier le budget pour ce qui concerne les logements AIS dont le système et la rémunération ont été considérablement améliorés cette année. Que chacun s'en assure en interrogeant son AIS local. Ces démarches ont d'ailleurs été exposées en commission du Logement.

\*  
\* \*

M. Denis Grimberghs souligne le caractère prévisible du point de vue de la secrétaire d'État au vu des débats antérieurs. La mesure ne coûtera que peu à la Région mais elle coûtera aux communes. Or, celles-ci prévoient des mesures du même ordre et vont parfois plus loin puisqu'il s'agit de réductions qui vont au-delà de ce qui est proposé. La commission peut entamer l'examen des articles de la proposition d'ordonnance.

M. Didier Gosuin n'est pas satisfait des pourcentages cités par la secrétaire d'État. Un autre échantillonnage eût permis de mieux approcher les coûts de la mesure proposée. La mesure au niveau régional aura un effet d'aubaine. Dans la situation financière actuelle, il ne serait pas superflu de mieux cerner l'impact financier de la mesure proposée pour les communes. Celles-ci doivent pouvoir disposer pleinement de leur autonomie communale. Existe-t-il un effet particulier à Jette par exemple ?

De heer Rudi Vervoort geeft toe dat Evere begonnen is met een doelgericht fiscaal beleid. De gemeente ziet volledig af van het gemeentelijke deel van de onroerende voorheffing. Sinds jaren is een soortgelijke maatregel van kracht voor de gezinnen die een eerste eigendom kopen.

De heer Olivier de Clippele vraagt of er een onderscheid gemaakt wordt tussen de SVK's die een recht van opstal of een erfpachtrecht hebben en de gewone huurovereenkomsten.

De heer Rudi Vervoort antwoordt dat de gemeente de eigenaars die een goed ter beschikking stellen, terugbetaalt. De maatregel in kwestie is in Evere pas enkele maanden geleden goedgekeurd. Het is nog niet mogelijk om de gevolgen ervan te overzien.

De heer Didier Gosuin meent dat het interessant zou zijn om het effect op de vooruitgang van de SVK's te kennen.

De heer Rudi Vervoort meent dat men de debatten niet door elkaar moet laten lopen. De keuze van de gemeenten is nog iets anders dan de voorgestelde maatregel. Het voorstel van de MR-fractie gaat nog verder.

De PS-fractie heeft enig principieel voorbehoud, maar steunt volledig het SVK-beleid. De voorgestelde maatregel is « miniem » voor het Gewest. Ze heeft meer impact voor de gemeenten. Vandaar enig voorbehoud. De goedkeuring van de ordonnantie mag geen precedent worden voor andere maatregelen die gevolgen zouden hebben voor andere gezagsniveaus. Kan men besparen op de rug van de gemeenten zoals de federale Staat soms doet in zijn dotaties aan de gemeenten ?

De PS-fractie zal zich niet verzetten tegen de goedkeuring van het voorstel van ordonnantie.

Voor de heer Didier Gosuin is het niet overbodig om de financiële impact van de maatregel op de gemeenten beter te kennen. Vandaar het verzoek aan de staatssecretaris om steekproeven te houden en te extrapoleren om de impact van de maatregel op de gemeenten beter in te schatten.

De staatssecretaris herhaalt dat zij, ondanks de geleverde inspanningen, niet over verfijnde cijfers beschikt. Het is gemakkelijk om evaluaties te maken. Er zijn 2.171 SVK-woningen. Sommige SVK's hebben her en der woningen in verschillende gemeenten. De parameters van de huurprijzen die in aanmerking genomen worden, zijn verhoogd. Zo krijgt men meer woningen in de gemeenten van de tweede kroon. In Oudergem zijn er 14, in Brussel-Stad 426. De impact op de gemeenten is dus verschillend. Iedereen moet zijn verantwoordelijkheid nemen. De parameters zijn veranderlijk. In Ukkel en Evere zit men rond de 50 SVK's. Die woningbestanden breiden uit.

De heer Denis Grimberghs suggereert de heer Didier Gosuin om aan zijn burens Serge de Patoul en Oliver de

M. Rudi Vervoort reconnaît qu'Evere s'est appliquée à une politique fiscale ciblée. La commune renonce entièrement à la partie communale du précompte immobilier. Depuis des années, une mesure similaire est mise en place pour les ménages qui accèdent à la première propriété.

M. Olivier de Clippele demande si une distinction est faite entre les AIS qui ont un droit de superficie ou d'emphytéose et les baux ordinaires.

M. Rudi Vervoort répond que la commune rembourse les propriétaires qui mettent un bien à disposition. La mesure en question a été votée à Evere depuis seulement quelques mois. Il n'est pas encore possible d'en mesurer l'impact.

M. Didier Gosuin estime qu'il serait intéressant de connaître l'effet sur la progression des AIS.

M. Rudi Vervoort estime qu'il ne faut pas mélanger les débats. Le choix des communes est autre chose que la mesure proposée. La proposition du groupe MR va encore plus loin.

Le groupe PS a quelques craintes de principe, mais soutient totalement la politique des AIS. La mesure proposée est « pelliculaire » pour la Région. Elle a un impact plus important pour les communes. D'où quelques réticences. Il ne faudrait pas que le vote de cette ordonnance constitue un précédent pour d'autres mesures qui ont un impact à d'autres niveaux de pouvoir. Peut-on faire des économies sur le dos des communes comme le fait parfois l'État fédéral lors de ses dotations aux communes ?

Le groupe PS ne s'opposera pas au vote de la proposition d'ordonnance.

Pour M. Didier Gosuin, il n'est pas superflu de mieux connaître l'impact de la mesure sur les communes. D'où la demande adressée à la secrétaire d'Etat de procéder par échantillonnage et par extrapolation afin de mieux connaître l'impact sur les communes.

La secrétaire d'État réitère que, malgré les efforts fournis, elle ne dispose pas de chiffres affinés. Il est facile de faire des évaluations. Il y a 2.171 logements en AIS. Certaines AIS ont des logements dispersés partout, dans différentes communes. Les paramètres des loyers pris en considération ont été remontés. Ceci permettra d'avoir plus de logements dans les communes de la deuxième ceinture. À Auderghem, il en existe 14. À Bruxelles-Ville 426. L'impact sur les communes varie donc. Que chacun prenne ses responsabilités. Les paramètres sont variables. À Uccle et Evere, on tourne autour de 50 AIS. Ces parcs sont en augmentation.

M. Denis Grimberghs suggère à M. Gosuin de demander à ses voisins M. Serge de Patoul et M. Olivier de Clip-

Clippele te vragen om hem econometrische modellen te bezorgen. Het voorstel dateert van 24 november 2005 en verwerpt alle verdragingsmanoeuvres. Men mag altijd de mening toegedaan zijn dat er extra informatie vereist is. De spreker vraagt de artikelen van het voorstel te bespreken en tot de stemming over te gaan.

De staatssecretaris wijst erop dat de meeste van de SVK-bestanden in de armste gemeenten te vinden zijn, met inbegrip van de woningbestanden beheerd door de SVK's die hun zetel en personeel in de rijkste gemeenten hebben.

#### IV. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

##### IV.1. Voorstel van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 12 november 1992 tot vaststelling van het percentage van de onroerende voorheffing voor bepaalde huisvestingsmaatschappijen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Doc. nr. A-215/1 – 2005/2006)

###### *Artikel 1*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

###### **Stemming**

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

###### *Artikel 2*

###### *Amendement nr. 1*

De heer Olivier de Clippele verantwoordt amendement nr. 1. Het draagt bij tot een betere informatie.

De heer Didier Gosuin herhaalt dat sommige SVK's in een welbepaalde gemeente gebouwen beheren die zich in andere gemeenten bevinden. Het amendement strekt ertoe een en ander beter te lokaliseren en te identificeren.

De staatssecretaris poneert dat het erom gaat de kadastrale kosten te kennen.

De heer Didier Gosuin meent dat het veel gemakkelijker zal zijn om een gemiddeld kadastraal inkomen te bepalen. Men zal de resultaten *a posteriori* hebben.

De heer Olivier de Clippele preciseerd dat elk gemeentebestuur met de door het amendement voorgestelde lijst kennis zal kunnen nemen van het beschikbare kadastrale inkomen.

pele de l'aider à lui fournir des modèles économétriques. La proposition date du 24 novembre 2005 et rejette toute manœuvre dilatoire. On peut toujours estimer qu'il faut d'autres informations complémentaires. L'orateur demande d'examiner les articles de la proposition et de voter.

La secrétaire d'État observe que le gros des parcs AIS se trouve dans les communes les plus pauvres y compris les parcs exploités par des AIS qui ont leur siège et leur personnel dans des communes plus riches.

#### IV. Discussion des articles et votes

##### IV.1. Proposition d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 12 novembre 1992 fixant le taux du précompte immobilier pour certaines sociétés de logement de la Région de Bruxelles-Capitale (Doc. n° A-215/1 – 2005/2006)

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

Cet article ne suscite aucun commentaire.

###### **Vote**

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

###### *Article 2*

###### *Amendement n° 1*

M. Olivier de Clippele justifie l'amendement n° 1. Il contribue à une meilleure information.

M. Didier Gosuin rappelle que certaines AIS implantées dans une commune déterminée gèrent des immeubles situés dans d'autres communes. L'amendement vise à mieux localiser et identifier ce patrimoine.

La secrétaire d'État précise qu'il s'agit de connaître son coût cadastral.

M. Didier Gosuin estime qu'il sera plus aisé de cerner un revenu cadastral moyen. On aura les résultats *a posteriori*.

M. Olivier de Clippele précise qu'il sera possible pour chaque administration communale, à partir de la liste proposée par l'amendement, de connaître le revenu cadastral disponible.

De heer Denis Grimberghs denkt dat dit amendement een toepassingswijze is. Een bijzonder tarief is van toepassing op de OVM's. Daartoe moet er een afzonderlijk kadaster bestaan.

De heer Olivier de Clippele denkt niet dat de maatregel zo zal werken. Het bestuur zal blijven inkohieren tegen het gewone tarief. Het staat aan de SVK's of de betrokken eigenaars om een klacht in te dienen. Die vragen kunnen dienen voor de volgende dienstjaren. Het bestuur zal erop wachten.

De heer Rudi Vervoort meent dat het bestuur desgewenst de vermindering kan toepassen.

De staatssecretaris wijst op het bureaucratisch karakter van de maatregel, terwijl de volksvertegenwoordigers toegeven dat de gevolgen van de maatregel miniem zullen zijn. De OVM's hebben eigendommen waarin weinig verandering komt, terwijl dat niet het geval is voor de SVK's.

De heer Denis Grimberghs is gevoelig voor dat argument. Amendement nr. 1 houdt steek. Men moet het toekomstige gewestelijke belastingbestuur de kans geven om zich te organiseren.

De heer Olivier de Clippele verwijst vervolgens naar het advies van minister Didier Reynders, die zich voorstander verklaart van amendement nr. 1 (Bijlage).

De heer Didier Gosuin vindt het weinig aangewezen om een tekst goed te keuren zonder te weten waartoe men zich verbindt !

De staatssecretaris herhaalt dat het voorstel van ordonnantie zal doorwegen op de financiën van sommige gemeenten.

### Stemming

Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 4 stemmen tegen 1, bij 7 onthoudingen.

Artikel 2, aldus geamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

*Amendement nr. 2 dat ertoe strekt een artikel 3 (nieuw) in te voeren.*

De voorzitter merkt op dat er een technische verbetering nodig is voor de datum, te weten « 1 januari 2009 » in plaats van « 1 januari 2008 ».

M. Denis Grimberghs pense que cet amendement est une modalité d'application. Un taux particulier s'applique aux SISP. Pour cela il doit exister un cadastre séparé.

M. Olivier de Clippele ne pense pas que la mesure fonctionnera ainsi. L'administration continuera à enrôler au taux ordinaire. Il appartiendra aux AIS ou aux propriétaires concernés de faire une réclamation. Ces demandes pourront servir pour les exercices suivants. L'administration attendra ces demandes.

M. Rudi Vervoort pense que l'administration peut – si elle veut – appliquer la diminution.

La secrétaire d'État souligne le caractère bureaucratique de la mesure alors que les députés reconnaissent que l'impact de la mesure est pelliculaire. Les SISP ont des propriétés, mais elles ont un caractère stable alors que les AIS sont fluctuantes.

M. Denis Grimberghs est sensible à cet argument. L'amendement n° 1 a un certain fondement. Il faut laisser à l'administration fiscale régionale de demain le choix de s'organiser.

M. Olivier de Clippele cite ensuite l'avis du ministre Didier Reynders qui se déclare favorable à l'amendement n° 1 (Annexe).

M. Didier Gosuin souligne qu'il est peu indiqué d'adopter un texte sans connaître ce à quoi il engage !

La secrétaire d'Etat réitère que la proposition d'ordonnance pèsera sur les finances de certaines communes en particulier.

### Vote

L'amendement n° 1 est adopté par 4 voix contre 1 et 7 abstentions.

L'article 2 tel qu'amendé est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

*Amendement n° 2 visant à introduire un article 3 (nouveau).*

Le Président note qu'il y a lieu de corriger techniquement la date de « 1<sup>er</sup> janvier 2008 » en « 1<sup>er</sup> janvier 2009 ».

**Stemming**

Amendement nr. 2, aldus technisch geamendeerd, ter invoering van een artikel 3 (nieuw) wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

**Stemming over het geheel**

Het aldus geamendeerd voorstel van ordonnantie wordt in zijn geheel aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

**VI.2. Voorstel van ordonnantie tot wijziging van artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen (Doc. nr. A-332/1 – 2006/2007)**

Ten gevolge van de goedkeuring van het voorstel van ordonnantie nr. A-215, zijn amendement nr. 1, de artikelen 1 tot 3 en het hele voorstel van ordonnantie tot wijziging van artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, nr. A-332/1 – 2006/2007 doelloos geworden.

**VI.3. Voorstel van ordonnantie tot gedeeltelijke vrijstelling van woningen met een gematigde huurprijs (Doc. nr. A-242/1 – 2005/2006)**

*Artikel 1*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

*Artikel 2*

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 2 wordt verworpen met 7 stemmen tegen 4.

**Vote**

L'amendement n° 2 tel que corrigé techniquement qui introduit un article 3 (nouveau) est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

**Vote sur l'ensemble**

L'ensemble de la proposition d'ordonnance telle qu'amendée est adoptée à l'unanimité des 12 membres présents.

**VI.2. Proposition d'ordonnance modifiant l'article 257 du Code des impôts sur le revenu (Doc. nr. A-332/1 – 2006/2007)**

En conséquence de l'adoption de la proposition d'ordonnance n° A-215, l'amendement n° 1, les articles 1<sup>er</sup> à 3, et l'ensemble de la proposition d'ordonnance modifiant l'article 257 du Code des impôts sur le revenu, n° A-332/1 – 2006/2007 sont devenus sans objet.

**VI.3. Proposition d'ordonnance visant à exonérer partiellement les logements à loyer modéré (Doc. n° A-242/1 – 2005/2006)**

*Article 1<sup>er</sup>*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

*Article 2*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 2 est rejeté par 7 voix contre 4.

**Stemming over het geheel**

Het voorstel van ordonnantie wordt in zijn geheel verworpen met 7 stemmen tegen 4.

– Vertrouwen wordt geschonken aan de mederapporteurs voor het opstellen van het verslag.

*De Mederapporteurs,*

Serge de PATOUL  
Christos DOULKERIDIS

*De Voorzitter,*

Eric TOMAS

**Vote sur l'ensemble**

La proposition d'ordonnance dans son ensemble est rejetée par 7 voix contre 4.

– Confiance est faite aux corapporteurs pour la rédaction du rapport.

*Les Corapporteurs,*

Serge de PATOUL  
Christos DOULKERIDIS

*Le Président,*

Eric TOMAS

## V. Tekst aangenomen door de commissie

**Voorstel van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 12 november 1992 tot vaststelling van het percentage van de onroerende voorheffing voor bepaalde huisvestingsmaatschappijen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

### *Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

### *Artikel 2*

In artikel 2 van de ordonnantie van 12 november 1992 tot vaststelling van het percentage van de onroerende voorheffing voor bepaalde huisvestingsmaatschappijen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wordt een punt 3 toegevoegd, luidend :

« 3. voor het deel van het gebouw of het gebouw dat te huur gesteld wordt door de sociale verhuurkantoren die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gevestigd zijn.

Ieder sociaal verhuurkantoor moet jaarlijks voor 1 februari aan de belastingdienst de lijst bezorgen met de gebouwen of delen van gebouwen die het in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te huur stelt. ».

### *Artikel 3*

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2009.

## V. Texte adopté par la commission

**Proposition d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 12 novembre 1992 fixant le taux du précompte immobilier pour certaines sociétés de logement de la Région de Bruxelles-Capitale**

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

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

### *Article 2*

À l'article 2 de l'ordonnance du 12 novembre 1992 fixant le taux du précompte immobilier pour certaines sociétés de logement de la Région de Bruxelles-Capitale, il est ajouté un point 3 rédigé comme suit :

« 3. pour la partie d'immeuble ou l'immeuble mis en location par les agences immobilières sociales situées en Région de Bruxelles-Capitale.

Chaque agence immobilière sociale est tenue de communiquer annuellement avant le 1<sup>er</sup> février à l'administration fiscale la liste des immeubles ou parties d'immeubles mis en location par ses soins en Région de Bruxelles-Capitale. ».

### *Article 3*

La présente ordonnance entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

**Bijlage****Amendementen****VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**tot wijziging van de ordonnantie van 12 november 1992 tot vaststelling van het percentage van de onroerende voorheffing voor bepaalde huisvestingsmaatschappijen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

(Doc. nr. A-215/7 – 2005/2006)

Nr. 1 (van de heren Olivier de CLIPPELE, Didier GOSUIN en Mustapha EL KAROUNI)

*Artikel 2*

**Dit artikel aan te vullen met een nieuw lid, luidende :**

« *Ieder sociaal verhuurkantoor moet jaarlijks voor 1 februari aan de belastingdienst de lijst bezorgen met de gebouwen of delen van gebouwen die het in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te huur stelt.* ».

## VERANTWOORDING

Om de vermindering van het percentage van de onroerende voorheffing te kunnen toepassen, moet de belastingdienst kennis hebben van de goederen die via een sociaal verhuurkantoor te huur gesteld worden. Zoniet past de belastingdienst het normale percentage van 1,25 % toe, wat tot een reeks beroepen zal leiden. Dit amendement strekt er dus toe ieder SVK te verplichten de lijst te bezorgen met de gebouwen die het te huur stelt. De belastingdienst kan aldus onmiddellijk het verminderde percentage toepassen en de belastingplichtigen hoeven zich geen zorgen meer te maken over administratieve verplichtingen.

Nr. 2 (van mevrouw Céline FREMAULT)

*Artikel 3 (nieuw)*

**Een (nieuw) artikel 3 in te voegen, luidend :**

« *Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2008.* »

## VERANTWOORDING

Opdat de inwerkingtreding van de ordonnantie samenvalt met het begin van het fiscale jaar, moet 1 januari van het volgende jaar als datum worden gekozen.

**Annexe****Amendements****PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**modifiant l'ordonnance du 12 novembre 1992 fixant le taux du précompte immobilier pour certaines sociétés de logement de la Région de Bruxelles-Capitale**

(Doc n° A-215/7 – 2005-2006)

N° 1 (de MM. Olivier de CLIPPELE, Didier GOSUIN et Mustapha EL KAROUNI)

*Article 2*

**Compléter l'article par un alinéa nouveau, libellé comme suit :**

« *Chaque agence immobilière sociale est tenue de communiquer annuellement avant le 1<sup>er</sup> février à l'administration fiscale la liste des immeubles ou parties d'immeubles mis en location par ses soins en Région de Bruxelles-Capitale.* ».

## JUSTIFICATION

Pour pouvoir appliquer la réduction du taux du précompte immobilier, l'administration fiscale doit avoir connaissance des biens mis en location par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale. A défaut, l'administration appliquera le taux normal de 1,25 %, ce qui engendrera une série de recours. Le but de cet amendement est donc d'imposer à chaque AIS d'envoyer la liste des biens mis en location par son intermédiaire. L'administration pourra de la sorte appliquer directement le taux réduit et les contribuables ne devront se préoccuper de quelconques formalités administratives.

N° 2 (de Mme Céline FREMAULT)

*Article 3 (nouveau)*

**Insérer un article 3 (nouveau) rédigé comme suit :**

« *La présente ordonnance entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008.* »

## JUSTIFICATION

Afin que l'entrée en vigueur de l'ordonnance corresponde au début d'un exercice fiscal, celle-ci sera effective au 1<sup>er</sup> janvier du prochain exercice.

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE****tot wijziging van artikel 257 van  
het Wetboek van de Inkomstenbelasting**

(Doc. nr. A-332/1 – 2006/2007)

Nr. 1 (van de heren Olivier de CLIPPELE)

*Artikel 3 (nieuw)***Een (nieuw) artikel 3 in te voegen luidende :**

« In artikel 258, eerste lid, W.I.B. 1992 worden de woorden « artikel 257, 1° tot 3° » vervangen door de woorden « artikel 257, 1°, 2°, 3° en 5° » ».

VERANTWOORDING

Zal worden gegeven tijdens de vergadering.

**PROPOSITION D'ORDONNANCE****modifiant l'article 257  
du Code des impôts sur le revenu**

(Doc. n° A-332/1 – 2006/2007)

N° 1 (de MM. Olivier de CLIPPELE)

*Article 3 (nouveau)***Insérer un article 3 (nouveau) rédigé comme suit :**

« A l'article 258, C.I.R. 1992, 1<sup>er</sup> alinéa, remplacer les mots « à l'article 257, 1° à 3° » par les mots « à l'article 257, 1°, 2°, 3° et 5° » ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

**Bijlage**

**Brief van 13 juli 2007 van minister Didier Reynders  
aan de Brusselse Regering (vertaling)**

**ONROERENDE VOORHEFFING****VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**tot wijziging van de ordonnantie  
van 12 november 1992 tot vaststelling van  
het percentage van de onroerende voorheffing voor  
bepaalde huisvestingsmaatschappijen van het Brussels  
Hoofdstedelijk Gewest**

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**tot wijziging van artikel 257 van  
het Wetboek van de Inkomstenbelastingen**

Overeenkomstig de bepalingen van Titel II, hoofdstuk IV, artikel 14 van het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat en de Gewesten betreffende de uitwisseling van informatie in het kader van de uitoefening van hun fiscale bevoegdheden en betreffende de overlegprocedures inzake technische uitvoerbaarheid van de door de Gewesten voorgenomen wijzigingen aan de gewestelijke belastingen en inzake de technische uitvoerbaarheid van de invoering door de Gewesten van algemene belastingverminderingen of -vermeerderingen van de verschuldigde personenbelasting, heb ik de eer u de opmerkingen mee te delen van de technische diensten van de bevoegde belastingbesturen over de technische haalbaarheid van de in de voornoemde voorstellen van ordonnantie vervatte maatregelen op het vlak van de onroerende voorheffing.

Het voorstel van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 12 november 1992 (gedr. st. A-215/1) strekt ertoe de lijst te vervolledigen van de sociale instellingen die in aanmerking komen voor het verminderde tarief van de onroerende voorheffing en wijzigt bijgevolg artikel 255 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 (WIB 1992), terwijl het voorstel van ordonnantie tot wijziging van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 (gedr. st. A-332/1) ertoe strekt de houders van een zakelijk recht een vermindering toe te kennen van 50 % van de onroerende voorheffing (OV) verschuldigd op het kadastraal inkomen (KI) van de onroerende goederen waarvan het beheer wordt toevertrouwd aan een sociaal verhuurkantoor, wat dus onder artikel 257 WIB 1992 valt.

Dat onderscheid is belangrijk, want de resultaten verschillen sterk naargelang het ene of het andere voorstel van ordonnantie wordt toegepast. In voorstel A-215/1, kunnen de verminderingen enkel worden afgetrokken van de reeds verminderde OV, terwijl ze in voorstel A-332/1 worden be-

**Annexe**

**Lettre du 13 juillet 2007 du ministre Didier Reynders  
au Gouvernement bruxellois**

**PRÉCOMPTE IMMOBILIER****PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**modifiant l'ordonnance  
du 12 novembre 1992 fixant  
le taux du précompte immobilier  
pour certaines sociétés de logement de  
la Région de Bruxelles-Capitale**

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**modifiant l'article 257  
du Code des impôts sur le revenu**

Conformément aux dispositions du Titre II, chapitre IV, article 14, de l'Accord de coopération du 7 décembre 2001 entre l'Etat fédéral et les Régions relatif à l'échange d'informations dans le cadre de l'exercice de leurs compétences fiscales et aux procédures de concertation concernant l'applicabilité technique des modifications aux impôts régionaux projetées par les Régions et l'applicabilité technique de l'instauration par les Régions de réductions ou d'augmentations générales de l'impôt des personnes physiques dû, j'ai l'honneur de vous notifier les remarques émises par les services techniques des administrations fiscales compétentes sur l'applicabilité technique des mesures relatives au précompte immobilier contenues dans les propositions d'ordonnance mentionnées sous rubrique.

La proposition d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 12 novembre 1992 (document A-215/1) vise à compléter la liste des institutions sociales qui peuvent bénéficier du taux réduit applicable en matière de précompte immobilier et touche donc à l'article 255 du Code des impôts sur les revenus (CIR 1992), tandis que la proposition d'ordonnance modifiant le Code des impôts sur les revenus 1992 (document A-332/1) vise à attribuer aux titulaires d'un droit réel une réduction de 50% du précompte immobilier (Prl) dû sur le revenu cadastral (RC) des biens immeubles dont la gestion est confiée à une agence immobilière sociale et relève donc de l'article 257, CIR 1992.

Cette distinction est importante car les résultats diffèrent fondamentalement selon que l'on applique l'une ou l'autre proposition d'ordonnance. En effet, dans la proposition A-215/1 les réductions ne sont déductibles que du Prl déjà réduit, tandis qu'elles s'additionnent sur le Prl normal dans

rekend op de normale onroerende voorheffing. Als voorbeeld nemen we een onroerend goed met een geïndexeerd KI van 1.000 euro dat wordt gebruikt door een gezin met twee kinderen ten laste.

Volgens voorstel A-215/1:

Bruto OV : 1.000 x 20,8 % (*) =	208,0
Vermindering 20 % PTL =	41,6
<b>Netto OV =</b>	<b>166,4</b>

Volgens voorstel A-332/1:

Bruto OV: 1.000 x 32,5 % (**)=	325,0
Vermindering 50 % SVK =	162,5
Vermindering 20 % PTL =	65,0
<b>Netto OV =</b>	<b>97,5</b>

(\*) = verminderd tarief van 0,8 % + opcentiemen

(\*\*) = normaal tarief van 1,25 % + opcentiemen

Zowel de diensten belast met de automatisering van de onroerende voorheffing als de diensten van de Patrimoniale Documentatie hebben geen noemenswaardige problemen met de technische haalbaarheid van voorstel van ordonnantie A-215/1, dat gelijkloopt met de maatregel die de Waalse gewestregering heeft goedgekeurd.

Voorstel van ordonnantie A-332/1 is weliswaar technisch haalbaar, maar vereist daarentegen ingrijpende aanpassingen van zowel de computerapplicaties als van de modellen voor het drukwerk. Voorts leiden de bepalingen van het voorstel van ordonnantie ertoe dat de vermindering enkel op « verzoek van de betrokkenen » wordt toegekend. De mededeling van de lijsten door de sociale verhuurkantoren zou de belastingplichtigen niet ontslaan van de verplichting om persoonlijk een aanvraag in te dienen. Dat strookt niet met de geest van de regeling. Als die maatregel met terugwerkende kracht wordt goedgekeurd, dan zouden de bijdragen voor het eerste aanslagjaar slechts met een individueel bezwaarschrift van elke betrokken eigenaar kunnen worden geregulariseerd. Aangezien de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift zes maanden bedraagt vanaf de datum van verzending van het aanslagbiljet, zou die termijn voor sommige belastingplichtigen al vanaf 14 december 2007 verstreken zijn.

De verschillende belastingbesturen bevoegd voor de onroerende voorheffing kunnen zich ook vinden in amendement nr. 1 van de heer Olivier de Clippele. De Sociale Verhuurkantoren (SVK's) zijn een verplichte tussenstap. Ze staan zowel in voor de centralisering en de homogeniteit als voor het authenticeren van de informatie. Ongeacht de ordonnantie die uiteindelijk aangenomen wordt, is de mededeling van de lijsten door de SVK's een belangrijk aspect in de technische uitvoering van de voorgestelde maatregel. De permanente bewegingen in het woningenbestand van de

la proposition A-332/1. Prenons ainsi l'exemple d'un immeuble ayant un RC indexé de 1.000 euros et occupé par un ménage avec 2 enfants à charge.

Selon la proposition A-215/1:

Prl brut : 1.000 x 20,8 % (*) =	208,0
Réduction 20% PAC =	41,6
<b>Prl net =</b>	<b>166,4</b>

Selon la proposition A-332/1:

Prl brut : 1.000 x 32,5 % (**)=	325,0
Réduction 50 % AIS =	162,5
Réduction 20 % PAC =	65,0
<b>Prl net =</b>	<b>97,5</b>

(\*) = taux réduit de 0,8 % + additionnels

(\*\*) = taux normal de 1,25 % + additionnels

En ce qui concerne l'applicabilité technique, la proposition d'ordonnance A-215/1, analogue à la mesure adoptée par le Gouvernement de la Région wallonne, ne pose pas de problèmes majeurs, tant pour les services chargés de l'automatisation du précompte immobilier que pour ceux de la Documentation patrimoniale.

Par contre la proposition d'ordonnance A-332/1, bien que techniquement réalisable, nécessitent toutefois de lourdes adaptations tant au niveau des applications informatiques qu'au niveau des maquettes d'imprimés utilisés. D'autre part, les dispositions de cette proposition d'ordonnance ont pour effet que la réduction ne sera accordée que « sur demande des intéressés ». La communication de listes par les Agences Immobilières Sociales ne dispenserait pas les contribuables d'introduire personnellement une demande, ce qui va à l'encontre de la philosophie du système. Si cette mesure était votée avec effet rétroactif, les cotisations relatives au premier exercice d'imposition ne pourraient être régularisées que par la voie de réclamations introduites individuellement par chaque propriétaire concerné. Le délai de réclamation étant d'une durée de six mois à dater de la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle, c'est déjà à partir du 14 décembre 2007 que certains contribuables verraient ce délai dépassé.

Les diverses administrations fiscales en charge du précompte immobilier abondent également dans le sens de l'amendement n° 1 déposé par M. Olivier de Clippele. Les Agences Immobilières Sociales (AIS) sont un intermédiaire obligé, assurant à la fois la centralisation, l'homogénéité et l'authentification des informations. Quelle que soit la proposition d'ordonnance définitivement retenue, la communication des listes par les AIS constitue un élément important pour la réalisation technique de la mesure envisagée. La constante mouvance du parc immobilier géré par les AIS

SVK's, zullen echter niet apart opgenomen kunnen worden in de databanken van het Kadaster. De dossiers die voor de eerste maal in 2007 voor het Waalse Gewest ingediend werden, zijn vaak gecontroleerd en gecorrigeerd. De omvang en de diversiteit van de problemen die gerezen zijn bij de invoering van een soortgelijke maatregel in het Waalse Gewest tonen, ondanks de interventie van de SVK's, aan in welke mate een voorafgaande informatievergadering met de leiding van alle Sociale Verhuurkantoren onontbeerlijk is.

Als de Brusselse Hoofdstedelijke Regering kiest voor voorstel van ordonnantie A-332/1 tot wijziging van het WIB 1992, mag men niet vergeten ook artikel 258, WIB 1992 aan te passen. Het eerste lid van dat artikel bepaalt immers dat « de verminderingen ingevolge de in artikel 257, 1° tot 3°, worden beoordeeld naar de toestand op 1 januari van het jaar waarnaar het aanslagjaar van de onroerende voorheffing wordt genoemd, en mogen worden samengevoegd. ». Dat artikel preciseert ook nog de voorwaarden voor de heffing op goederen die gedeeltelijk gebruikt worden voor een beroepsactiviteit. Als men, in het kader van dat voorstel van ordonnantie, artikel 258 laat zoals het is, zet men de deur wagenwijd open voor allerhande beroepen.

De betrokken belastingbesturen menen tot slot dat men de oorspronkelijke intentie van de indieners van het voorstel van ordonnantie A-332/1 niet ondermijnt door, gelet op de voormelde argumenten, te opteren voor voorstel van ordonnantie A-215/1 dat op 24 november 2005 tijdens de gewone zitting 2005-2006 is ingediend en dat strekt tot toekenning van een belastingvoordeel in de vorm van een verminderd tarief, dat in artikel 255, WIB 1992, ingevoegd moet worden. Die oplossing heeft ook als gevolg dat de datum die op 1 januari van het aanslagjaar in aanmerking moet worden genomen, precies vastgesteld wordt.

ne pourra cependant être répertoriée distinctement dans les bases de données du Cadastre. Les dossiers introduits pour la première fois en 2007 pour la Région wallonne ont fait l'objet de nombreuses vérifications et corrections. L'ampleur et la diversité des problèmes rencontrés lors de l'introduction d'une mesure similaire en Région wallonne illustrent, malgré l'intervention des AIS, à quel point une séance préalable d'information réunissant les responsables de toutes les Agences Immobilières Sociales concernées est indispensable.

Si le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale opte pour la proposition d'ordonnance A-332/1 modifiant le CIR 1992, il convient de ne pas oublier d'adapter également l'article 258, CIR 1992, qui stipule, dans son premier alinéa, que les réductions prévues à l'article 257, 1° à 3°, s'apprécient eu égard à la situation existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année dont le millésime désigne l'exercice d'imposition au précompte immobilier et qu'elles peuvent être cumulées. Cet article précise également le mode de taxation de biens affectés partiellement à une activité professionnelle. Passer sous silence l'article 258 dans le cadre de cette proposition d'ordonnance ouvre la porte à des recours de différentes natures.

En conclusion, les administrations fiscales concernées estiment que l'on ne dénature pas l'intention initiale des signataires de la proposition d'ordonnance A-332/1 en optant, eu égard aux raisons précitées, pour la proposition d'ordonnance A-215/1 déposée le 24 novembre 2005 au cours de la session ordinaire 2005-2006 qui préconise l'octroi d'un avantage fiscal sous la forme d'un taux réduit à insérer dans le cadre de l'article 255, CIR 1992. Cette solution a également pour effet de fixer précisément la date à prendre en considération au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition.