

WORKING PAPER

2-98

Economische en budgettaire effecten van een BTW-verlaging op nieuwe particuliere woningen



**Federaal
Planbureau**

Economische analyses en vooruitzichten

Kunstlaan 47-49

B-1000 Brussel

Tel.: (02)507.73.11

Fax: (02)507.73.73

E-mail: contact@plan.be

URL: <http://www.plan.be>

F. Bossier, R. Molein,
M. Saintrain, C. Streel,
F. Vanhorebeek

April 1998



Federaal Planbureau

Het Federaal Planbureau (FPB) is een instelling van openbaar nut.

Het FPB voert beleidsrelevant onderzoek uit op het economische, sociaal-economisch en leefmilieuterrein.

Hiertoe verzamelt en analyseert het FPB gegevens, onderzoekt het aanneembare toekomstscenario's, identificeert het alternatieven, beoordeelt het de gevolgen van beleidsbeslissingen en formuleert het voorstellen.

Het stelt zijn wetenschappelijke expertise onder meer ter beschikking van de Regering, het Parlement, de sociale gesprekspartners, nationale en internationale instellingen.

Het FPB zorgt voor een ruime verspreiding van haar werkzaamheden. De resultaten van haar onderzoek worden ter kennis gebracht van de gemeenschap en dragen zo bij tot het democratische debat.

Internet

URL: <http://www.plan.be>

E-mail: contact@plan.be

Publicaties

Terugkerende publicaties:

De economische vooruitzichten
De economische begroting
De "Short Term Update"

Planning Papers (de laatste nummers)

- 81 *Le vieillissement démographique - De l'analyse des évolutions de population au risque de conclusions hâtives*
M. Lambrechts - November 1997
- 82 *De pensioenhervorming - Een nieuwe generatie en een nieuw contract*
M. - J. Festjens - November 1997
- 83 *Perspectives financières de la Sécurité sociale à l'horizon 2050*
N. Fasquelle, S. Weemaes - November 1997
- 84 *De prioriteiten van Essen inzake tewerkstelling*
F. Bossier, I. Lebrun, S. Mertens, C. Streel, P. Van Brusselen

Working Papers (de laatste nummers)

- 4/97 *La proposition Rocard de réduction du temps de travail: une évaluation micro-macro*
T. Bréchet, I. Lebrun - Novembre 1997
- 1/98 *L'impôt des personnes physiques en Belgique: une analyse macroéconomique*
Michel Saintrain - Février 1998

Boek

Delokalisatie, mondialisering, een actualisatie-rapport over België
P. Bernard, H. Van Sebrouk, H. Spinnewyn, P. Vandenhove,
B. Van Den Cruyce - Januari 1998

Overname wordt toegestaan, behalve voor handelsdoeleinden, mits bronvermelding.

Verantwoordelijk uitgever: Henri Bogaert

Wettelijk Depot: D/1998/7433/10





Inhoud

I	Een technische variant	1
	A. Omschrijving van de simulatie	1
	B. Methodologie	2
II	Synthese van de resultaten	3
	A. Groei en tewerkstelling	3
	B. Prijzen en kosten	4
	C. Overheidsfinanciën	4
	D. Opmerkingen	8
III	Appendix: Evolutie van de woningbouw	9
	A. Voorafgaande opmerking	9
	B. Evolutie van het aantal begonnen woningen	10
	C. Particuliere- en sociale woningbouw	10
	D. Gemiddelde eenheidsprijs voor het bouwen van particuliere- en sociale woningen en voor renovatiewerken	11
	Abstract	15



Een technische variant

A. Omschrijving van de simulatie

De overheid kan via de fiscaliteit de bouwactiviteit van de particulieren beïnvloeden. In dat verband werd voor de jaren 1996-1997 de BTW-tarifering neerwaarts aangepast. Voor woningen en appartementen, met een oppervlakte tot resp. 190 en 100 m² kan de bouwer genieten van het tussentarief van 12 pct. (i.p.v. 21 pct.) op een schijf van 2 miljoen BEF. Er werd voorzien dat na 1997 opnieuw de oorspronkelijke BTW-tarifering zou gelden. De maatregel werd evenwel voor een periode van 6 maanden verlengd (tot 30 juni 1998).

De bovenstaande maatregel, die partieel en van tijdelijke aard is, heeft eigen drempel-effecten en eigen anticipatie-effecten op de vraag die moeilijk in te schatten zijn. Het Federaal Planbureau heeft de budgettaire en economische gevolgen op korte en op middellange termijn onderzocht van een algemene en permanente fiscale stimulering via een BTW-voetverlaging: 12 pct. op de volledige prijs (ongeacht de oppervlakte) van een nieuwe particuliere woning (exclusief de sociale woningbouw), in vergelijking met een basisscenario waarin voor deze categorie een BTW-voet van 21 pct. geldt. De simulatie werd uitgevoerd met behulp van het macro-sectorale HERMES-model.

B. Methodologie

Aangezien het om een technische oefening gaat, die niet aan een concrete periode is gebonden, wordt als tijdsaanduiding gewerkt met jaar t , $t+1$, enz... Als starthypothese veronderstellen we dat de gemiddelde prijs van een nieuwe particuliere woning 5,9 miljoen BEF bedraagt, exclusief BTW. Het aantal nieuwe woningen ramen we op 40.000 eenheden.¹ Indien we op het totaalbedrag exclusief BTW (zijnde 236 mia BEF) de BTW-ontvangst vergelijken in geval van een BTW-voet van resp. 21 en 12 pct., dan derft de overheid 21,24 mia BEF aan BTW-ontvangsten in periode t .

Het gaat hier uiteraard enkel om het *ex ante* budgettair effect. Modelmatig werden daartoe enkel de BTW-ontvangsten inzake woningbouw gesimuleerd na een neerwaartse aanpassing van de betreffende impliciete BTW-voet. De jaarlijkse *ex ante* minderontvangsten op de bouw-BTW worden weergegeven in tabel 1. De *ex ante* gedeerde BTW-ontvangsten nemen geleidelijk toe in de tijd als gevolg van de evolutie van de eenheidsprijs en van het aantal gestarte bouwwerken in de basissimulatie.

TABEL 1 - *Ex ante* minderontvangsten van de overheid inzake BTW op woningbouw (verschillen in mia BEF t.o.v. de basissimulatie)

t	t+1	t+2	t+3	t+4	t+5
21,2	21,4	21,8	22,4	23,1	24,0

De *ex post* resultaten daarentegen worden bekomen na simulatie van het volledige model, dat rekening zal houden met de geïnduceerde effecten. De verlaagde bouwpijs stimuleert de activiteit in de bouwsector, wat in mindere of meerdere mate kan leiden tot terugverdieneffecten voor de overheid. Dit gebeurt niet alleen via een uitbreiding van de belastbare basis voor de bouw-BTW. De extra tewerkstelling zorgt immers voor minder werkloosheidsuitkeringen en extra ontvangsten voor de sociale zekerheid. De verhoogde economische activiteit zorgt tevens voor extra vennootschaps- en (andere) indirecte belastingen. Via de simulatie van het volledige model kunnen we bepalen of de bewuste fiscale stimulering op termijn al dan niet budgettair neutraal wordt voor de overheid.

1. De gemiddelde prijs van een nieuwe woning werd berekend op basis van gegevens van de nieuwe reeks van het NIS. Het aantal van 40.000 is een voorzichtige, theoretische hypothese van het Federaal Planbureau.



Synthese van de resultaten

De tabellen 2 tot 6 bevatten de voornaamste macro-economische en sectorale gevolgen van de simulatie, alsmede de impact op de publieke financiën voor de simulatieperiode. De *ex ante* financiële omvang van de variant heeft uiteraard niet te verwaarlozen macro-economische en budgettaire implicaties. Sectoraal is er voor de bouwsector een beduidend tewerkstellingseffect omwille van zijn arbeidsintensief karakter.

A. Groei en tewerkstelling

De tabellen 2 en 3 tonen effecten van de maatregel vanaf jaar $t+1$. De maatregel, die wordt ingevoerd in jaar t , heeft namelijk geen onmiddellijke invloed op de *gezinsinvesteringen* omdat het HERMES-model rekening houdt met een vertraagde reactie (1 jaar). Vanaf $t+1$ liggen de gezinsinvesteringen boven het niveau van de basisprojectie.

Op middellange termijn bedraagt het *niveaoverschil* ruim 9 pct. De versnelling doet zich vooral voor in $t+1$. De jaarlijkse *groeipercentages* van de gezinsinvesteringen liggen vanaf $t+1$ gemiddeld 1,8 punten hoger dan de groeicijfers van de basisprojectie.

Daarnaast noteren we een versnelling van de *bedrijfsinvesteringen* en een lichte toename van de *privé-consumptie*, als gevolg van de gestegen koopkracht van de gezinnen (dewelke op haar beurt resulteert uit de toegenomen tewerkstelling).

De tewerkstelling neemt toe met 2.000 eenheden in jaar $t+1$ en ligt op middellange termijn 8.000 eenheden boven het niveau van de basisprojectie. In de bouwsector zelf gaat het op middellange termijn om ongeveer 5.300 extra banen. De overige banenwinst (ongeveer 2.700 eenheden) is grotendeels voor rekening van de dienstensector en de producenten van investeringsgoederen.

B. Prijzen en kosten

De BTW-variant reduceert het prijspeil van de globale gezinsinvesteringen over de simulatieperiode met bijna 6 pct., vergeleken met de basisprojectie (tabel 2). Dit prijspeil is inclusief BTW. Tabel 4 toont het effect van de maatregel op het prijspeil exclusief BTW aan de hand van groeivoetverschillen, die gecumuleerd worden tot in 2003. Daaruit blijkt dat de maatregel een kleine neerwaartse invloed heeft op de productiekosten (wegens een hogere arbeidsproductiviteit), die de bouwsector toch enige ruimte geeft voor een verbetering van de winstmarges. Het gecumuleerd verschil van de groeivoet van de marktprijs bedraagt op middellange termijn quasi 0 punt.

C. Overheidsfinanciën

Zoals tabel 6 toont, gaat de BTW-maatregel ten koste van de indirecte belastingontvangsten, doch het verlies is vanaf jaar t+1 kleiner dan 20 mia BEF en daalt verder over de tijd door een vergroting van de belastbare basis. Zowel de investeringen als het verbruik van de gezinnen nemen immers toe. Niettemin blijft de minderontvangst inzake indirecte belastingen omvangrijk. Oorzaak is de bouw-BTW, waarvan het terugverdieneffect (*ex post* minderontvangst cfr. tabel 6 is kleiner dan *ex ante* minderontvangst cfr. tabel 1) relatief beperkt blijft. De gedeerde inkomsten uit de bouw-BTW bedragen op termijn nog steeds meer dan 20 mia BEF. Een en ander maakt dat het globaal verlies aan indirecte belastingen in t+5 nog 17,5 mia BEF bedraagt. Hierdoor worden compensaties via andere mindere uitgaven of meerinkomsten des te belangrijker.

De directe belastingen van de gezinnen stijgen op middellange termijn met 3,5 mia BEF als gevolg van de toename van het beschikbaar inkomen en de verbeterde tewerkstelling. De jobcreatie zorgt voor extra inkomsten uit sociale bijdragen (6,5 mia BEF op middellange termijn). De verbetering van de economische activiteit leidt tevens tot meerontvangsten inzake vennootschapsbelasting (ruim 3 mia BEF op middellange termijn). Tabel 5 toont de sectorale bruto exploitatieoverschotten, waarvan de verbetering zich uiteraard vooral, doch niet uitsluitend, in de bouwsector situeert. De extra opbrengsten uit de directe belastingen en de sociale bijdragen kunnen het verlies aan indirecte belastingontvangsten niet volledig compenseren.

Aan de uitgavenzijde noteren we een afname van de sociale prestaties (gedaalde werkloosheid) met 1,4 mia BEF op middellange termijn. De rentelasten nemen op middellange termijn evenwel met ruim 4 mia BEF toe als gevolg van de toename van het overheidstekort in de simulatieperiode (schuldcreatie).

Het overheidstekort zou in jaar t stijgen met ruim 20 mia BEF in vergelijking met de basisprojectie en daarna geleidelijk dalen. Met een overheidstekort dat op middellange termijn nog steeds 7,4 mia BEF boven deze van de basissimulatie ligt, is de operatie *niet budgettair neutraal* voor de overheid. *Niettemin zijn er belangrijke terugverdieneffecten* vermits het *ex ante* budgettair verlies op middellange termijn op 24 mia BEF wordt geraamd, maar het *ex post* verlies tot minder dan een derde hiervan wordt gereduceerd.

De variant werd tevens gemaakt voor 35.000 en 45.000 nieuwe particuliere woningen (bij een gelijk gebleven eenheidsprijs) in jaar t om de gevoeligheid van de conclusies voor de hypothesen te testen, doch we beperken de weergave van deze bijkomende oefening tot het effect op het overheidstekort. Zoals tabel 6 onderaan toont, is het profiel van de overheidstekorten gelijkaardig wanneer zou zijn vertrokken van 35.000 of 45.000 eenheden en blijven de conclusies dezelfde.

TABEL 2 - Macro-economische effecten van de maatregel vanaf jaar t+1
(verschil in % t.o.v. de basissimulatie)

	t+1	t+2	t+3	t+4	t+5
Vraag en productie					
- Privé-consumptie	0,00	0,04	0,09	0,13	0,16
- Investerings	0,71	1,24	1,66	1,97	2,19
. Ondernemingen	0,12	0,22	0,29	0,32	0,33
. Woningen	2,83	5,05	6,85	8,29	9,43
- Totale binnenlandse vraag	0,17	0,33	0,44	0,54	0,61
- Export	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Import	0,05	0,11	0,15	0,19	0,21
- BBP	0,11	0,20	0,26	0,30	0,32
Prijzen en kosten					
- Deflator van de privé-consumptie	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01
- Deflator van de woningbouw	-5,83	-5,89	-5,91	-5,92	-5,92
Tewerkstelling					
- niveauverschil x 1000	2,02	4,04	5,62	6,94	8,03
. waarvan Bouw	1,40	2,63	3,61	4,52	5,34
- verschil in % t.o.v. basisprojectie	0,05	0,11	0,15	0,18	0,21
Inkomens					
- Reëel beschikbaar gezinsinkomen	0,05	0,10	0,14	0,16	0,18
- Spaarquote van de gezinnen (niveauverschil)	0,04	0,05	0,04	0,03	0,02
- Bruto exploitatie-overschot v.d. bedrijven (% BBP)	0,64	0,73	0,73	0,67	0,61
Saldo lopende rekening					
niveauverschil in % van het BBP	-0,02	-0,08	-0,12	-0,16	-0,19

TABEL 3 - Sectorale effecten van de maatregel vanaf jaar t+1
(verschil in % t.o.v. de basissimulatie)

	t+1	t+2	t+3	t+4	t+5
Toegevoegde waarden					
- Energie	0,08	0,17	0,21	0,24	0,25
- Verwerkende nijverheid	0,05	0,08	0,10	0,10	0,09
- Bouw	1,01	1,76	2,33	2,75	3,04
- Transport en communicatie	0,04	0,07	0,09	0,10	0,11
- Andere marktdiensten	0,04	0,10	0,13	0,15	0,16
Totaal marktsectoren	0,13	0,23	0,30	0,34	0,37
Tewerkstelling					
- Energie	0,01	0,04	0,06	0,09	0,11
- Verwerkende nijverheid	0,02	0,04	0,06	0,07	0,08
- Bouw	0,58	1,07	1,47	1,82	2,13
- Transport en communicatie	0,03	0,06	0,09	0,11	0,12
- Andere marktdiensten	0,02	0,05	0,07	0,09	0,10
Totaal marktsectoren	0,07	0,13	0,18	0,22	0,26

TABEL 4 - Effect van de maatregel op de outputprijs in de bouwsector
(gecumuleerd verschil in groeivoeten)

	t+1	t+2	t+3	t+4	t+5
Productiekost	0,01	-0,19	-0,23	-0,27	-0,29
Winstmarge	0,05	0,16	0,19	0,22	0,24
Productieprijs	0,06	-0,03	-0,04	-0,06	-0,05
Marktprijs	0,06	-0,02	-0,04	-0,05	-0,05

TABEL 5 - Effect van de maatregel op het bruto exploitatieoverschot van de ondernemingen
(verschil in mia BEF t.o.v. de basissimulatie)

	t+1	t+2	t+3	t+4	t+5
- Energie	0,3	0,6	0,6	0,6	0,6
- Verwerkende nijverheid	1,1	1,7	1,6	1,4	1,1
- Bouw	4,9	7,0	8,9	10,3	11,6
- Transport en communicatie	0,2	0,5	0,6	0,7	0,8
- Andere marktdiensten	1,0	2,4	3,3	3,8	4,1
Totaal marktsectoren	7,6	12,3	15,0	16,9	18,3

TABEL 6 - Budgettaire effecten van de maatregel vanaf periode jaar t
(verschillen in miljard BEF t.o.v. de basissimulatie)

	t	t+1	t+2	t+3	t+4	t+5
1. Lopende ontvangsten	-20,1	-15,8	-12,4	-9,4	-6,3	-4,3
- Directe belastingen	0,2	2,2	3,4	4,6	5,9	6,6
. gezinnen	0,0	0,6	1,3	2,0	2,8	3,5
. vennootschappen	0,2	1,6	2,2	2,6	3,1	3,1
- Indirecte belastingen	-20,1	-19,2	-18,4	-17,8	-17,5	-17,5
. waarvan BTW op woningbouw	-21,2	-20,6	-20,3	-20,3	-20,5	-20,9
- Sociale zekerheid	-0,1	1,3	2,5	3,8	5,2	6,5
- Overige	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
2. Lopende uitgaven	0,3	1,1	1,6	2,1	2,6	3,1
- Overheidsconsumptie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
- Sociale prestaties	0,0	-0,3	-0,7	-1,1	-1,3	-1,4
- Rentelasten	0,2	1,3	2,3	3,1	3,8	4,4
- Overige	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Saldo van de lopende verrichtingen	-20,3	-16,8	-14,0	-11,4	-8,9	-7,4
4. Saldo van de kapitaalverrichtingen	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Financieringsvermogen (+) of -behoefte (-)						
- Verschil in miljarden	-20,3	-16,9	-14,0	-11,4	-8,9	-7,4
- Verschil in pct. van het BBP	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
p.m.: Ex ante Financieringsvermogen (+) of -behoefte (-) , verschil in miljarden						
starthypothese van 35.000 woningen	-17,8	-14,7	-12,2	-9,9	-7,7	-6,3
starthypothese van 45.000 woningen	-22,9	-19,1	-15,9	-13,0	-10,2	-8,5

D. Opmerkingen

Het feit dat de marktprijs niet toeneemt t.o.v. deze van de basissimulatie, en bijgevolg de investeringsprijs (incl. BTW) voor de particulier voor het volle bedrag van de BTW-aanpassing daalt, is een modelresultaat dat niet mag veronachtzaamd worden bij de interpretatie van de simulatieresultaten. Immers, indien de investeringsprijs minder zou dalen (ten voordele van de winstmarge), dan zal het effect van de fiscale maatregel op de economische activiteit beperkter zijn.

De analyse houdt geen rekening met een eventuele verschuiving van zwartwerk naar de officiële economie, als gevolg van een verminderde motivatie tot BTW-ontduiking. Het is a priori onduidelijk of, en in welke mate, deze gedragsverandering zich tengevolge van de BTW-verlaging zou voordoen en aldus additionele fiscale ontvangsten zou genereren.



Appendix: Evolutie van de woningbouw

A. Voorafgaande opmerking

Zoals blijkt uit de tabel A1 van het aantal begonnen woningen, werd door het NIS vanaf 1980 gestart met de opmaak van een nieuwe reeks van geregistreerde begonnen woningen. Deze nieuwe reeks heeft tot doel om statistisch dichter aan te sluiten bij het begin van de eigenlijke bouwvakke en het ogenblik waarop de eigenlijke productie van woningen wordt gegenereerd.

De oude reeks, die nog altijd wordt bijgehouden, stelde jarenlang het probleem van de “vergeten opgave” van begonnen woningen. De vergeten tellingen werden vervolgens om de 10 jaar toegevoegd aan de op jaarbasis getelde begonnen woningen zodat bvb. het jaar 1975 en 1985 een vertekend beeld gaf van de eigenlijke activiteit van de woningbouw.

Bij de opmaak van de nieuwe reeks bestaan nog altijd registratieproblemen, waardoor het precies bepalen van de huidige activiteit in de woningbouwsector wordt bemoeilijkt.

Wel moet er bijkomend worden opgemerkt dat er voor de jaren 1980 t.e.m. 1996 tussen de oude en de nieuwe reeks een verschil wordt vastgesteld in het aantal begonnen woningen.

Over deze 17 jaren totaliseert de oude reeks 645.623 eenheden tegenover 629.124 eenheden voor de nieuwe reeks. De nieuwe reeks telt als dusdanig over de periode 1980 t.e.m. 1996 16.499 begonnen wooneenheden minder dan de oude reeks.

B. Evolutie van het aantal begonnen woningen

Uit de tabellen A1 en A2 blijkt dat de woningbouwmarkt, na de inzinking van het einde van de jaren 70 en het begin van de jaren 80, zich geleidelijk heeft hersteld om in 1995 een piek te bereiken met 55.795 begonnen eenheden volgens de oude reeks.

Volgens de nieuwe reeks werd een piekjaar bereikt in 1994 met 49.224 begonnen eenheden. Het aantal eenheden nam volgens deze reeks af met 3.996 eenheden in 1995 t.o.v. 1994. In 1996 telde men met 34.584 eenheden 10.644 begonnen woningen minder dan in 1995.

Uit de maandgegevens van het aantal begonnen woningen, opgegeven in tabel A2, kan worden opgemaakt dat, behoudens een spectaculaire herneming van de activiteit tijdens de drie laatste maanden van 1997, de dalende trend wordt aangehouden. Met inbouw van het nodige voorbehoud inzake de telling wijzen de gegevens erop dat het aantal begonnen woningen in 1997 zou terugvallen onder de 30.000 eenheden.

C. Particuliere- en sociale woningbouw

Teneinde zich een idee te kunnen vormen over het aantal begonnen woningen die in aanmerking kunnen genomen worden voor de veralgemeende verlaging van de BTW op de particuliere woningbouw werd tabel A3 opgemaakt. Hierbij worden van de oude en de nieuwe reeks begonnen woningen de sociale woningen in mindering gebracht. Het verschil geeft het aantal woningen die in aanmerking komen voor de BTW-vermindering.

Ook hier moet worden opgemerkt dat er belangrijke verschillen bestaan omtrent het aantal begonnen woningen wanneer het gaat om het gebruik van de oude of de nieuwe reeks.

D. Gemiddelde eenheidsprijs voor het bouwen van particuliere- en sociale woningen en voor renovatiewerken

Op basis van gegevens die werden opgevraagd bij de verantwoordelijken voor het opmaken van de Nationale Rekeningen kunnen de prijzen voor de begonnen particuliere woningen en in aanbesteding gegeven sociale woningen als volgt worden bepaald.

1. Particuliere woningen

Raming van de gemiddelde bouwprizen voor particuliere residentiële gebouwen (prijzen inclusief BTW en exclusief bouwgrond in duizend BEF):

1990	1991	1992	1993	1994	1995
5.620	5.768	6.084	6.296	6.552	6.751

2. Sociale woningen

Op basis van de hierboven vermelde bron kan gesteld worden dat de prijs voor het bouwen van een sociale woning in 1995 gemiddeld kon geraamd worden op 2.650.000 BEF exclusief BTW.

Wel moet er hierbij worden opgemerkt dat het een gemiddelde bodemprijs betreft die geen rekening houdt met eventuele meerkosten die na de aanbesteding zouden kunnen worden aangerekend. De opgegeven gemiddelde prijs berust op vaststellingen gedaan binnen het Vlaamse Gewest en het Waalse Gewest. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest liggen de prijzen aan de hogere kant.

3. Renovatie van particuliere woningen

Uit de gegevens voor de raming van de Bruto Vaste Kapitaalvorming in woongebouwen kunnen de volgende gemiddelde prijzen voor de renovatie van particuliere woongebouwen worden opgemaakt (inclusief BTW in duizend BEF):

1990	1991	1992	1993	1994	1995
2.529	2.596	2.738	2.833	2.948	3.038

4. Renovatie van sociale woningen

Op basis van de hierboven vermelde bron kan worden opgemaakt dat de gemiddelde prijs voor de renovatie van sociale woningen verschilt alnaar gelang van het Gewest waar de renovatiewerken worden uitgevoerd. Voor het Vlaamse en het Waalse Gewest wordt de gemiddelde prijs geraamd op gemiddeld 100.000 BEF exclusief BTW en voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 750.000 BEF exclusief BTW.

TABEL A.1 - Aantal begonnen woningen: oude en nieuwe reeks^a

Jaren	Aantal begonnen woningen	Aantal begonnen woningen	Verschil oude - nieuwe reeks
	eenheden <i>Oude reeks</i>	eenheden <i>Nieuwe reeks</i>	
1970	43 890		
1971	41 921		
1972	51 400		
1973	62 106		
1974	65 280		
1975	77 377		
1976	76 176		
1977	72 382		
1978	65 910		
1979	68 407		
1980	46 839	50 856	- 4 017
1981	32 751	31 620	1 131
1982	28 552	25 596	2 956
1983	28 027	21 672	6 355
1984	24 400	24 336	64
1985	28 919	29 268	- 349
1986	24 445	26 112	- 1 667
1987	29 339	31 368	- 2 029
1988	35 429	39 708	- 4 279
1989	42 700	45 516	- 2 816
1990	41 064	45 540	- 4 476
1991	44 484	40 080	4 404
1992	46 645	42 780	3 865
1993	43 705	45 636	- 1 931
1994	51 821	49 224	2 597
1995	55 795	45 228	10 567
1996	40 708	34 584	6 124
Totaal 1980/1996	645 623	629 124	16 499

a. Bron: Nationale rekeningen

**TABEL A.2 - Aantal begonnen woningen - Nieuwe reeks
(op maandbasis)**

Maanden	1995	1996	1997
Januari	3 091	2 369	1 147
Februari	3 808	2 204	2 614
Maart	4 932	4 256	2 901
April	4 999	3 645	3 149
Mei	5 117	3 167	2 348
Juni	4 578	3 060	2 704
Juli	2 153	1 962	1 274
Augustus	3 888	3 056	2 617
September	4 052	4 060	2 468
Oktober	3 771	3 355	
November	2 821	2 427	
December	2 475	1 881	
Totaal Jan/Dec	45 685	35 442	21 222
Totaal Jan/sept	36 618	27 779	21 222

TABEL A.3 -Woningbouw: aantal begonnen woningen
(Oude reeks en nieuwe reeks)

Jaren	Aantal begonnen woningen <i>Oude reeks</i> 1	Aantal Sociale woningen 2	Aantal particuliere woningen <i>Oude reeks</i> 3=1-2	Aantal begonnen woningen <i>Nieuwe reeks</i> 4	Aantal Sociale woningen 5	Aantal particuliere woningen <i>Nieuwe reeks</i> 6=4-5
1970	43 890	9 502	34 388		9 502	
1971	41 921	11 810	30 111		11 810	
1972	51 400	15 680	35 720		15 680	
1973	62 106	14 440	47 666		14 440	
1974	65 280	8 556	56 724		8 556	
1975	77 377	15 129	62 248		15 129	
1976	76 176	13 737	62 439		13 737	
1977	72 382	13 701	58 681		13 701	
1978	65 910	15 436	50 474		15 436	
1979	68 407	15 004	53 403		15 004	
1980	46 839	7 130	39 709	50 856	7 130	43 726
1981	32 751	6 325	26 426	31 620	6 325	25 295
1982	28 552	5 070	23 482	25 596	5 070	20 526
1983	28 027	5 433	22 594	21 672	5 433	16 239
1984	24 400	2 472	21 928	24 336	2 472	21 864
1985	28 919	2 191	26 728	29 268	2 191	27 077
1986	24 445	930	23 515	26 112	930	25 182
1987	29 339	966	28 373	31 368	966	30 402
1988	35 429	912	34 517	39 708	912	38 796
1989	42 700	1 071	41 629	45 516	1 071	44 445
1990	41 064	750	40 314	45 540	750	44 790
1991	44 484	620	43 864	40 080	620	39 460
1992	46 645	840	45 805	42 780	840	41 940
1993	43 705	698	43 007	45 636	698	44 938
1994	51 821	1 590	50 231	49 224	1 590	47 634
1995	55 795	2 277	53 518	45 228	2 277	42 951
1996	40 708	1 593	39 115	34 584	1 593	32 991

Opmerkingen.

1. Aantal begonnen woningen op basis van de oude reeks van het NIS
2. Sociale woningen op basis van de aanbestedingen van de Maatschappijen voor Huisvesting en de Landmaatschappijen
3. Aantal particuliere woningen op basis van de oude reeks van het NIS
4. Aantal begonnen woningen op basis van de nieuwe reeks van het NIS
5. Sociale woningen op basis van de aanbestedingen van de Maatschappijen voor Huisvesting en de Landmaatschappijen
6. Aantal particuliere woningen op basis van de nieuwe reeks van het NIS



Abstract

Public authorities can influence housing by means of fiscal incentives. For this purpose, a partial and temporary reduction in VAT was introduced in 1996 and 1997: provided that houses or apartments covered an area of less than 190 m² or 100 m² respectively, the buyer was able to benefit from an intermediary VAT rate of 12% (instead of 21%) for the first 2 million BEF of the investment. It was initially planned that, after 1997, a VAT rate of 21% would again be applied to the total price of residential investment. However, the measure has been extended for another six months (up to June 30, 1998).

A temporary measure like the one described above involves specific anticipation effects which are not easy to evaluate. The FPB has analysed the economic and budgetary effects of a general and permanent fiscal incentive. The simulated measure consists of a definitive VAT rate reduced from 21% (i.e. the rate of the reference scenario) to 12% in the case of private dwellings, excluding social housing, applied to the total price of the new building without imposing a maximum area. The change in VAT analysed is, therefore, different from the one which will exist until June 1998.

The simulation was realised by means of the macro-sectoral model HERMES. The year t is the year in which the measure comes into operation.

The households react with some delay (in and after the year $t+1$). After 5 years, households' investment exceeds the level of the reference simulation by more than 9%. It is obvious then that there is an increase in employment and, therefore, in households' disposable income, which implies a slight increase in private consumption. In addition, the accelerated economic growth which results from the rise in households' spending leads to an increase in business investment.

Total employment increases by 2000 persons in the year $t+1$. After 5 years, 8000 additional jobs are created with respect to the baseline, with 5300 of these in the building sector. The other employment gains concern mainly the service sector and the sector of investment goods.

With regard to public finance, the measure inevitably leads to a decrease in indirect tax receipts. The government's loss of income amounts to 21 to 24 billions of BEF a year ex ante (i.e. before feedback effects). The loss in indirect taxation ex post (i.e. after feedback effects) represents less than 20 billion BEF in the year $t+1$ and continues to decrease due to the increasing tax base. Overall, current receipts fall by only a little more than 4 billion BEF in year $t+5$; however, the decrease in indirect tax receipts remains significant. Indeed, on the one hand, direct taxes paid by households and social security contributions change with the growth in wage revenues due to job creations. On the other hand, improved economic activity leads to an increase in corporate tax revenue. On the expenditures side, social security benefits decrease due to the fall in unemployment. Nevertheless, interest payments increase due to the accumulation of additional public deficits.

In the first year, the general government borrowing requirement increases by more than 20 billion BEF compared with the baseline. Despite the development of positive feedback effects on economic growth, the public deficit remains above its baseline level (more than 7 billion BEF in year $t+5$). Consequently, the measure is not budget neutral, even if important feedback effects occur. Overall, compared with the ex ante budgetary loss in the medium term (i.e. 24 billion BEF), the additional public deficit would be less than a third of that amount.

Some possible developments are not taken into account in this exercise. On the one hand, some unlisted work could shift to the legal activity sphere, because tax evasion from VAT would be less attractive. On the other hand, the reduction of VAT is supposed to be completely reflected in the price of housing. If the fall in prices is smaller and the reduction in VAT increases the companies' mark-up in the building sector, the measure would have less of an impact on economic growth.