

[Text]

Senator Marsden: The net effect, then, will be fewer services for people in need in the local area?

Dr. Roelants: Yes.

Senator Marsden: That will drive those people on to provincial and federal services, then.

Dr. Roelants: Many of the people who use services provided by organizations with which I am involved are actually already, to some extent, reliant on either provincial or federal programs. They will have nowhere to go. They will just be further out of luck.

Senator Marsden: You are predicting that the demand will be increased for more government-run services as opposed to community-run services. Therefore, I presume that the cost of social services will be driven higher.

Dr. Roelants: Yes.

The Chairman: That concludes our half hour, Dr. Roelants. We thank you for your presentation, in which you have raised the points that are of interest to you.

I now call upon our next witness, Mr. John Weber, Vice President of VLC Properties Ltd. We welcome you, Mr. Weber. We are pleased to hear from those involved in business and look forward to your presentation. Please proceed.

Mr. John Weber, Vice President, VLC Properties Ltd.: Thank you, Mr. Chairman and honourable senators. I appreciate this opportunity to present our brief to you today. Our primary focus within the brief addresses the issue of the development of residential rental accommodation and the effect of the GST as we have analyzed it on new construction.

Essentially, the proposed goods and services tax will result in an increase in the cost to develop new residential rental accommodation by at least 8 per cent and a corresponding 6.3 per cent increase in rent required from the tenant in order to keep the developer or owner at the level that would have applied, pre-GST.

We predict that the GST will contribute further to the decline in the construction of affordable rental apartments, resulting in a reduced supply and increased hardship to a major sector of our tenant community. I think that most major urban centres in Canada have a critical shortage of affordable rental accommodation. Without the availability of various subsidies from various levels of government, rental accommodation in itself likely would not be built at all.

Our company was formed recognizing the need for that type of accommodation in the City of Vancouver and in the Greater Vancouver area. In the course of the development efforts with which we deal, we have managed to acquire properties on a long-term lease basis through the City of Vancouver on very favourable terms. If senators will refer to Exhibit 1 in the brief, we have enclosed what we would call a pro forma based on an assumption of a development of 100,000 square feet of rental accommodation, this being concrete construction.

[Traduction]

Le sénateur Marsden: On aura donc moins de services pour les nécessiteux dans les régions?

M. Roelants: Oui.

Le sénateur Marsden: Les gens devront s'adresser aux services provinciaux et fédéraux dans ce cas.

M. Roelants: Bon nombre des gens qui utilisent les services offerts par les organismes avec lesquels je travaille dépendent déjà dans une certaine mesure des programmes provinciaux ou fédéraux. Ils n'auront nulle part à aller. Ils n'auront tout simplement plus de chance.

Le sénateur Marsden: Vous prévoyez que la demande de services gouvernementaux augmentera par rapport aux services communautaires. Par conséquent, je suppose que le coût des services sociaux va être à la hausse.

M. Roelants: Oui.

Le président: Voilà qui conclut notre demi-heure, M. Roelants. Je vous remercie de votre présentation dans laquelle vous avez soulevé des points qui vous intéressent plus particulièrement.

J'invite maintenant notre prochain témoin, M. John Weber, vice-président de VLC Properties Ltd. Nous vous accueillons M. Weber. Nous sommes heureux d'entendre les hommes d'affaires et nous attendons votre présentation avec impatience. Veuillez commencer.

M. John Weber, vice-président de VLC Properties Ltd.: Je vous remercie monsieur le président et honorables sénateurs. Je vous remercie de cette occasion de faire cette présentation aujourd'hui. Notre document porte surtout sur la construction de logements locatifs résidentiels et l'effet de la TPS, tel que nous l'avons analysé, sur les nouvelles constructions.

Essentiellement, la taxe sur les produits et services proposés entraînera une augmentation du coût de construction des nouveaux logements locatifs résidentiels d'au moins 8 p. 100 et d'une augmentation correspondante de 6,3 p. 100 des loyers afin que l'entrepreneur ou le propriétaire maintienne son niveau d'avant la TPS.

Nous prévoyons que la TPS contribuera également au déclin de la construction d'appartements locatifs abordables, ce qui entraînera une réduction de l'offre et de plus grandes difficultés pour la plupart des locataires. Je pense que la majorité des grands centres urbains du Canada manquent déjà largement de logements locatifs abordables. Sans les subventions provenant de divers niveaux du gouvernement, les logements locatifs eux-mêmes ne seraient pas construits du tout.

Notre compagnie est née du besoin que nous avons constaté de ce type de logement dans la ville et dans la région métropolitaine de Vancouver. Dans le cadre de nos activités de construction, nous avons réussi à acquérir des propriétés en vertu de baux à long terme dans la ville de Vancouver, selon des conditions très favorables. Si messieurs les sénateurs veulent bien se reporter à l'Annexe 1 du document, nous avons inclus ce que nous appelons un pro forma fondé sur l'hypothèse de la construction de 100 000 logements locatifs de 100 000 pieds carrés. Il s'agit de constructions de béton.