

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 16 MAI 1915.

Projet de loi instituant une société nationale des habitations et logements à bon marché (1),

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (2), PAR M. TIBBAUT.

MESSIEURS,

I. — MÉCANISME DE L'ŒUVRE DES HABITATIONS ET LOGEMENTS A BON MARCHÉ.

Le projet de loi, on est unanime à le reconnaître, s'inspire d'idées larges et généreuses. Il envisage avec ampleur le problème des habitations et logements à bon marché. Abandonnant le système des solutions fragmentaires et s'inspirant de l'expérience acquise, il prétend chercher les solutions dans un plan d'ensemble et adapter résolument les moyens à la grandeur du but poursuivi.

Il ne s'agit pas de supprimer l'œuvre créée par la loi Beernaert du 9 août 1889 relative aux habitations ouvrières. L'Exposé des motifs rend hommage à sa fécondité et aux nobles dévouements qu'elle a suscités ; il invoque son succès pour en proposer le développement.

Les comités de patronage des habitations ouvrières, les sociétés de crédit et de construction assistées par la Caisse générale d'Épargne et de Retraite restent debout. Tous ces organismes trouveront dans le projet de loi une base élargie d'activité et de concours financiers.

La loi du 9 avril 1889 sur les habitations ouvrières, déjà améliorée par la loi du 21 mai 1897 relative aux petites propriétés rurales, n'avait pas répondu à tous les besoins. Elle a été arrêtée dans son expansion par l'étroite limitation de son champ d'action, par le manque de ressources financières et

(1) Projet de loi, n° 16.

(2) La section centrale, présidée par M. Harmignie, était composée de MM. Vandepierre, De Meester, Destrée, Devèze, Tibbaut, Verhaegen.

par le manque de zèle de certains pouvoirs publics. Si elle a rendu des services signalés à l'élite ouvrière en lui permettant d'acquérir la propriété de son foyer, elle n'a pas atteint la masse des ouvriers; elle n'a pas résolu la question des logements ouvriers, qui prend une importance croissante avec la rapide concentration des populations dans les cités industrielles.

D'autre part, des travailleurs modestes, des artisans, des employés inférieurs, de petits agriculteurs, qui tout en échappant à la classe des ouvriers n'en méritent pas moins l'attention des pouvoirs publics, étaient repoussés des faveurs de la loi.

*
* *

Le projet de loi comble ces lacunes en étendant l'œuvre à la fois en largeur et en hauteur. Il substitue la notion de l'habitation à bon marché destinée aux classes peu aisées à la notion de l'habitation ouvrière; et, désirant mettre les moyens d'action en rapport avec l'importance de la tâche, il s'adresse résolument aux pouvoirs et aux établissements publics pour soutenir l'initiative privée et éventuellement pour s'y substituer. Il leur demande non seulement l'appui moral, mais aussi l'intervention directe au point de vue des ressources financières et de la gestion. C'est une de ses caractéristiques.

Pour s'en rendre compte il suffit de jeter un coup d'œil sur le mécanisme proposé, sur le jeu des divers rouages, sur leur capacité de rendement.

A côté de l'organisation existante de la loi de 1889, le projet de loi crée une organisation nouvelle, au sommet de laquelle se trouve la Société nationale des habitations et logements à bon marché, qui devient le moteur et le régulateur de tout le mouvement. Elle doit représenter d'une façon vivante et concrète l'idée même qui inspire le projet.

Composée des représentants des groupes qui sont appelés à concourir à l'œuvre des habitations et logements à bon marché : de l'Etat, des provinces et des sociétés régionales ou locales agréées, elle apparaît comme un comité central d'une vaste fédération. Embrassant tout le pays, elle en étudie les besoins au point de vue de l'hygiène et du logement, elle provoque la création des sociétés locales et régionales et leur donne, avec la direction, les ressources financières nécessaires (art. 1).

Elle assiste le gouvernement de ses conseils et de sa collaboration, intervenant dans l'élaboration des arrêtés et règlements nécessaires à la mise en vigueur et à l'application de la loi (art. 2, 3, 4), l'éclairant sur l'agrégation des sociétés locales et régionales (art. 5), le remplaçant pour l'émission des obligations représentatives des annuités souscrites par les pouvoirs publics (art. 8), gérant les subsides que l'Etat accorde à l'institution (art. 9) et le Fonds spécial de 100 millions que l'Etat met à sa disposition pour faire les avances nécessaires aux sociétés (art. 10), participant à la mission d'hygiène que la loi accorde aux sociétés locales et régionales (art. 12), préparant le règlement général sur la salubrité et l'inspection des immeubles créés par la société (art. 15), surveillant les sociétés locales et régionales (art. 16).

Cette vaste mission de la société nationale, qui agit à la fois sur l'initiative privée pour la stimuler et la diriger, et sur les pouvoirs publics pour les

éclairer et les assister, est d'ordre moral, social et économique. Elle s'appuie non sur la contrainte, mais sur le conseil et éventuellement sur l'assistance financière, et elle est soumise au contrôle du gouvernement et des Chambres législatives qui chaque année seront saisies du rapport du conseil d'administration (art. 16 et 17).

*
* * *

L'action directe est laissée aux sociétés locales ou régionales de crédit et de construction, qui viendront prendre place à côté des sociétés anciennes, mais dont la naissance est subordonnée à l'agrégation.

Composées par des particuliers associés ou non à l'Etat, aux provinces, aux communes et aux établissements de bienfaisance, elles sont, dans le plan d'ensemble, les ouvrières faisant l'achat, la construction, l'amélioration, la vente et la location d'habitations et logements à bon marché, achetant des terrains destinés à être ménagés ou à être revendus en vue de la construction de ces habitations ou logements, faisant des prêts en vue de ses achats, constructions ou améliorations (art. 5).

Bien plus, les sociétés de construction peuvent, en vertu d'un arrêté royal pris à l'intervention de la Société nationale, agir d'une façon énergique sur le terrain de l'hygiène en expropriant les habitations insalubres et en construisant de nouvelles habitations à l'usage des classes peu aisées (art. 12).

Pour infuser la vie à ces organismes hiérarchisés, l'Etat donne l'appui de son crédit et de ses subsides; il ne se contente pas d'accorder des réductions fiscales (art. 18 à 52), il aide à créer les ressources nécessaires aux prêts et à l'administration; il garantit les obligations que la Société nationale émettra en représentation des annuités souscrites par les pouvoirs publics (art. 8); il lui donne un subside égal à la différence entre les annuités souscrites et les annuités remboursant le capital nominal des obligations émises et il l'assiste dans le paiement des frais de premier établissement et d'administration (art. 9); enfin, il met à sa disposition un fonds spécial de 100,000,000 de francs portant un intérêt modéré, pour lui permettre de faire les avances nécessaires aux sociétés anciennes et nouvelles.

*
* * *

Le projet de loi présente ainsi, non une conception abstraite, grande et généreuse, dont la réalisation serait laissée à l'imprévu, mais une œuvre vivante, équipée pour l'action, se développant sous l'impulsion éclairée de la Société Nationale, recevant d'elle les voies et moyens nécessaires à chaque étape.

On n'en peut contester la belle ordonnance. Elle s'écarte à la fois de l'action trop absorbante de l'Etat et de l'action parfois anarchique de l'effort privé. Elle oriente toutes les forces vers un but supérieur; elle les combine en leur faisant prêter l'assistance mutuelle et en les protégeant contre la prédominance de l'une sur l'autre.

Elle n'a pas la prétention de décourager l'esprit d'entreprise en matière de construction d'habitations, — ce serait une erreur économique qui, comme

toutes les erreurs, ne tarderait pas à se manifester par des conséquences déplorables. Elle vient compléter des lacunes que notre état social ne pouvait souffrir plus longtemps.

*
* *

Bien des problèmes sont soulevés dans le projet de loi, et chacun d'eux peut provoquer de longues discussions si l'on se place sur le terrain plus abstrait des principes.

La section centrale, convaincue de l'urgence d'une solution, a préféré rechercher les résultats pratiques et prompts. Elle s'est inspirée de l'exemple de la Commission qui avait été nommée par arrêté royal du 6 juillet 1912 et placée sous la présidence de M. Van den Peereboom pour l'étude des réformes à préconiser en matière d'habitations à bon marché, et qui, en un temps très court, a déposé des conclusions, constituant comme une fusion de doctrines, de thèses et de projets en présence et portant manifestement en diverses parties la trace des difficultés rencontrées sur le chemin de la conciliation (1).

Le Gouvernement a repris les grandes lignes du projet ainsi élaboré par la Commission. La section centrale, malgré les préférences de plusieurs membres pour des solutions plus simples, s'y est ralliée. Son vœu est de voir l'œuvre des logements s'épanouir sous la poussée d'une organisation nouvelle qui présente des avantages certains et dont les défauts pourront toujours être corrigés.

II. BASES FINANCIERES.

La question des habitations et logements à bon marché est dominée par la question financière. De l'abondance des capitaux et du taux de l'intérêt des avances et du crédit dépendent l'élan de la construction, le prix du loyer et l'effort pour l'acquisition du foyer de famille.

Le projet de loi attaque résolument le problème en associant intimement

(1) Le rapport de la Commission expose comme suit le point de départ de ces travaux :

« Les membres de la Commission avaient tous pris connaissance d'un projet de loi et de statuts élaborés par la Conférence des comités de patronage des habitations ouvrières de l'agglomération bruxelloise, en vue de la création d'une société nationale des habitations et logements à bon marché. C'est d'ailleurs l'un des membres de cette Conférence, M. H. Denis, qui conçut le premier l'idée de constituer une société nationale des habitations à bon marché, à l'instar de la Société des chemins de fer vicinaux. M. H. Denis ne se contenta pas de produire cette idée, dès 1886, au sein de la Commission royale du Travail, mais en poursuivit, avec opiniâtreté, la réalisation depuis cette époque déjà éloignée. Il déposa, le 30 janvier 1901, à la Chambre des Représentants, une proposition de loi tendant à la constitution d'une société nationale des habitations à bon marché. Cette proposition eut pour complément un avant-projet complet de statuts (session 1910-1911). Ce sont ces avant-projets, joints à des avant-projets de loi et de statuts présentés par M. Lagasse de Locht, qui ont servi de base aux travaux de la Commission désignée par les comités de patronage de l'agglomération bruxelloise. »

à sa solution les pouvoirs publics et l'initiative privée on nous permettra, au risque de subir des redites, d'en exposer les détails en renvoyant autant que possible aux articles. La matière est assez complexe pour justifier ce groupement de dispositions financières.

Pour la souscription des actions des sociétés locales et régionales le projet de loi s'adresse à l'État, aux provinces, aux communes, aux établissements de bienfaisance et aux particuliers (art. 5), mais il s'appuie surtout sur l'État pour créer les fonds nécessaires aux opérations.

L'État doit intervenir dans la nouvelle organisation de trois façons : par la souscription du capital, par l'appui de son crédit et par l'allocation de subsides. Nous verrons plus loin comment il assiste les anciennes sociétés de construction et de crédit qui continuent leur activité avec le concours de la Caisse générale d'Épargne et de Retraite.

L'État est autorisé à souscrire le quart du capital des sociétés agréées (art. 7).

Il est également autorisé à accorder l'appui de son crédit.

Le projet de loi, s'inspirant du système suivi dans la Société nationale des chemins de fer vicinaux, permet à l'État, aux provinces, aux communes et aux établissements de bienfaisance de se libérer de leurs souscriptions, au delà du dixième du montant souscrit, par soixante-six annuités égales calculées à un taux qui ne pourra être inférieur à 3 p. c. (art. 7).

Ces annuités sont ensuite capitalisées et représentées par des obligations que la Société nationale émet sous la garantie de l'État (art. 8). Mais comme les obligations ne peuvent être émises, dans l'état du marché financier actuel, au taux de 3 p. c., qui, dans le projet du gouvernement, est le taux prévu pour le calcul des annuités, l'État devra intervenir annuellement, par voie de subside, pour faire la différence entre le taux nominal et le taux du marché. Il dédommagera la Société nationale, qui, pour placer les obligations et en assurer l'intérêt avec l'amortissement, devra payer des annuités supérieures à celles qui lui seront payées par les pouvoirs publics actionnaires (art. 9) (1).

Ce premier subside ne peut suffire pour permettre à la Société nationale de

(1) L'extrait ci-dessous du compte rendu de la commission d'études (p. 179) montre l'importance du taux de 3 p. c. dans le calcul des annuités; il est emprunté à une notice déposée par MM. Hankar et Van Overbergh.

L'annuité nécessaire pour amortir en soixante six ans un capital de 1.000 francs est aux aux respectifs de :

	3 p. c.	3.25 p. c.	3.50 p. c.	3.75 p. c.	4 p. c.
fr.	34.97410	36.97956	59.05031	41.12118	45.2492

La Société agréée qui souscrira un capital de 50.000 francs amortissable en 66 annuités, devra acquitter, aux taux d'intérêt de 4 p. c. fr. 2056,06 par annuité; aux taux d'intérêt de 3.50 p. c., fr. 1 941.52 par annuité; aux taux de 3.25 p. c., fr. 1.848.77; aux taux d'intérêt de 3 p. c., fr. 1.748 36.

On juge par le rapprochement de ces chiffres de l'avantage donné aux Sociétés agréées par le taux d'intérêt de faveur des avances de l'État, à concurrence de cent millions.

L'écart entre l'annuité calculée au taux de 4 p. c. et l'annuité au taux de 3 p. c. est de fr. 415.90 par annuité dans l'hypothèse d'un emprunt de 50.000 francs. Il est par annuité nécessaire pour amortir un capital de 1.000 francs en soixante-six ans, de « fr. 41.28 »,

vivre normalement. La Société nationale aura des frais d'émission qui seront ajoutés au capital nominal des obligations émises et couverts indirectement par le subside (art 9). Elle aura aussi des frais de premier établissement qui seront en rapport avec l'importance de sa tâche, que le projet de loi évalue à 10,000 francs, et qui sont couverts par un crédit de pareille importance alloué au Ministère des Finances (art 52). Elle aura encore des frais de gestion courante, auxquels elle devra pourvoir, si possible, par son propre revenu, et en cas de besoin, avec l'aide du gouvernement que nous justifierons en un amendement proposé à l'article 9.

L'intervention financière de l'Etat se manifeste, enfin, par une mesure originale, dont dépendra en grande partie le succès de l'œuvre et qui fut suggérée par la Commission d'étude sur l'initiative de M. van Overbergh.

Un capital actuellement fixé à 400 millions de francs est mis par le Gouvernement à la disposition de la Société nationale, à mesure de ses besoins, pour lui permettre de faire des avances aux sociétés agréées. Le budget de l'Etat inscrira annuellement le crédit nécessaire à cette fin et fixera l'intérêt que la Société nationale devra payer sur ces créances.

L'intérêt, semble-t-il, ne pourrait dépasser trois pour cent à peine de retomber trop lourdement sur l'ouvrier emprunteur ou locataire et de paralyser ainsi toutes les opérations. La section centrale, sans vouloir lier l'avenir, propose par voie d'amendement, de le fixer à ce taux pour la première fois; de la sorte la loi pourra sortir ses effets pratiques dès sa promulgation.

* * *

Pour faciliter la collaboration des établissements de bienfaisance, le projet de loi leur permet de faire la totalité ou une partie de leur apport en immeubles (art. 7), et il semblerait logique d'accorder les mêmes facilités aux autres pouvoirs publics moyennant l'intervention du Comité de patronage, bien placé pour prévenir les abus; c'est l'objet d'un amendement de la section centrale.

* * *

Il se peut que les établissements de bienfaisance ne comprennent pas suffisamment la haute portée sociale de l'œuvre des habitations et logements à bon marché et lui refusent le concours que justifierait cependant l'état prospère de leurs finances. Le projet de loi accorde au Gouvernement le droit de les contraindre à sortir de leur indifférence et à souscrire des actions dans une société locale ou régionale; mais l'action gouvernementale doit être éclairée par l'avis de l'établissement intéressé, du conseil communal et de la députation permanente, et elle ne peut obliger cet établissement public à dépasser, pour les versements sociaux, le dixième de ses revenus (art. 13).

* * *

Les sociétés anciennes de construction ou de crédit continueront, avons-nous dit, leur vie propre en s'adressant non à la Société nationale, mais à la Caisse générale d'Épargne et de retraite (art. 11).

Elles jouiront des avantages du projet de loi d'une double façon; elles peuvent étendre leurs opérations dans le cadre nouveau de l'habitation à bon marché et elles obtiendront un concours plus généreux de la Caisse d'Épargne qui, désormais, verra augmenter ses fonds disponibles grâce aux avances que l'État pourra faire au moyen du fonds de 100 millions.

Les prêts, que la Caisse générale d'Épargne et de Retraite fera au moyen de ces avances, seront faits pour le compte de l'État; et le projet de loi dispose qu'ils seront soumis aux mêmes conditions que ceux consentis au moyen de ses propres fonds. Mais, comme nous l'exposons à l'article 11, il serait plus logique de laisser déterminer les conditions par le Gouvernement.

*
* * *

Quand on jette un coup d'œil d'ensemble sur les concours financiers sollicités des particuliers et des pouvoirs publics, ainsi que sur le système ingénieux de collaboration des sociétés locales, régionales et nationales, dans lesquelles l'initiative privée s'associe à l'action des pouvoirs publics, on a l'impression d'une organisation méthodique bien outillée, disposant de moyens financiers croissant normalement avec l'activité. Si les particuliers, les communes, les provinces et les établissements de bienfaisance répondent à l'appel qui leur est fait par le projet de loi, ils pourront donner à l'œuvre des logements une impulsion décisive et contribuer ainsi pour une large part à la sauvegarde des forces physiques et morales des populations.

Le concours financier de l'État, prêté sous forme d'avances et de subsides, entraînera des sacrifices importants qui croîtront avec le développement des opérations. Il n'est cependant pas donné en pure perte. Il provoquera une activité générale qui retentit sur les finances publiques; il créera, par le développement de la construction, des sources nouvelles de revenus; il poussera à l'augmentation du capital national par les économies que consacreront les travailleurs à l'acquisition de leur foyer; il développera la prévoyance et l'épargne qui font partie du capital moral d'une société; il sauvegardera, par l'hygiène et le confort, la santé des travailleurs qui constituent le facteur le plus puissant de la richesse d'un pays.

III. — BASES ÉCONOMIQUES ET JURIDIQUES.

Pour se rendre compte de la portée du projet de loi, il faut examiner quelles sont les personnes qui sont appelées à jouir de ses avantages.

Il n'est pas fait de distinction entre la population urbaine et la population rurale, mais il semble que les besoins des campagnes n'y ont pas été envisagés avec une suffisante attention, et l'on s'est demandé s'il n'eût pas été préférable d'emprunter le système que M. de Smet de Naeyer avait proposé dans un projet de loi déposé le 12 février 1903, projet qui a été rapporté après avoir été élargi à l'intervention de la Commission spéciale mais qui est tombé par suite de la dissolution. Ce système avait le double

avantage de s'adapter à l'exploitation agricole et de donner des formules dont la précision répond mieux aux exigences des lois fiscales (1).

Le projet de loi actuel envisage la question de l'habitation sous le point de vue de l'hygiène, de la construction et de l'acquisition.

Par ses dispositions d'hygiène, le projet de loi viendra au secours des classes ouvrières les plus déshéritées, celles qui vivent dans la promiscuité des taudis et dont les forces physiques et morales sont ainsi exposées à de multiples causes de fléchissement. Il accorde aux sociétés de construction agréées des pouvoirs étendus, allant jusqu'au droit d'exproprier les habitations insalubres à l'intervention d'un arrêté royal (art. 12).

Ces sociétés peuvent construire des immeubles aménagés pour le logement soit d'une famille, soit de plusieurs familles; elles peuvent créer des cités-jardins avec dépendances, construire des dortoirs publics et hôtelleries populaires affectées à des logements passagers en commun (art. 2).

Les pouvoirs publics, qui souscrivent au capital de ces sociétés, peuvent stipuler qu'une partie des habitations et logements seront loués ou concédés de préférence aux familles nombreuses (art. 5) et les bureaux de bienfaisance peuvent payer aux sociétés une partie du loyer à titre de secours aux indigents (art. 14).

Il n'est pas douteux que le travail d'épuration hygiénique trouvera une vive impulsion dans l'intervention des sociétés locales et régionales ayant le droit de provoquer l'expropriation des habitations insalubres et disposant des moyens financiers nécessaires pour pourvoir aux besoins des logements par la construction d'habitations. Leur concours et celui de la Société nationale seront précieux aux administrations communales, parfois trop portées à se reposer dans l'indifférence.

*
* * *

Mais le projet de loi vise encore un autre but : celui de favoriser pour les classes peu aisées l'acquisition d'un foyer, et à cet égard il contient deux dispositions de nature très différente, auxquelles il importe de s'arrêter.

La première contient des faveurs économiques consistant en des facilités de crédit pour la construction, l'acquisition ou la libération d'une habitation, facilités de crédit au sujet desquelles les sociétés intermédiaires statuent en toute liberté; la seconde contient des faveurs fiscales consistant en une réduction des droits d'enregistrement et de transcription et qui créent des droits entrant dans le patrimoine juridique des citoyens. Autant la première peut, sans inconvénient, être large, autant la seconde doit être précise.

Le projet de loi règle de même façon les deux espèces de faveurs. Il remplace la notion d'habitation ouvrière par la notion plus large d'habitation et logement à bon marché, mais ces immeubles ne bénéficient de la loi que s'ils sont destinés exclusivement à *des personnes peu aisées* (art. 2 et art. 24 à 29).

(1) Rapport de la Commission spéciale avec texte élargi. *Documents parlementaires*. Chambre des Représentants Session 1903 à 1904, n° 75, p. 270 à 338.

Ce système a donné lieu à des critiques que nous croyons devoir résumer.

La base des faveurs proposées, a-t-on objecté, est avant tout subjective. A la qualité d'ouvrier est substituée la qualité encore moins précise de personne peu aisée. C'est une détermination subjective substituée à une autre détermination subjective ; dès lors les difficultés soulevées par l'application de la loi de 1889 renaîtront sous la nouvelle loi ; elles ne sont que déplacées et agrandies avec la sphère d'action.

Comment déterminer quels sont les immeubles à bon marché et les personnes peu aisées ?

Le projet de loi, dit-on, ne donne pas d'indications assez complètes sur les éléments constitutifs de la qualité de personnes peu aisées ; il s'en réfère à l'arrêté royal qui doit être pris sur l'avis de la Société nationale.

L'article 3 dispose que sont réputées personnes peu aisées, sauf preuve contraire :

1. Les ouvriers en général.
2. Les employés dont les appointements ne dépassent pas un maximum établi par le gouvernement.
3. Toute personne dont les impositions directes au profit de l'État ne dépassent pas un maximum établi par le gouvernement.

Ces maxima sont fixés par arrêté royal, sur l'avis de la Société nationale, suivant les localités ou régions.

C'est l'arrêté royal qui déterminera, suivant les régions, le maximum des appointements des employés, et le maximum des impositions directes qui donnent accès aux avantages de la loi.

A ces déterminations qui touchent aux personnes s'en ajoutent d'autres qui touchent aux immeubles et qui relèvent aussi d'un arrêté royal pris sur l'avis de la Société nationale.

Aux termes de l'article 2, les immeubles, qu'ils soient affectés au logement d'une famille, ou qu'ils soient aménagés pour le logement de plusieurs familles, ne sont considérés comme habitations à bon marché jouissant des faveurs de la loi que si la maison ou l'appartement ne dépasse pas un maximum qui sera fixé par arrêté royal pris sur l'avis de la Société nationale.

Il serait logique de discuter, en même temps que le projet de loi, les projets d'arrêtés royaux qui en détermineront la portée. La Commission d'étude, qui a suggéré ces formules, eût pu le faire ; mais elle s'en est abstenue. Elle semble avoir été plus préoccupée d'élargir les bases économiques du projet que d'en préciser les bases juridiques et elle a jugé, sans doute, que la discussion des moyen d'exécution confiés à l'arrêté royal aurait pu se prolonger outre mesure, retardant ainsi une réforme souhaitée ardemment par tout le pays ; au surplus, elle plaçait une grande confiance dans les lumières de la Société nationale qui doit donner son avis sur toute décision gouvernementale.

Ce système de définition approximative à préciser par arrêté royal présente peu d'inconvénients lorsqu'il se contente de donner des indications à des sociétés pour orienter leurs opérations de crédit dont elles sont maîtresses.

Mais, dans la pensée de certains membres, il en est autrement en matière de droit fiscal, où l'arrêté royal, se substituant à la loi, fixe des droits et crée des titres à la réduction.

La législation fiscale doit éviter autant que possible le vague et l'à-peu-près. Or le terme « personnes peu aisées » est peu précis et peu juridique. Cette base varie dans le temps et dans l'espace; elle varie suivant le milieu et suivant les individus. L'aisance d'une personne dépend moins de l'importance de son revenu que de l'emploi de son revenu; elle dépend aussi du cadre de son existence; elle échappe à toute définition légale. La qualité de personne peu aisée est bien plus difficile à déterminer que la qualité d'ouvrier; et cependant l'on sait les ennuis, la perte de temps et les récriminations qu'a provoquées cette qualité d'ouvrier, placée à la base de la loi de 1889.

On a fait remarquer qu'il était inutile de s'engager, au point de vue fiscal, dans une voie nouvelle incertaine et formaliste, qui conduit aux lenteurs et à l'énervement. On a une solution juridique toute faite préparée jadis par le Gouvernement, dont l'adoption est attendue avec la plus vive impatience par les juristes, les économistes et les hommes d'œuvres. Cette solution, qui vient encore d'être l'objet d'un vœu transmis à la section centrale par un mémoire de l'association pour l'amélioration des logements ouvriers de Bruxelles, est le projet de loi déposé par M. de Smet de Naeyer, le 12 février 1903. Il rejette, pour l'assiette des droits fiscaux, toutes les distinctions subjectives si difficiles à établir et il s'appuie sur la base objective de la valeur de l'immeuble. Il ouvre la réduction des droits à la constitution d'un patrimoine immobilier dont la valeur ne dépasse pas 10,000 francs.

Des amendements avaient été préparés pour adapter cette solution au projet de loi; dans la pensée de leur auteur, ils devaient en améliorer l'aspect juridique, économique et social, et en étendre davantage les bienfaits aux populations agricoles.

En effet, disait-on, le mal de la surpopulation des villes a sa source dans la désertion rurale. Combien n'y a-t-il pas de jeunes ménages qui quittent la campagne parce qu'ils n'y trouvent pas d'habitations. Si l'on veut garder vivace l'esprit agricole, si l'on veut maintenir l'équilibre entre les populations rurales et les populations urbaines, il faut favoriser la diffusion de la petite propriété, la création de modestes exploitations qui permettent aux fils d'agriculteurs de se fixer sur le sol et d'y fonder une famille.

A ces considérations M. le Ministre des Finances et divers membres ont répondu qu'il n'était pas possible de transformer le projet de loi sur les habitations à bon marché en projet de loi sur les petites propriétés; que, pour atteindre le but indiqué, il valait mieux agir par voie de proposition de loi distincte; ils ont ajouté que ces modifications auraient des conséquences financières qu'on ne pouvait accepter sans un examen approfondi.

La section centrale, pour ne pas retarder la solution proposée par le Gouvernement, a préféré l'admettre dans ses grandes lignes; mais la plupart des membres ont tenu à affirmer leurs sympathies pour le système du projet de loi de M. de Smet de Naeyer.

IV. — RÉGIME JURIDIQUE DES SOCIÉTÉS.

Le projet de loi, en créant le régime de la Société nationale et des sociétés locales ou régionales, s'est inspiré des principes sur lesquels s'appuie la loi de 1889.

La Société nationale a une mission d'intérêt public ; elle n'admet d'autres souscripteurs que l'État, les provinces et les sociétés locales ou régionales nouvelles, à l'exclusion des anciennes sociétés d'habitations ouvrières. Elle garde son caractère civil ; mais elle prend la forme des sociétés anonymes et en suit les règles, pour autant que celles-ci ne soient pas contraires aux dispositions spéciales du projet de loi ; elle jouit de la personnification civile.

Deux dérogations importantes sont apportées au droit commun.

Le capital de la société est variable, comme dans la société coopérative. Cette mobilité est nécessaire à raison de la mobilité qui caractérise la société et ses opérations. Le nombre des membres et par conséquent le capital doivent pouvoir augmenter avec le nombre des sociétés locales ou régionales sans devoir subir les lenteurs d'une modification des statuts.

Les statuts de la Société nationale doivent être approuvés par arrêté royal. Cette formalité est presque superflue, puisque la Société ne peut se créer qu'avec le concours et l'intervention de l'État ; elle en marque davantage le caractère officiel.

Les sociétés locales ou régionales, tout comme les sociétés d'habitations ouvrières sous le régime de la loi de 1889, peuvent prendre la forme anonyme ou coopérative et jouir de la personnification civile, sans perdre leur caractère civil.

Les particuliers, les communes et les établissements de bienfaisance tout comme l'État et la province peuvent en souscrire les actions.

Mais, les sociétés locales ou régionales, à la différence des anciennes sociétés créées sous le régime de loi de 1889, doivent être agréées par arrêté royal.

C'est là une innovation importante, justifiée aux yeux du gouvernement, par la nécessité de prévenir une concurrence nuisible entre les sociétés nouvelles et anciennes et entre les sociétés nouvelles elles-mêmes. L'agrération permettra de mieux régler la naissance des sociétés suivant les besoins et de combattre dès l'origine tout esprit de spéculation contraire à l'esprit général de l'œuvre.

On peut se demander si ces considérations d'ordre pratique justifient suffisamment une si grave dérogation à la législation existante et à la pratique des œuvres sociales. Il y a, semble-t-il, d'autres moyens de contrôle tout aussi efficaces. Les sociétés ne peuvent vivre qu'avec le concours financier des pouvoirs publics et de la Société nationale qui est la dispensatrice des capitaux. Les principaux souscripteurs, l'État, les provinces, les communes et les établissements de bienfaisance, seront les premiers juges de l'opportunité de la création d'une société nouvelle. Bien plus, leur souscription ne se réalisera normalement au delà des 10 p. c. du capital souscrit, qu'à l'intervention du gouvernement qui doit garantir les obligations représentatives

des annuités, et la Société nationale à son tour, doit intervenir à la fois pour émettre ces obligations, et pour faire les avances sur le fonds de 100 millions. Il suffit que ces concours cessent pour que les sociétés perdent leur appui et leur principale raison d'être. Au surplus le gouvernement, la société nationale, les comités de patronage et même les Chambres ont un droit de contrôle bien organisé (art. 15 à 17).

Pourquoi ajouter à ces moyens de contrôle une agréation par le gouvernement qui risquerait de donner à toute l'œuvre un aspect trop officiel ou gouvernemental, et qui, dans l'état de nos luttes politiques, peut provoquer des suspensions et arrêter des initiatives louables? L'agréation ne juge pas l'œuvre à son activité; elle la juge, avant sa naissance, sur le vu de statuts qui ne forment qu'un cadre et qui seront nécessairement contrôlés plus tard lorsque la société s'adressera aux organismes supérieurs pour l'obtention du crédit et des avances.

Les sociétés d'habitations ouvrières se sont épanouies sous la loi de 1889 qui consacrait la liberté de droit commun. Elles ont amené une émulation qui n'a pas été sans utilité et dont les rares abus ont été aisément arrêtés par la vigilance de la Caisse générale d'épargne, bailleresse des fonds.

Pourquoi provoquer des défiances par une intervention préventive qui est contraire à notre esprit public et à notre activité sociale?

L'intervention de la Société nationale, qui doit faire la proposition de l'agréation, peut, il est vrai, atténuer les causes de suspicion, mais elle ne les enlève pas, car la Société nationale sera sous l'influence dominante de l'État, principal souscripteur.

Des membres se sont demandé s'il est nécessaire de courir les risques d'une innovation aussi gênante, alors que le contrôle peut s'exercer efficacement d'une manière conforme à nos traditions nationales.

Il a été répondu que l'agréation était un élément essentiel de l'organisation; elle est justifiée par l'importance des concours financiers sollicités de l'État.

La section centrale, ne désirant pas déformer l'ordonnance du projet de loi, propose de confier à la Société nationale le droit d'agréation, conformément à un règlement d'ordre général à prendre par arrêté royal. De la sorte les droits de l'État sont sauvegardés, mais la décision dans chaque cas appartient à la Société nationale, mieux placée pour apprécier les circonstances de fait.

ARTICLES.

ART. 5.

La section centrale propose, par une modification à l'alinéa premier, de confier à la Société nationale le droit d'agréer les sociétés locales et régionales que le projet de loi attribue au gouvernement; mais elle laisse au gouvernement le soin de décréter les règles suivant lesquelles l'agréation doit être faite.

La section propose aussi, par un amendement au même alinéa premier, d'attribuer une extension d'activité aux sociétés locales ou régionales agréées et par voie de conséquence aux sociétés anciennes de prêt ou de construction; elle désire leur reconnaître le droit de s'intéresser à l'œuvre si intéressante du coin de terre qui se manifeste par la création de jardins ouvriers, qualifiés par le département de l'agriculture de champs d'expériences.

Il serait oiseux de décrire l'action bienfaisante d'un jardin maraîcher sur un ménage ouvrier; il contribue, par des produits nourrissants, au bien-être et à la santé de la famille; il constitue comme la caisse d'épargne où grands et petits apportent et mettent à fruit leurs loisirs; il demande moins de travail que de soins; il garde l'ouvrier en contact avec la nature qui exerce une action apaisante et réconfortante sur ceux que déprime l'atmosphère étouffante de l'activité industrielle.

Même à la campagne, il a sa raison d'être. Il l'initie au mode de culture qui seul est compatible avec les occupations du travail industriel et qui lui permettra, s'il émigre un jour vers la ville, de conserver le contact avec la terre.

* *

La section centrale propose un amendement à l'alinéa deuxième, dans le but de permettre aux sociétés industrielles ou autres de souscrire, au même titre que les particuliers et les pouvoirs publics, des actions aux sociétés de prêt et de construction.

Leur place est marquée dans une œuvre où les intérêts sociaux s'accordent avec les intérêts économiques de l'industrie.

* *

L'alinéa 4 accorde aux pouvoirs publics le droit de subordonner leur participation aux sociétés à la condition qu'une partie des habitations et logements seront loués ou concédés de préférence aux familles nombreuses. Cette disposition semble intéresser spécialement les sociétés de construction, surtout celles qui possèdent de grandes réserves; elle doit être mise en rapport avec l'article 14 qui permet aux établissements de bienfaisance de payer les loyers à la décharge des indigents.

* *

Le dernier alinéa, qui accorde aux sociétés le caractère civil tout en leur permettant de prendre la forme de la société anonyme, suit le régime de la loi de 1889; il trouvera mieux sa place à l'article 6 qui règle le régime juridique des sociétés.

ART. 6.

L'article 6 devrait avoir pour alinéa premier l'alinéa final de l'article 5.

ART. 7.

Les articles 7 à 9 règlent le concours financier de l'État et des pouvoirs publics.

Il y aurait lieu de compléter l'alinéa final de l'article 7 en ce sens que les communes, l'État et les provinces eussent le même droit que les établissements de bienfaisance; le droit de faire leur apport en immeubles pour partie ou pour le tout; mais pour prévenir l'abus dans l'exercice de ce droit, pour empêcher les apporteurs de placer leur intérêt matériel au-dessus de l'intérêt social, il y aurait lieu de subordonner cet apport en nature à l'avis conforme du Comité de patronage.

ART. 9.

Le gouvernement propose une simple modification de texte; il propose de renverser les termes de comparaison en mentionnant d'abord les annuités remboursant le capital nominal des obligations émises; ces annuités seront plus importante que les annuités visées à l'article 7 et calculées au taux maximum de 5 p. c.

L'article 9 permet à l'État d'accorder le concours financier nécessaire pour le fonctionnement de la Société nationale.

Ce concours direct consiste d'abord en subsides couvrant la différence entre les annuités indiquées ci-dessus.

Est-ce suffisant? Non. Il est incontestable que le fonctionnement de la Société nationale entraînera des frais importants d'administration; il exige de la compétence et du soin. L'activité et l'utilité de la Société nationale dépendront de sa direction, et cette direction, pour être soutenue et efficace, doit être rémunérée.

Où la Société nationale cherchera-t-elle les ressources nécessaires pour couvrir les frais d'administration? Elle devrait normalement les trouver dans l'élévation du taux de l'intérêt à payer par les sociétés locales ou régionales et conséquemment par l'emprunteur ou locataire. Mais elle serait entraînée ainsi dans une voie qui s'éloigne du but poursuivi. Toute l'œuvre repose sur le bon marché des capitaux mis en activité.

Peut-être plus tard la Société nationale trouvera-t-elle des ressources complémentaires dans les dons et les legs; mais, au début de ses travaux, elle doit pouvoir compter, pour couvrir ses frais d'installation et d'administration, sur les subsides de l'État. L'amendement proposé à l'alinéa 2 de l'article 9 respecte le principe en vertu duquel la Société doit veiller à équilibrer son budget, mais il invite l'État à lui donner, sous forme de subsides, l'assistance nécessaire, si l'équilibre était rompu.

ART. 10.

L'alinéa final est capital pour le fonctionnement de toute l'institution. La Société nationale recevra de l'État les sommes qui seront nécessaires pour faire des avances aux sociétés agréées et qui seront prélevées sur le fonds fixé actuellement par la loi à 100 millions. Mais elle devra payer à l'État un intérêt dont le taux décidera de l'avenir de l'œuvre des habitations et logements à bon marché.

En effet, la Société nationale devra demander aux sociétés locales et

régionales un intérêt qui sera en rapport avec l'intérêt payé par elle-même ; et ces sociétés ne se créeront et ne feront d'opérations que si elles peuvent emprunter et prêter à leur tour à un taux peu élevé.

C'est pour assurer par la loi elle-même le succès de cette œuvre sociale par excellence que la commission d'étude avait, dans son projet, fixé l'intérêt à 3 p. c. C'est l'élément vital.

Dans le projet du gouvernement ce taux n'est plus indiqué, il devra être fixé ultérieurement par la loi budgétaire dont le vote peut être retardé, tenant ainsi en suspens toute l'œuvre.

Il serait logique que la loi sur les habitations à bon marché fixe elle-même, au moins pour la première fois, ce taux, qui est une condition essentielle de sa mise à exécution.

Le but serait atteint si l'alinéa final était complété comme suit : « dont le » taux sera fixé annuellement par la loi budgétaire *et est fixé pour la* » première fois à 3 p. c. »

C'est l'objet d'un amendement de la section centrale.

ART. 11.

La Caisse générale d'épargne et de retraite peut étendre les opérations prévues par la loi de 1889 à la catégorie de personnes indiquées dans les n°s 2 et 3 de l'article 5 ; le projet de loi le dit expressément, alors que ce droit résultait déjà, semble-t-il, des termes larges de la loi de 1889. Mais, comme les disponibilités ne répondent plus aux besoins des crédits, le gouvernement pourra mettre à sa disposition les fonds nécessaires, dont la demande augmentera avec l'élargissement du champ d'action prévu par le projet de loi.

* * *

L'article 11, dans son alinéa 5, dispose que les prêts, faits par la Caisse au moyen de ces avances, le seront pour compte de l'Etat et aux mêmes conditions que les prêts faits par la Caisse au moyen de ses propres fonds. Il en résulterait, semble-t-il, que les prêts faits par la Caisse aux anciennes sociétés au moyen des capitaux de l'Etat seraient plus onéreux que les avances faites par la Société nationale au moyen des mêmes capitaux aux nouvelles sociétés agréées.

En effet, la Caisse ne se contente pas de prêter aux sociétés à un taux allant de 2 1/2 à 4 p. c., elle stipule encore son droit à une part des bénéfices, qui est portée à une réserve spéciale et qui, en cas de liquidation de la société, devient sa propriété.

Il semble difficile d'admettre que des capitaux de l'Etat entraînent pour les intéressés des charges plus lourdes suivant qu'ils leur parviennent par l'intermédiaire des sociétés anciennes ou par l'intermédiaire des sociétés nouvelles. Au surplus, si l'on comprend que la Caisse exige éventuellement une part des bénéfices, pareille stipulation paraît plus difficile quand elle se fait au profit de l'Etat, car l'Etat retirerait ainsi indirectement un avantage qu'il a l'intention d'accorder aux intéressés.

La section centrale propose de laisser au gouvernement le soin d'harmoniser ces modes d'assistance financière de l'Etat et de rédiger l'alinéa final de l'article 11 comme suit : « Les prêts ainsi faits pour le compte de l'Etat seront » soumis aux conditions à déterminer par arrêté royal. »

ARTICLE 12.

Des progrès incontestables ont été faits pour réagir contre l'insalubrité des habitations. Des comités de patronage ont vaillamment rempli leur devoir, et beaucoup de communes ont suivi le courant humanitaire et moralisateur qui se manifeste en faveur du logement de la classe ouvrière.

Mais il en est qui manquent d'esprit de décision et qui sont paralysées, soit par l'indifférence, soit par le souci électoral. Il est logique qu'elles soient assistées dans leur mission par un organisme qui ne subit pas ces influences déprimantes, et c'est avec raison que l'article 12 propose de donner aux sociétés de construction agréées le droit d'agir à défaut des communes et d'exproprier les habitations insalubres à l'intervention d'un arrêté royal décrétant l'utilité publique et conformément aux lois sur la matière.

On doit se demander si le droit d'exproprier ne devrait pas s'étendre au terrain non bâti et ne servant ni de jardin ni de dépendance d'une maison, lorsque le but poursuivi est la construction de logements à bon marché. Le motif d'utilité publique y apparaît clairement, et il est logique de laisser les sociétés poursuivre leur but social en expropriant des terrains libres, qui sont nécessaires au développement des logements ouvriers.

Le droit ne peut être donné que moyennant des garanties sérieuses protégeant les tiers contre l'abus; aussi le projet de loi exige-t-il, pour que l'arrêté royal décrète l'utilité publique, l'avis du conseil communal et des comités de patronage ainsi qu'une proposition formelle émanant de la Société nationale.

Il n'y a plus lieu, semble-t-il de déroger aux règles ordinaires de l'expropriation, comme le propose le troisième alinéa en disposant qu'il doit être tenu compte de la somme qui serait nécessaire pour la remise en état d'habitabilité des habitations insalubres soumises à expropriation. Le droit commun doit suffire; et la section centrale propose de supprimer ce paragraphe qui est de nature à dérouter une jurisprudence bien assise.

La société expropriante doit affecter à la construction d'habitations à bon marché soit les immeubles expropriés, soit d'autres immeubles équivalents et également bien situés. C'est là un desideratum logique, mais qu'il n'est pas toujours possible de réaliser; les faits économiques sont plus forts que les lois. Aussi le projet de loi permet-il à l'arrêté royal de dispenser l'expropriant de cette clause.

ARTICLE 19.

L'amendement harmonise l'article 19 avec l'article 5.

ART. 20.

L'article 20 contient une lacune qui existait dans la loi de 1889 et qui a

été comblée par la loi du 30 juillet 1892; il oublie d'exempter du timbre et de la formalité de l'enregistrement les procurations données par les fondateurs de sociétés.

De là l'amendement de la section centrale.

ART. 24.

Il importe de prévoir la revente en détail des immeubles achetés ou construits par les sociétés agréées; c'est le cours logique de leur activité. Mais, dans ce cas, il faut dégrever l'une des deux opérations, sinon le double paiement du droit réduit ferait disparaître le bénéfice de la réduction.

La section centrale emprunte au projet de loi déposé précédemment par M. de Smet de Neayer l'amendement nouveau.

ART. 26.

Cet article, combiné avec les articles 29 et 30, contient une disposition nouvelle qui a soulevé de vives et légitimes critiques. Il exige que les personnes peu aisées traitant avec les sociétés paient le plein droit, mais il permet de solliciter ultérieurement la réduction.

Cette innovation gêne les actes qu'il faudrait favoriser. Le Gouvernement jugera peut-être opportun de la supprimer et de revenir au régime de la loi de 1889.

La suppression du droit de payer les frais d'enregistrement et de transcription en cinq ans est de moindre importance; il en était rarement fait usage.

ART. 28 ET 29.

Ces articles doivent s'étendre aux sociétés anciennes. C'est la portée des amendements proposés par la section centrale.

La section centrale a adopté le projet de loi à l'unanimité des membres présents et en propose l'adoption à la Chambre.

Le Rapporteur,

EM. TIBBAUT.

Le Président,

ALPH. HARMIGNIE.



Texte amendé par la Section centrale.

CHAPITRE PREMIER.

Société nationale des habitations et logements à bon marché; sociétés locales et régionales. — Intervention financière de l'État

ARTICLE PREMIER.

Il est établi à Bruxelles une Société nationale des habitations et logements à bon marché.

Elle a pour objet :

1° De provoquer la création de sociétés locales ou régionales d'habitations et logements à bon marché;

2° De faire des avances de fonds à ces sociétés.

ART. 2.

Sont considérés comme habitations ou logements à bon marché, tant dans les agglomérations urbaines et leurs faubourgs ou banlieue que dans les régions rurales, à condition d'être destinés exclusivement à des personnes peu aisées :

1° Les immeubles appropriés au logement d'une famille, y compris le jardin, le lopin de terre et autres dépendances de la maison, pour autant que le loyer annuel ou le revenu cadastral ne dépasse pas un maximum fixé, suivant les localités ou régions, par un arrêté royal pris sur l'avis de la Société nationale;

2° Les immeubles aménagés pour

Tekst gewijzigd door de Middenafdeeling.

EERSTE HOOFDSTUK.

Nationale Maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken; plaatselijke en gewestelijke maatschappijen. — Geldelijke tussenkomst van den Staat.

EERSTE ARTIKEL.

Te Brussel wordt eene Nationale Maatschappij der goedkope woningen en woonvertrekken gevestigd.

Zij heeft ten doel :

1° De oprichting van plaatselijke of gewestelijke maatschappijen voor goedkope woningen en woonvertrekken uit te lokken;

2° Aan deze maatschappijen gelden voor te schieten.

ART. 2.

Worden beschouwd als goedkope woningen of woonvertrekken, zowel in de bebouwde kom der steden en in hare voorsteden of buitenwijken, als ten platten lande, mits zij voor minvermogene personen bestemd zijn :

1° De goederen geschikt tot huisvesting van een gezin, met inbegrip van den tuin, van het stukje land en de andere aanhoorigheden van het huis, voor zoo ver de jaarlijksche huur of de kadastrale opbrengst niet overtreft een maximum bepaald, volgens de localiteiten of gewesten, bij koninklijk besluit genomen op het advies der Nationale Maatschappij;

2° De goederen ingericht tot huis-

le logement de plusieurs familles ou de plusieurs personnes vivant seules, y compris les cités-jardins qui en dépendent, pour autant que le loyer d'aucun des appartements ne dépasse un maximum fixé comme il est dit au numéro précédent;

3^o Les immeubles, tels que dortoirs publics et hôtelleries populaires, affectés à des logements passagers en commun.

ART. 3.

Pour l'application de la présente loi, sont réputées personnes peu aisées, sauf preuve contraire :

1^o Les ouvriers en général;

2^o Les employés dont les appointements ne dépassent pas un maximum établi par le Gouvernement;

3^o Toutes personnes dont les impositions directes au profit de l'État ne dépassent pas un maximum établi par le Gouvernement.

Ces maximums sont fixés par arrêté royal, sur l'avis de la Société nationale, suivant les localités ou régions.

ART. 4.

Sont admis à souscrire des actions de la Société nationale, l'État, les provinces et les sociétés locales ou régionales agréées en vertu de la présente loi.

La Société nationale prend, sans perdre son caractère civil, la forme des sociétés anonymes.

vesting van verscheidene gezinnen of van verscheidene alleen levende personen, met inbegrip van de daarbij behorende tuinwijken, voor zoover de huur van geen der vertrekken een maximum overtreft, bepaald zooals onder het vorige nummer gezegd is;

3^o De gebouwen, zooals openbare slaapzalen en volkslogementen, gebruikt tot tijdelijk gemeenschappelijke huisvesting.

ART. 3.

Voor de toepassing van deze wet worden, behoudens bewijs van het tegendeel, geacht minvermogende personen te zijn :

1^o De arbeiders in 't algemeen;

2^o De beambten wier bezoldiging een door de Regeering vastgesteld maximum niet overtreft;

3^o Alle personen wier rechtstreeksche belastingen ten voordeele van den Staat niet overtreffen een door de Regeering vastgesteld maximum.

Die maxima worden, op advies van de Nationale Maatschappij, bij koninklijk besluit bepaald volgens de localiteiten of gewesten.

ART. 4.

Worden alleen tot inschrijving op aandeelen der Nationale Maatschappij toegelaten : de Staat, de provinciën en de plaatselijke, of gewestelijke maatschappijen die, krachtens deze wet, aangenomen zijn.

De Nationale Maatschappij neemt, zonder haar burgerlijk karakter te verliezen, den vorm van naamlooze vennootschap aan.

Son capital est variable.

Ses statuts sont approuvés par
par arrêté royal.

ART. 5.

La Société nationale, conformément à un règlement d'ordre général à prendre par le Gouvernement, accorde l'agrément aux sociétés locales ou régionales, établies dans un but d'intérêt social, qui ont pour objet exclusif : 1° soit l'achat, la construction, l'amélioration, la vente et la location d'habitations et logements à bon marché, l'achat de terrains destinés à être aménagés ou à être revendus en vue de la construction de ces habitations et logements, ou en vue de la création de jardins ouvriers ou champs d'expérience; 2° soit des prêts en vue de l'achat, de la construction, de l'amélioration ou du dégrèvement des mêmes habitations ou logements, ou jardins ouvriers ou champs d'expérience.

Sont admis à souscrire des actions de ces sociétés, l'Etat, les provinces, les communes, les établissements de bienfaisance, les sociétés et les particuliers.

La participation des pouvoirs et établissements publics peut être subordonnée à la condition qu'une partie des habitations et logements seront loués ou concédés de préférence aux familles nombreuses.

ART. 6.

Les sociétés locales ou régionales prennent, sans perdre leur carac-

Haar kapitaal is veranderlijk.

Hare statuten worden bij koninklijk besluit goedgekeurd.

ART. 5.

De Nationale Maatschappij verleent, overeenkomstig eene algemeene verordening, door de Regeering uit te vaardigen, de agreatie aan de plaatselijke of gewestelijke maatschappijen opgericht met een doeleinde van sociaal belang, welke uitsluitend beoogen : 1° hetzij den aankoop, den bouw, de verbetering, den verkoop en de huur van goedkoope woningen en woonvertrekken, den aankoop van gronden bestemd om te worden ingericht of wederverkocht met het oog op den bouw van deze woningen en woonvertrekken, of met het oog op de inrichting van arbeiderstuinen of van proefvelden; 2° hetzij leeningen met het oog op den aankoop, den bouw, de verbetering of de ontlasting van dezelfde woningen of woonvertrekken, of van arbeiderstuinen of proefvelden.

Worden tot inschrijving op aandelen dezer maatschappijen toegelaten : de Staat, de provinciën, de gemeenten, de instellingen van wel-dadigheid, de vereenigingen en de particulieren.

De deelneming der overheid en openbare instellingen mag afhanke-lijk worden gesteld van de voor-waarde, dat een deel der woningen en woonvertrekken bij voorkeur in huur worden gegeven of gecon-cedeerd aan de talrijke gezinnen.

ART. 6.

De plaatselijke of gewestelijke maatschappijen nemen, zonder haar

tère civil, la forme des sociétés anonymes ou des sociétés coopératives.

La Société nationale et les sociétés agréées possèdent la personnalité civile.

Elles peuvent être autorisées par arrêté royal à recevoir des dons et des legs.

Les lois sur les sociétés commerciales leur sont applicables en tant qu'il n'y est pas dérogé par la présente loi.

ART. 7.

A la demande des fondateurs d'une société locale ou régionale en formation, le Gouvernement est autorisé à souscrire un quart du capital au plus.

En delà du dixième du montant de leurs actions, l'Etat, les provinces, les communes et les établissements de bienfaisance peuvent se libérer de leur souscription en soixante-six annuités égales, calculées à un taux qui ne pourra être inférieur à 3 p. c.

Ils peuvent faire la totalité ou une partie de leur apport en immeubles *sur l'avis conforme du comité de patronage du ressort.*

ART. 8.

Le Gouvernement est autorisé à garantir envers les tiers, aux conditions qu'il détermine l'intérêt et l'amortissement des obligations à émettre par la Société nationale, en représentation des annuités visées à l'article 7, capitalisées par elle.

burgerlijk karakter te verliezen, den vorm van naamlooze vennootschap of van samenwerkende vennootschap aan.

De Nationale Maatschappij en de aangenomen maatschappijen bezitten rechtspersoonlijkheid.

Zij kunnen bij koninklijk besluit worden gemachtigd om giften en legaten te ontvangen.

De wetten op de vennootschappen van koophandel zijn op haar toepasselijk voor zoo ver daarvan niet wordt afgeweken bij deze wet.

ART. 7.

Op verzoek van de oprichters eener in wording zijnde plaatselijke of gewestelijke maatschappij, is de Regeering gemachtigd ten hoogste voor een vierde van het kapitaal in te schrijven.

Boven een tiende van het bedrag hunner aandeelen, kunnen de Staat, de provinciën, de gemeenten en de instellingen van weldadigheid hunne inschrijving geheel volstorten door zes en zestig gelijke annuïteiten, berekend tegen een rentevoet die niet beneden 3 t. h. mag gaan.

Op eensluidend advies van het beschermingscomité van 't gebied, mogen zij hun inbreng gansch of gedeeltelijk doen in onroerende goederen.

ART. 8.

De Regeering is gemachtigd om, onder de door haar bepaalde voorwaarden, tegenover derden te waarborgen de rente en de aflossing der schuldbrieven, door de Nationale Maatschappij uit te geven, ter vertegenwoordiging van de annuïteiten

ART. 9.

L'État allouera chaque année à la Société nationale un subside égal à la différence entre les annuités remboursant le capital nominal des obligations émises, et les annuités visées à l'article 7.

Ce capital nominal sera augmenté des frais d'émission.

Le subside sera augmenté de la somme nécessaire pour aider la Société nationale à couvrir les frais d'administration.

ART. 10.

Un capital actuellement fixé à 100 millions de francs sera mis par le Gouvernement à la disposition de la Société nationale, à mesure des besoins, en vue des avances à faire par elle aux sociétés agréées.

Le crédit annuel nécessaire à cette fin sera porté au budget de l'État.

La Société nationale paiera à l'État un intérêt dont le taux sera fixé annuellement par la loi budgétaire *et est fixé pour la première fois à 3 p. c.*

CHAPITRE II.

Caisse générale d'épargne
et de retraite.

ART. 11.

La Caisse générale d'épargne et de retraite est autorisée à étendre les

bedoeld onderartikel 7, en door haar gekapitaliseerd.

ART. 9.

Telken jare verleent de Staat aan de Nationale Maatschappij eene toelage gelijk aan het verschil tusschen de annuïteiten tot aflossing van het kapitaal nominaal der uitgegeven schuldbrieven, en de annuïteiten voorzien bij artikel 7.

Dit kapitaal nominaal wordt met de kosten van uitgifte verhoogd.

De toelage wordt vermeerderd met de som benoodigd opdat de Nationale Maatschappij de kosten van bestuur kunne dekken.

ART. 10.

Een kapitaal, thans bepaald op 100 miljoen frank, wordt door de Regeering, naar gelang van de behoeften, ter beschikking van de Nationale Maatschappij gesteld met het oog op de voorschotten door haar aan de aangenomen maatschappijen te doen.

Het daartoe benoodigd jaarlijksch krediet wordt op de Staatsbegrooting uitgetrokken.

De Nationale Maatschappij betaalt aan den Staat een interest tegen een rentevoet, jaarlijks door de begrootingswet vastgesteld *en die, voor de eerste maal, 3 t. h. bedraagt.*

HOOFDSTUK II.

Algemeene Spaar- en Lijfrentekas.

ART. 11.

De Algemeene Spaar- en Lijfrentekas is gemachtigd om de verrich-

opérations prévues par la loi du 9 août 1889 sur les habitations ouvrières aux personnes visées aux numéros 2 et 3 de l'article 3 de la présente loi.

Le Gouvernement pourra mettre à la disposition de ladite Caisse des fonds destinés à parfaire les prêts qu'elle consent, au moyen de ses fonds disponibles, en exécution de la loi du 9 août 1889.

Les prêts ainsi faits pour le compte de l'État seront soumis aux conditions à déterminer par arrêté royal.

CHAPITRE III.

Expropriation des habitations insalubres. — Établissements de bienfaisance. — Dispositions diverses.

ART. 12.

A défaut des communes, les sociétés de construction agréées peuvent, en vertu d'un arrêté royal décrétant l'utilité publique, exproprier les habitations insalubres, en se conformant aux dispositions des lois des 17 avril 1835, 1^{er} juillet 1858, 15 novembre 1867, 27 mai 1870 et 9 septembre 1907.

Elles peuvent, dans les mêmes conditions, en vue de construire des habitations à bon marché, exproprier des terrains non bâtis, qui ne sont pas des jardins ou des dépendances d'une habitation.

L'utilité publique est décrétée sur la proposition de la Société nationale, le conseil communal et le co-

tingen, voorzien bij de wet van 9 Augustus 1889 op de werkmanswoningen, uit te strekken tot de personen bedoeld onder nummers 2 en 3 van artikel 3 dezer wet.

De Regeering kan ter beschikking van gemelde Kas gelden stellen, bestemd tot aanvulling van de leeningen waarin deze, door middel van hare beschikbare fondsen, in uitvoering der wet van 9 Augustus 1889, bewilligt.

De aldus voor rekening van den Staat gedane leeningen zijn onderworpen aan de bij Koninklijk besluit te bepalen voorwaarden.

HOOFDSTUK III.

Onteigening van ongezonde woningen. — Instellingen van weldadigheid. — Verscheidene bepalingen.

ART. 12.

Bij ontstentenis van de gemeenten, kunnen de aangenomen bouwmaatschappijen, krachtens een koninklijk besluit waarbij wordt verklaard dat het ten algemeenen nutte is, de ongezonde woningen onteigenen, met inachtneming van de bepalingen der wetten van 17 April 1835, 1 Juli 1858, 15 November 1867, 27 Mei 1870 en 9 September 1907.

Zij kunnen, onder dezelfde omstandigheden, met het oog op het bouwen van goedkoope woningen, onteigenen niet met gebouwen bezette gronden, andere dan tuinen of aanhoorigheden eener woning.

Het verklaren dat het ten algemeenen nutte is, geschiedt op voorstel van de Nationale Maatschappij,

mité de patronage du ressort entendus.

La société expropriante affecte à la construction d'habitations à bon marché, soit les immeubles expropriés, soit d'autres immeubles équivalents et également bien situés, à moins que l'arrêté royal autorisant l'expropriation ne l'en dispense.

ART. 13.

Le Gouvernement peut, après avoir entendu l'établissement public intéressé, le conseil communal et la députation permanente, obliger les bureaux de bienfaisance et les hospices à s'intéresser dans une société locale ou régionale, sans que chaque versement à faire en acquit de la souscription puisse dépasser un dixième du montant des revenus de l'établissement.

ART. 14.

Les bureaux de bienfaisance peuvent verser directement aux sociétés agréées qui louent des habitations ou des logements à bon marché aux familles nombreuses et nécessiteuses, la partie du loyer représentant le secours qui serait octroyé à ces indigents du chef de leur besoin de logement.

ART. 15.

Un règlement général, élaboré par la Société nationale et approuvé par arrêté royal, les comités de pa-

den gemeenteraad en het beschermingscomité van het gebied gehoord.

Tot den bouw van goedkope woningen worden door de onteigenende maatschappij aangewend, ofwel de onteigende onroerende goederen, ofwel andere gelijkwaardige en even goed gelegen goederen, ten ware het koninklijk besluit, waarbij de onteigening wordt toegelaten, haar daarvan ontsla.

ART. 13.

De Regeering kan, na de belanghebbende openbare instelling, den gemeenteraad en de bestendige deputatie te hebben gehoord, de weldadigheidsbureelen en de godshuizen verplichten deel te nemen in eene plaatselijke of gewestelijke maatschappij, zonder dat iedere storting, tot kwijting van de inschrijving te doen, een tiende van het bedrag der inkomsten van de instelling mag overschrijden.

ART. 14.

Door de weldadigheidsbureelen kan aan de aangenomen maatschappijen, die goedkope woningen of woonvertrekken verhuren aan talrijke en hulpbehoevende gezinnen, rechtstreeks worden uitgekeerd het gedeelte van de huur vertegenwoordigende den onderstand die aan deze onvermogenen zou worden verleend wegens hunne behoefte aan huisvesting.

ART. 15.

Een algemeen reglement, door de Nationale Maatschappij opgemaakt en goedgekeurd bij koninklijk be-

tronage entendus, détermine notamment les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble et aux précautions à prendre contre la spéculation.

ART. 16.

Le Gouvernement a le droit de contrôler toutes opérations de la Société nationale et, à cette fin, d'exiger tous états et renseignements.

Il peut s'opposer à l'exécution de toute mesure qui serait contraire à la loi et aux statuts.

La Société nationale exerce les mêmes droits vis-à-vis des sociétés agréées.

ART. 17.

Chaque année, le Ministre des Finances dépose sur le bureau des Chambres législatives le bilan de la Société nationale pour l'exercice écoulé et le rapport du Conseil d'administration faisant connaître la situation des affaires.

CHAPITRE IV.

Dispositions fiscales.

ART. 18.

Sont exempts du timbre :

L'acte constitutif de la Société nationale des habitations et logements à bon marché, ainsi que les actes portant modification des statuts; les procurations données par les fondateurs pour la constitution de la so-

sluit, de beschermingscomiteiten gehoord, bepaalt, onder meer, de voorwaarden betreffende den gezonden staat, de inspectie, het eigen gebruik van het onroerend goed en de voorzorgen te nemen tegen winstbejag.

ART. 16.

De Regeering heeft het recht, op al de verrichtingen van de Nationale Maatschappij toezicht te houden en, te dien einde, alle staten en inlichtingen te vorderen.

Zij kan zich verzetten tegen de uitvoering van elken maatregel, in strijd met de wetten en met de statuten.

De Nationale Maatschappij oefent tegenover de aangenomen maatschappijen dezelfde rechten uit.

ART. 17.

Telken jare wordt door den Minister van Financiën ten bureele van de Wetgevende Kamers neergelegd de balans der Nationale Maatschappij over het afgelopen dienstjaar alsmede het verslag van den Beheerraad waaruit de stand der zaken blijkt.

HOOFDSTUK IV.

Fiskale bepalingen.

ART. 18.

Zijn vrijgesteld van het zegel :

De akte tot oprichting van de Nationale Maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken, alsmede de akten houdende wijziging van de statuten; de volmachten gegeven door de oprichters voor de

ciété et par les actionnaires pour leurs relations avec elle; les expéditions et extraits des mêmes actes; les registres d'actionnaires, les actions au porteur et les obligations émises par la société; tous les registres et pièces concernant exclusivement l'administration sociale; les affiches de la société.

Les actes mentionnés à l'alinéa précédent sont exempts de la formalité de l'enregistrement; les copies, expéditions ou extraits qui en sont délivrés sont exempts de tout droit ou émolument de greffe.

La publication, par la voie du *Moniteur belge* et de ses annexes, des actes concernant la société, est faite gratuitement.

ART. 19.

Sont exempts du timbre et enregistrés gratis, à moins qu'ils ne renferment des dispositions indépendantes assujetties au droit proportionnel d'enregistrement, les actes portant formation, modification, prorogation ou dissolution de sociétés locales ou régionales agréées qui ont pour objet exclusif :

1° soit l'achat, la construction, l'amélioration, la vente et la location d'habitations et logements à bon marché, l'achat de terrains destinés à être aménagés ou à être revendus en vue de la construction de ces habitations et logements

totstandbrenging der maatschappij, en door de aandeelhouders voor hunne betrekkingen met haar; de afschriften van en de uittreksels uit dezelfde akten; de registers van aandeelhouders, de aandelen aan toonder en de schuldbrieven door de maatschappij uitgegeven; al de registers en bescheiden betreffende uitsluitend het maatschappelijk beheer; de plakbrieven der maatschappij.

De akten, in het vorig lid vermeld, zijn vrijgesteld van de formaliteit der registratie; de kopijen, afschriften of uittreksels, die daarvan worden uitgegeven, zijn vrijgesteld van alle griffierecht of emolument.

De bekendmaking, langs den weg van het *Staatsblad* en van zijne bijlagen, der akten betreffende de maatschappij, geschiedt kosteloos.

ART. 19.

Zijn vrijgesteld van het zegel en worden kosteloos geregistreerd, tenzij daarin zijn vervat op zich zelf staande bepalingen, onderworpen aan het evenredig zegelrecht : de akten houdende oprichting, wijziging, verlenging van den duur of ontbinding van aangenomen plaatselijke of gewestelijke maatschappijen, uitsluitend ten doel hebbende :

1° hetzij den aankoop, den bouw, de verbetering, den verkoop en de huur van goedkope woningen en woonvertrekken, den aankoop van gronden bestemd om te worden ingericht of wederverkocht met het oog op den bouw dezer woningen

ou en vue de la création de jardins ouvriers ou champs d'expérience ;

2^o soit des prêts en vue de l'achat, de la construction, de l'amélioration ou du dégrèvement des mêmes habitations et logements ou jardins ouvriers.

ART. 20.

Sont exempts du timbre et de la formalité de l'enregistrement :

1^o Les actes sous signature privée, ne rentrant pas dans les termes de l'article 19, qui concernent exclusivement l'administration sociale, et les registres relatifs au même objet ;

2^o Les procurations données par les fondateurs pour la constitution de la société et par les associés pour leurs relations avec la société ;

3^o Les titres d'annuités souscrits par l'Etat, les provinces, les communes et les établissements de bienfaisance, pour la libération de leurs actions dans les sociétés agréées, ainsi que les actes qui affectent ces annuités en gage au profit de la Société nationale.

ART. 21.

Sont exempts du timbre :

1^o Les extraits, copies ou expéditions des actes désignés à l'article 19.

Ils sont également exempts de tout droit ou émoluments de greffe ; leur publication par la voie du *Moniteur belge* et de ses annexes est faite gratuitement ;

en woonvertrekken of met het oog op de inrichting van arbeiderstuinen of proefvelden ;

2^o hetzij leeningen met het oog op den aankoop, den bouw, de verbetering of de ontlasting derzelfde woningen en woonvertrekken of arbeiderstuinen.

ART. 20.

Zijn vrijgesteld van het zegel en van de formaliteit der registratie :

1^o De onderhandsche akten, niet vallende onder de bewoordingen van artikel 19, die uitsluitend het maatschappelijk beheer betreffen, alsmede de registers aangaande hetzelfde onderwerp ;

2^o De volmachten, door de oprichters gegeven voor het tot stand brengen van de maatschappij en door de deelgenooten voor hunne betrekkingen met de maatschappij ;

3^o De titels van annuïteiten, door den Staat, de provinciën, de gemeenten en de instellingen van weldadigheid ingeschreven, voor de volstorting hunner aandeelen in de aangenomen maatschappijen, alsmede de akten waardoor die annuïteiten zijn verpand ten voordeele van de Nationale Maatschappij.

ART. 21.

Zijn vrijgesteld van het zegel :

1^o De uittreksels, kopijen of afschriften van de akten vermeld in artikel 19.

Zij zijn insgelijks vrijgesteld van alle griffierecht of-émolument ; hare bekendmaking langs den weg van het *Staatsblad* en van zijne bijlagen geschiedt kosteloos ;

2°. Les affiches des sociétés agréées.

ART. 22.

Le droit de timbre sur les actions et obligations émises par les sociétés agréées est fixé :

Pour celles de 50 francs et au-dessous, à 5 centimes ;

Pour celles de plus de 50 francs jusqu'à 100 francs, à 10 centimes ;

Pour celles de plus de 100 francs jusqu'à 200 francs, à 20 centimes ;

Et ainsi de suite, à raison de 10 centimes par 100 francs, pour celles de plus de 200 jusqu'à 400 fr.

ART. 23.

Sont assujetties au timbre de dimension, les reconnaissances sous seing privé des prêts et avances faits aux sociétés agréées, à condition que l'acte ou le billet mentionne l'agrément de la société emprunteuse, avec indication de la date de l'arrêté royal.

ART. 24.

Les droits d'enregistrement et de transcription pour les actes concernant les sociétés agréées et relatifs à leur objet légal, sont réduits aux taux ci-après :

1° Ventes d'immeubles aux sociétés agréées :

Droit d'enregistrement: fr. 2.70 %.

Droit de transcription: fr. 0.65 %.

2°. De plakbrieven der aangenomen maatschappijen.

ART. 22.

Het zegelrecht op de aandeelen en schuldbrieven, door de aangenomen maatschappijen uitgegeven, is gesteld :

Voor die van 50 frank en minder, op 5 centiemen ;

Voor die van meer dan 50 frank tot 100 frank, op 10 centiemen ;

Voor die van meer dan 100 frank tot 200 frank, op 20 centiemen ;

En zoo verder, op den voet van 10 centiemen per 100 frank, voor die van meer dan 200 tot 400 frank.

ART. 23.

Zij onderworpen aan het formaatzegel : de onderhandsche schriftelijke bewijzen van de leeningen en voorschotten gedaan aan de aangenomen maatschappijen, mits de akte of het biljet de aanneming der ontleenende maatschappij vermeldt, met aanduiding van den datum van het koninklijk besluit.

ART. 24.

De rechten van registratie en van overschrijving voor de akten aangaande de aangenomen maatschappijen en betreffende het wettelijk doel daarvan, worden verminderd tot het volgende bedrag :

1° Verkoop van onroerende goederen aan de aangenomen maatschappijen :

Registratierecht : fr. 2.70 %.

Recht van overschrijving : fr. 0.65 %.

Les droits perçus sont restitués lorsque l'immeuble est revendu par la Société, pourvu que la revente ait lieu dans les dix ans de l'acte d'achat, qu'elle jouisse de la réduction légale, et que la demande en restitution soit faite dans les deux années à compter de l'acte de revente.

2° Prêts et ouvertures de crédit faits aux mêmes sociétés ;

Droit d'enregistrement : fr. 0.50 %, si les contrats sont faits pour une année au plus ; fr. 0.65 %, s'ils sont faits pour plus d'une année.

La garantie fournie par un tiers ne donne lieu à aucun droit particulier ;

3° Quittances de prix d'immeubles acquis par les sociétés agréées ou de charges grevant ces immeubles ; quittances de remboursement de sommes prêtées ou avancées aux mêmes sociétés :

Droit d'enregistrement : fr. 0.50 %.

Dans tous les cas, l'acte énonce que l'opération est relative à l'objet légal de la société et mentionne l'agrément de celle-ci avec indication de la date de l'arrêté royal ; à défaut, les droits sont perçus selon le tarif général.

ART. 23.

Les exemptions et réductions de droits de timbre, d'enregistrement, de transcription et de greffe, ainsi que l'exemption des frais de publication, édictées par les articles 19 à 24, seront applicables aux sociétés d'habitations ouvrières, établies dans

De geheven rechten worden teruggegeven wanneer het onroerend goed door de Maatschappij opnieuw wordt verkocht, mits de wederverkoop plaats heeft binnen tien jaar na de akte van aankoop, zij de wettelijke vermindering geniet en de aanvraag tot teruggaaf wordt gedaan binnen twee jaar te rekenen van de akte van wederverkoop.

2° Leeningen en kredietopeningen gedaan aan dezelfde maatschappijen :

Registratierecht : fr. 0.50 % ; indien de contracten zijn aangegaan voor ten hoogste één jaar ; fr. 0.65 % , indien zij voor meer dan één jaar zijn aangegaan.

De zekerheid, door een derde gesteld, geeft niet aanleiding tot een bijzonder recht ;

3° Kwijtschriften van prijzen van onroerende goederen aangekocht door de aangenomen maatschappijen of van lasten welke deze goederen bezwaren ; kwijtschriften van sommen aan dezelfde maatschappijen te leen gegeven of voorgeschoten :

Registratierecht : fr. 0.50 %.

In elk geval verklaart de akte dat de verrichting betrekking heeft op het wettelijk doel der maatschappijen en vermeldt zij dat deze is aangenomen, met aanduiding van den datum van het koninklijk besluit ; bij gebreke daarvan, worden de rechten geheven volgens het algemeen tarief.

ART. 23.

De vrijstellingen en verminderingen der rechten van zegel, van registratie, van overschrijving en van griffie, alsmede de vrijstelling der kosten van bekendmaking, vastgesteld bij de artikelen 19 tot 24, zijn toepasselijk op de maat-

les termes de l'article 11 de la loi du 9 août 1889 ou de l'article 2 de celle du 30 juillet 1892, qui étendront leurs opérations dans les limites de la présente loi.

ART. 26.

Les actes passés entre les sociétés agréées et les personnes peu aisées, relativement aux opérations rentrant dans l'objet légal de ces sociétés, sont enregistrés aux droits établis par le tarif général, sauf application ultérieure des réductions accordées par la présente loi.

ART. 27.

Les taux réduits des droits d'enregistrement et de transcription, établis par l'article 24, sont applicables respectivement :

1° Aux ventes par les sociétés agréées à des personnes peu aisées, d'immeubles destinés à l'habitation de celles-ci, savoir :

a) La vente d'une maison avec ses dépendances, à la condition qu'elle soit occupée par l'acquéreur, son conjoint ou son héritier, dans l'année de l'enregistrement de l'acte, et au moins jusqu'à l'expiration de ce délai.

Sont considérés comme dépendances de la maison, le jardin et le lopin de terre, attenants ou séparés, ainsi que les hangars et remises, les établis ou ateliers d'artisans;

schappijen voor werkmanswoningen, opgericht volgens de bewoordingen van artikel 11 der wet van 9 Augustus 1889 of van artikel 2 dergene van 30 Juli 1892, welke hare verrichtingen zullen uitbreiden binnen de grenzen, door deze wet gesteld.

ART. 26.

De akten, verleden tusschen de aangenomen maatschappijen en de minvermogende personen, betreffende de verrichtingen behorende tot het wettelijk doel dezer maatschappijen, worden geregistreerd tegen de rechten bepaald bij het algemeen tarief, behoudens nadere toepassing van de verminderingen verleend door deze wet.

ART. 27.

De verminderde bedragen der rechten van registratie en van overschrijving, bepaald bij artikel 24, zijn respectievelijk van toepassing :

1° Op den verkoop door de aangenomen maatschappijen aan minvermogende personen van onroerende goederen tot dezer woning bestemd, te weten :

a) Den verkoop van een huis met zijne aanhoorigheden, mits het is bewoond door den verkrijger, zijn echtgenoot of zijn erfgenaam binnen het jaar na de registratie der akte en ten minste tot den afloop van dien termijn.

Worden beschouwd als aanhoorigheden van het huis : de tuin en het stukje land, daaraan belendende of daarvan gescheiden, alsmede de loodsen en wagenhuizen, de werkbanken of werkplaatsen voor ambachtslieden;

b) La vente d'un terrain devant servir d'emplacement à une maison et ses dépendances, à la condition que la construction soit faite dans les dix-huit mois de l'enregistrement de l'acte, et que l'immeuble soit occupé par l'acquéreur, son conjoint ou son héritier, au moins jusqu'à l'expiration de ce délai;

2^o Aux prêts et ouvertures de crédit faits par les sociétés agréées aux personnes peu aisées, à condition que les fonds soient employés au paiement du prix d'achat, à la construction, à l'amélioration ou au dégrèvement de l'immeuble affecté ou destiné à l'habitation de l'emprunteur ou du crédité, et qu'il soit justifié de cet emploi, ainsi que de l'occupation de l'immeuble, dans les dix-huit mois de l'enregistrement de l'acte;

3^o Aux quittances des prix d'achat ou des charges grevant les immeubles acquis, et aux quittances de remboursement des sommes prêtées ou avancées pour l'achat, la construction, l'amélioration ou le dégrèvement.

ART. 28.

Les restitutions résultant des dispositions de l'article 27 ont lieu sur demande écrite de la société agréée ou de la société d'habitations ouvrières en cause, attestant avec précision l'existence des conditions auxquelles la réduction est subordonnée.

La restitution est faite à la société si elle justifie de l'avance des droits.

b) Den verkoop van een grond bestemd om daarop een huis met zijne aanhoorigheden te bouwen, mits de bouw is voltooid binnen achttien maanden na de registratie der akte, en het goed is bewoond door den verkrijger, zijn echtgenoot of zijn erfgenaam, ten minste tot den afloop van dien termijn;

2^o Op de leeningen en kredietopeningen, door de aangenomen maatschappijen gedaan aan minvermogene personen, mits de gelden worden gebruikt tot betaling van den koopprijs, tot den bouw, tot de verbetering of tot de ontlasting van het goed aangewend of bestemd voor de woning van den ontleener of van den krediethebber, en het bewijs wordt geleverd van het gebruiken dier gelden alsmede van het in bezit nemen van het goed binnen achttien maanden na de registratie der akte;

3^o Op de kwijtschriften der koopprijzen of der lasten die de aangekochte onroerende goederen bezwaren, en op de kwijtschriften van terugbetaling der sommen geleend of voorgesloten tot den aankoop, den bouw, de verbetering of de ontlasting.

ART. 28.

De teruggaven voortspruitende uit de bepalingen van artikel 27 worden gedaan op schriftelijk verzoek van de aangenomen maatschappij of van de betrokken maatschappij voor arbeiderswoningen, nauwkeurig bevestigende het bestaan van de voorwaarden waarvan de vermindering afhankelijk is gemaakt.

De teruggave wordt gedaan aan de maatschappij indien deze bewijst dat zij de rechten heeft voorgesloten.

ART. 29.

Les dispositions des articles 26 et 27 sont applicables aux actes relatifs à des opérations de même espèce faites entre des personnes peu aisées et des vendeurs ou bailleurs de fonds autres que les sociétés agréées ou la société d'habitations ouvrières.

La demande en restitution est appuyée d'un certificat du comité de patronage du ressort, attestant avec précision l'existence des conditions auxquelles la réduction des droits est subordonnée.

ART. 30.

L'article 13 de la loi du 19 août 1899 est abrogé.

Les dispositions des articles 14 et 16 de la même loi et de l'article 14 de celle du 30 juillet 1892, relatives aux réductions de droits d'enregistrement et de transcription en faveur des ouvriers, sont abrogées et remplacées par les dispositions des articles 26 à 29 de la présente loi.

ART. 31.

Toute demande en restitution de droits basée sur les articles 27 et 29 est prescrite après une année à compter du dernier jour du délai fixé, selon le cas, par le numéro 1° ou par le numéro 2° de l'article 27.

Disposition transitoire.

ART. 32.

Le Gouvernement est autorisé à faire l'avance des sommes nécessaires

ART. 29.

De bepalingen van de artikelen 26 en 27 zijn toepasselijk op de akten betreffende soortgelijke verrichtingen gedaan tusschen minvermogende personen en verkoopers of geldschieters andere dan de aangenomen maatschappijen of de maatschappij voor werkmanswoningen.

Het verzoek om teruggave wordt gestaafd door een bewijsschrift van het beschermingscomité van het gebied, nauwkeurig bevestigende het bestaan van de voorwaarden waarvan de vermindering der rechten afhankelijk is gemaakt.

ART. 30.

Artikel 13 der wet van 19 Augustus 1899 wordt ingetrokken.

De bepalingen van de artikelen 14 en 16 derzelfde wet en van artikel 14 dergene van 30 Juli 1892, betreffende de verminderingen der rechten van registratie en van overschrijving ten bate van de arbeiders, worden afgeschaft en vervangen door de bepalingen van de artikelen 26 tot 29 dezer wet.

ART. 31.

Elk verzoek omteruggave van rechten, gegrond op de artikelen 27 en 29, verjaart door verloop van één jaar te rekenen van den laatsten dag van den termijn bepaald, volgens het geval, door nummer 1° of door nummer 2° van artikel 27.

Overgangsbepaling.

ART. 32.

De Regeering is gemachtigd tot het voorschieten van de sommen, benoo-

pour couvrir les frais de premier établissement de la Société nationale.

Un crédit de 10,000 francs est alloué, à cet effet, au Ministère des Finances.

digd ter bestrijding van de kosten van eerste inrichting der Nationale Maatschappij.

Daartoe wordt een krediet van 10,000 frank aan het Ministerie van Financiën toegekend.

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 16 MEI 1913.

Ontwerp van wet houdende oprichting van eene nationale maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken (1).

VERSLAG

NAMENS DE MIDDENAFDEELING (2) UITGEBRACHT DOOR DEN HEER TIBBAUT.

MIJNE HEEREN,

I. — INRICHTING VAN HET WERK DER GOEDKOOPE WONINGEN EN WOONVERTREKKEN.

Eenieder bekend dat het wetsontwerp uitgaat van ruime en edelmoedige denkbeelden. Het vraagstuk van de goedkope woningen en woonvertrekken wordt daardoor in al zijn omvang behandeld. Afziende van het stelsel der gedeeltelijke oplossingen en steunende op de verworven ervaring, wil het dit vraagstuk oplossen door eene algemeene regeling en vastberaden die middelen aanwenden, welke worden gevergd door het beoogde verheven doel.

Het werk, tot stand gebracht door de wet Beernaert van 9 Augustus 1889 betreffende de werkmanswoningen, wordt behouden. In de Memorie van Toelichting wordt hulde gebracht aan hare vruchtbaarheid en de edelmoedige toewijding die het verwekte; zij steunt op den bijval, dien het verwierf, om de uitbreiding daarvan voor te stellen.

De beschermingscomiteen voor de werkmanswoningen, de krediet- en bouwmaatschappijen, gesteund door de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas, blijven bestaan. Aan al deze instellingen verzekert het wetsontwerp een ruimeren werkkring en ruimeren geldelijken steun.

De wet van 9 April 1889 op de werkmanswoningen, ofschoon verbeterd door de wet van 24 Mei 1897 op de geringe landelijke eigendommen, voorzag

(1) Wetsontwerp, n^o 46.

(2) De Middenafdeeling, voorgezeten door den heer Harmignie, bestond uit de heeren Vandeperre, De Meester, Destrée, Devèze, Tibbaut, Verhaegen.

niet in alle behoeften. Zij kon zich niet doen gelden op een ruimer gebied, omdat haar werkkring te beperkt was en er tevens gebrek was aan geldmiddelen en aan ijver bij sommige openbare machten. Wel heeft zij uitstekende diensten bewezen aan de keur van werklieden die zich daardoor een eigen woning konden aanschaffen, doch de massa der werklieden was daarvan uitgesloten; bedoelde wet heeft het vraagstuk van de werkmanswoningen niet volkomen opgelost; toch neemt dit vraagstuk in belang toe, naarmate de bevolking zich steeds meer vestigt in de nijverheidssteden.

Anderzijds bleven bescheiden arbeiders, ambachtslieden, lagere bedienden, geringe landbouwers, die, ofschoon zij niet behooren tot den eigenlijken arbeidersstand, toch wel de belangstelling der openbare machten verdienen, verstoken van de weldaad der wet.

*
* * *

Door het onderhavige wetsontwerp worden deze leemten aangevuld : het werk krijgt allerzijds meer uitbreiding. Het begrip van werkmanswoning ruimt de plaats voor het begrip van goedkoope woning ten bate van weinig gegoede standen. Het ontwerp verlangt de werkingsmiddelen aan te wenden naar verhouding van de gewichtigheid der taak; daarom wendt het zich vastberaden tot de openbare machten en instellingen, opdat zij den privaten ondernemingsgeest zouden steunen en, bij voorkomend geval, in zijne plaats zouden optreden. Haar wordt niet alleen gevraagd om zedelijken steun, maar ook om rechtstreeksche bijdrage, zoo voor de geldmiddelen als voor het beheer. Dat is een van de kenmerken van het wetsontwerp.

Om zich daarvan te overtuigen, volstaat het, een oogopslag te werpen op de voorgestelde inrichting, op de werking van de verschillende onderdeelen en op wat zij kunnen voortbrengen.

Benevens de bestaande instelling volgens de wet van 1889, richt het wetsontwerp er eene nieuwe op : aan het hoofd daarvan staat de Nationale Maatschappij voor goedkoope woningen en woonvertrekken; deze Maatschappij roept de beweging in 't leven en regelt ze. Zij moet op tastbare en samenvattende wijze weergeven het denkbeeld zelf, waarvan het ontwerp uitgaat.

Bestaande uit de vertegenwoordigers der groepen welke dienen bij te dragen tot het werk van de goedkoope woningen en woonvertrekken, als daar zijn de Staat, de provinciën, de gewestelijke of plaatselijke toegelaten maatschappijen, komt zij voor als het hoofdcomiteit van eenen grooten bond. Zich uitstreckende over gansch het land, gaat zij na welke overal de behoeften zijn ten aanzien van de volksgezondheid en van de huisvesting; zij bevordert het oprichten van de plaatselijke en gewestelijke maatschappijen en verstrekt haar, benevens de leiding, de noodige geldmiddelen (art. 1).

Zij staat de Regeering ter zijde door hare raadgevingen en hare medewerking, draagt bij tot het opstellen van de noodige besluiten en verordeningen om de wet in werking te doen treden en toe te passen (art. 2, 3, 4), licht haar in over het toelaten van de plaatselijke en gewestelijke maatschap-

pijen, treedt in hare plaats op voor de uitgifte van de schuldbrieven die de door de openbare machten ingeschreven annuïteiten vertegenwoordigen (art. 8), beheert de toelagen, door den Staat aan de instelling verleend (art. 9), en het Bijzonder Fonds van 100 millioen, door den Staat te harer beschikking gesteld voor de noodige voorschotten aan de maatschappijen (art. 10), neemt maatregelen ten bate van de volksgezondheid, evenals de plaatselijke en gewestelijke maatschappijen die door de wet daarmee belast zijn (art. 12), maakt de algemeene verordening op betreffende de gezondheid van en het toezicht op de door de maatschappij opgerichte gebouwen (art. 15), houdt toezicht op de plaatselijke en gewestelijke maatschappijen (art. 16).

Deze omvangrijke taak der Nationale Maatschappij, welke den privaten ondernemingsgeest aanwakkert en leidt en tevens de openbare machten inlicht en bijstaat, is van zedelijken, socialen en economischen aard. Zij berust niet op dwang, maar wel op raadgeving en, bij voorkomend geval, op geldelijken steun; zij staat onder het toezicht van de Regearing en van de Wetgevende Kamers, waaraan de beheerraad het jaarverslag over maakt (art. 16 en 17).

* * *

De rechtstreeksche werking wordt overgelaten aan de plaatselijke of gewestelijke krediet- en bouwmaatschappijen, welke optreden naast de bestaande, doch bij hare oprichting behooren toegelaten te worden.

Bestaande uit particulieren, al of niet deelgenooten met den Staat, de provinciën, de gemeenten en de weldadigheidsinstellingen, zijn zij, volgens de algemeene regeling, de werksters die de goedkoope woningen en woonvertrekken aankopen, bouwen, verbeteren, verkoopen, verhuren; zij koopen de gronden aan om ze doelmatig in te richten of te verkoopen voor het bouwen van deze woningen of woonvertrekken, leenen geld uit voor het aankopen, het bouwen of het verrichten van verbeteringswerken (art. 5).

Daarenboven kunnen de bouwmaatschappijen krachtens een koninklijk besluit, genomen op voorstel van de Nationale Maatschappij, krachtadig optreden in zake van volksgezondheid door het onteigenen van de ongezonde woningen of het bouwen van nieuwe woningen voor weinig gegoeden (art. 12).

Om deze naar rangorde gerangschikte instellingen levenskrachtig te maken, steunt de Staat ze met zijn krediet en zijne toelagen; niet alleen staat hij fiskale verminderingen toe (art. 18 tot 32), hij werkt ook mede om het noodige geld voor leeningen en beheer te vinden, waarborgt de schuldbrieven, door de Nationale Maatschappij uit te geven ter vertegenwoordiging van de annuïteiten, waarvoor de openbare machten hebben ingeschreven (art. 8); de Staat verleent haar eene toelage gelijkstaande met het verschil tusschen de annuïteiten, waarvoor is ingeschreven, en de annuïteiten tot aflossing van het kapitaal nominaal der uitgegeven schuldbrieven; hij staat haar ter zijde voor de betaling der kosten van eerste inrichting en van beheer (art. 9); eindelijk, stelt hij te harer beschikking een bijzonder fonds

van 100 millioen frank tegen een gematigden interest, opdat zij de noodige voorschotten zou kunnen doen aan de oude en aan de nieuwe maatschappijen.

*
* *

Het wetsontwerp is dus niet een abstracte, grootsche en edele opvatting waarvan de verwezenlijking wordt overgelaten aan onvoorziene omstandigheden, maar wel een levenskrachtig werk, uitgerust voor den strijd, zich uitbreidend onder de verlichte aansporing van de Nationale Maatschappij, van deze de noodige middelen erlangend naarmate het werk vooruitgaat.

De goede opvatting daarvan valt niet te betwisten. 't Is noch de al te opslorpemde werking van den Staat, noch het soms regellooze optreden van de private onderneming. Het richt alle krachten naar een hooger doel; zij worden geordend, steunen elkander en verhinderen dat de eene wordt overvleugeld door de andere.

Hier geldt het niet, den ondernemingsgeest voor het bouwen van woningen te ontmoedigen, want dit ware eene economische dwaling die, zooals alle dwalingen, eerlang betreurenswaardige gevolgen zou hebben. Men vult de leemten aan, welke de toestand onzer samenleving niet langer zou dulden.

*
* *

Het wetsontwerp raakt talrijke vraagstukken aan; elk hunner kan aanleiding geven tot lange beraadslagingen, zoo men zich uitsluitend op het meer afgetrokken gebied van de beginselen plaatst.

De Middenafdeeling, overtuigd dat eene oplossing spoedeischend is, zag liever uit naar de practische en snelle uitslagen. Zij volgde het voorbeeld van de Commissie, benoemd bij koninklijk besluit van 6 Juli 1912 en voorgezeten door den heer Van den Peereboom. Deze Commissie had te onderzoeken welke hervormingen dienden te worden voorgesteld in zake van goedkope woningen. Na zeer korten tijd maakte zij hare besluiten bekend: zij waren een soort van samensmelting van leerstelsels, stellingen en ontwerpen, welke in 't midden waren gebracht, en verschillende deelen daarvan droegen het blijkbaar spoor van de ondervonden bezwaren om ze overeen te brengen (1).

(1) In het verslag van de Commissie wordt het uitgangspunt van hare werkzaamheden uiteengezet als volgt:

« Al de leden der Commissie hadden kennis genomen van een wetsontwerp en van de statuten, opgemaakt door de Conferentie der beschermingscomiteiten voor werkmanswoningen van Brussel en voorsteden, met het oog op het oprichten van eene nationale maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken. 't Was overigens de heer H. Denis, lid van deze Conferentie, die het eerst het denkbeeld opvatte, eene nationale maatschappij voor goedkope woningen tot stand te brengen, in den aard van de Maatschappij der huurtspoorwegen. Dit denkbeeld werd door den heer Denis reeds in 1886 uiteengezet in de koninklijke Arbeidscommissie, doch hierbij liet hij het niet, want sedert dit reeds verwijderd tijdstip zette hij hardnekkig dezès verwezenlijking na. Op 30 Januari 1901 diende hij bij de Kamer der volksvertegenwoordigers een wetsvoorstel in, houdende oprichting van een nationale maat-

De Regeering heeft de hoofdzakelijke deelen van het aldus door de Commissie opgemaakt ontwerp overgenomen. Ondanks de voorkeur van verscheidene leden voor eene meer eenvoudige oplossing vereenigde de Middenafdeeling zich daarmede. Haar wensch is, dat het werk der woningen moge gedijen onder den invloed van eene nieuwe instelling, die stellige voordeelen oplevert en welker gebreken steeds kunnen verholpen worden.

II. — FINANCIEELE GRONDSLAGEN.

In zake van goedkoope woningen en woonvertrekken, is de geldquaestie de hoofdzakelijke quaestie. De lust tot bouwen, de huurprijs, de inspanning om den huiselijken haard te verwerven hangen af van den overvloed der kapitalen, van het bedrag van den interest der voorschotten en van het krediet.

Vastberaden vat het wetsontwerp het vraagstuk aan, doordien het voor de oplossing te gelijker tijd de openbare machten en den privaten ondernemingsgeest doet optreden. Op gevaar af van in herhalingen te vallen, zal men ons veroorloven de bijzondere punten daarvan in 't licht te stellen, zooveel mogelijk verwijzend naar de artikelen. Het onderwerp is veelzijdig genoeg om deze groepeerings van financieele bepalingen te billijken.

Voor de inschrijving op de aandeelen van de plaatselijke en gewestelijke maatschappijen wendt het wetsontwerp zich tot den Staat, de provinciën, de gemeenten, de weldadigheidsinstellingen en de particulieren (art. 5), doch steunt vooral op den Staat om de voor de verrichtingen benoodigde gelden te bekomen.

De Staat moet in de nieuwe instelling tusschenbeide komen op drie wijzen: door inschrijving voor het kapitaal, door het verleen van zijn krediet en door het toekennen van toelagen. Verder zullen wij zien, hoe hij de vroegere krediet- en bouwmaatschappijen steunt, die blijven voortwerken met de medehulp van de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas.

De Staat mag inschrijven op een vierde van het kapitaal der toegelaten maatschappijen (art. 7).

Ook mag hij steun verleen door middel van zijn krediet.

Uitgaande van het stelsel, geldende voor de Nationale Maatschappij der buurtspoorwegen, kunnen de Staat, de provinciën, de gemeenten en de instellingen van liefdadigheid hunne inschrijving, boven een tiende van het bedrag hunner aandeelen, volstorten door zes en zestig gelijke annuïteiten berekend tegen een rentevoet die niet min dan 3 t. h. mag bedragen (art. 7).

schappij voor goedkoope woningen. Dit voorstel werd aangevuld met een volledig voorontwerp van statuten (zittingsjaar 1910-1911). Deze voorontwerpen, gevoegd bij voorontwerpen van wet en van statuten, ingediend door den heer Lagasse de Locht, dienden tot grondslag der werkzaamheden van de Commissie, aangesteld door de beschermingscomiteen van Brussel en voorsteden. »

Vervolgens worden deze annuïteiten gekapitaliseerd en vertegenwoordigd door schuldbrieven, welke de Nationale Maatschappij uitgeeft onder waarborg van den Staat (art. 8). Doch, vermits de schuldbrieven, gezien den tegenwoordigen stand van de geldmarkt, niet kunnen uitgegeven worden tegen den rentevoet van 5 t. h., in het ontwerp van de Regeering voorzien voor de berekening van de annuïteiten, dient de Staat jaarlijks eene toelage te verleen, gelijk aan het verschil tusschen het kapitaal nominaal en de beursnotering. Hij zal vergoeding geven aan de Nationale Maatschappij, die, om de schuldbrieven aan den man te brengen en de betaling van den interest alsmede de aflossing te vrijwaren, hoogere annuïteiten moet betalen dan die welke zij zal trekken van de openbare machten welke aandeelen bezitten (art. 9) (1).

Deze eerste toelage volstaat niet om de Nationale Maatschappij geregeld in stand te houden. Deze maatschappij moet kosten van uitgifte dragen, te voegen bij het kapitaal nominaal van de uitgegeven schuldbrieven en middelijk gedekt door de toelage (art. 9). Zij heeft ook te bestrijden kosten voor eerste inrichting, naar verhouding van den omvang harer taak; deze kosten zijn door het wetsontwerp geraamd op 10,000 frank en worden gedekt door een krediet van gelijk bedrag, toegestaan aan het Ministerie van Financiën (art. 32). Er zijn nog voor haar kosten van dagelijksch beheer, door haar zoo mogelijk te bestrijden met haar eigen inkomen en, bij voorkomend geval, met medehulp van de Regeering, wat wij zullen rechtvaardigen door een amendement op artikel 9.

's Rijks geldelijke bijdrage wordt eindelijk verleend door middel van een vernuftigen maatregel, waarvan de bijval van het werk grootendeels zal afhangen en die op voorstel van den heer Van Overberg door de Studiecommissie werd uitgegeven.

Een kapitaal, thans bepaald op 100 millioen frank, wordt door de Regeering ter beschikking van de Nationale Maatschappij gesteld, naarmate van

(1) Onderstaand uittreksel uit het verslag van de Studiecommissie (blz. 179) wijst op de belangrijkheid van den rentevoet van 5 t. h. bij de berekening van de annuïteiten; het is ontleend aan eene nota, overgelegd door de heeren Hankar en Van Overbergh.

De annuïteit, benodigd om in zes en zestig jaren een kapitaal van 1,000 frank af te lossen, bedraagt volgens den respectieven rentevoet van :

	5 t. h.	5.25 t. h.	5.50 t. h.	5.75 t. h.	4 t. h.
fr.	34,97140	36,97956	59,05051	41,12118	45,2492

De toegelaten Maatschappij die inschrijft voor een kapitaal van 50,000 frank, aflosbaar door middel van 66 annuïteiten, moet, tegen den rentevoet van 4 t. h., fr. 2,056,06 per annuïteit betalen; tegen 5.50 t. h., fr. 1,941.52; tegen 5.25 t. h., fr. 1,848.77; tegen 5 t. h., fr. 1,748.56.

Uit de vergelijking van deze cijfers kan men afleiden welk voordeel aan de toegelaten maatschappijen wordt verleend door het laag interestbedrag van Staatsvoorschotten tot beloop van honderd millioen.

Het verschil tusschen de annuïteit berekend tegen 4 t. h. en de annuïteit berekend tegen 5 t. h., is fr. 445.90 per annuïteit, gesteld dat er sprake is van eene leening van 50,000 frank. Voor elke annuïteit, benodigd om na zes en zestig jaar een kapitaal van 50,000 frank af te lossen, bedraagt het verschil fr. 11.28

hare behoeften, opdat zij voorschotten zou kunnen doen aan de toegelaten maatschappijen. Jaarlijks wordt op Staatsbegrooting het daartoe vereischt krediet uitgetrokken en de interest bepaald, welken de Nationale Maatschappij op deze schulden heeft te betalen.

Het schijnt dat de interest niet meer dan drie ten honderd zou mogen bedragen, zooniet zou hij te zwaar drukken op den ontleenenden of hurenden werkman en aldus alle verrichtingen verlammen. Zonder de toekomst te willen verbinden, stelt de Middenafdeeling bij amendement voor, hem voor de eerste maal op dit bedrag te bepalen; zoodoende kan de wet eene practische uitwerking hebben, onmiddellijk na hare afkondiging.

*
* *

Om de weldadigheidsinstellingen gemakkelijker te laten medewerken, veroorlooft het wetsontwerp haar, gansch of een gedeelte van haren inbreng te doen in onroerende goederen (art. 7). Het schijnt redematig, hetzelfde voordeel te verleenen aan de overige openbare machten, behoudens tusschenkomst van het beschermingscomité, goed in staat om de misbruiken te voorkomen; daarfoe strekt een amendement van de Middenafdeeling.

*
* *

Wellicht begrijpen de instellingen van weldadigheid niet genoeg de verheven sociale strekking van het werk der goedkoope woningen en woonvertrekken en zullen zij weigeren daaraan de medehulp te verleenen, welke de bloeiende toestand van hare financiën nochtans zou wettigen. Het wetsontwerp geeft aan de Regeering het recht, ze te dwingen niet langer onverschillig te blijven en in te schrijven op aandeelen van eene plaatselijke of gewestelijke maatschappij; doch de werking van de Regeering moet worden uitgeoefend nadat zij is ingelicht door het advies van de betrokken instelling, van den gemeenteraad en van de bestendige deputatie. Deze openbare instelling kan niet worden verplicht meer dan een tiende van hare inkomsten te besteden aan stortingen in de maatschappijen (art. 15).

*
* *

De reeds bestaande bouw- en kredietmaatschappijen, zegden wij, zullen haar eigen werk blijven voortzetten, niet door toedoen van de Nationale Maatschappij, maar wel met behulp van de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas (art. 11).

Op tweeërlei wijze zullen zij de voordeelen van het wetsontwerp genieten: zij kunnen hare verrichtingen uitstrekken tot het nieuw gebied van de goedkoope woning en zullen ruimer steun vinden bij de Spaarkas, waarvan de beschikbare gelden zullen toenemen, dank zij de voorschotten welke de Staat zal kunnen geven door middel van het fonds van 100 millioen.

De leeningen, door de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas te verstrekken met deze voorschotten, zullen geschieden voor rekening van den Staat.

Volgens het wetsontwerp gelden daarvoor dezelfde bedingen alsof zij door door hare eigen middelen waren verleend. Doch, zooals wij in artikel 11 aantoonen, ware 't redematiger dat de Regeering zelve deze bedingen bepaalde.

*
* *

Een algemeen overzicht van de geldelijke bijdragen, gevraagd aan particulieren en openbare machten, alsmede van het goeddoordacht stelsel van medewerking door plaatselijke, gewestelijke en nationale maatschappijen waar de bijzondere ondernemingsgeest gepaard gaat met de werking der openbare machten, laat den indruk na van een goed toegeruste methodische inrichting, beschikkend over geldmiddelen die geregeld vermeerderen naarmate de bedrijvigheid toeneemt. Beantwoorden particulieren, gemeenten, provinciën, weldadigheidsinstellingen den tot hun gerichten oproep, zoo kunnen zij het werk der woonvertrekken degelijk doordrijven en zodoende ruimschoots medehelpen om de lichamelijke en zedelijke machten des volks te vrijwaren.

De geldelijke steun van den Staat, verleend door middel van voorschotten en toelagen, zal aanzienlijke offers vergen; deze zullen toenemen naar gelang van de verrichtingen. Toch is die steun voor den Staat geen louter verlies. Hij zal eene algemeene bedrijvigheid verwekken en deze zal invloed oefenen op 's lands geldwezen; talrijke gebouwen zullen nieuwe bronnen van inkomsten opleveren; het nominaal kapitaal zal vermeerderen met het geld dat de werkers uitsparen om hunne woning aan te koopen; voorzorg en spaarzaamheid, die deel uitmaken van het zedelijk kapitaal eener samenleving, zullen eene hogere vlucht nemen; door gezondheid en levensgemak wordt ook de lichamelijke welstand der arbeiders, de machtigste hefboom voor den rijkdom van een land, gevrijwaard.

III. — ECONOMISCHE EN JURIDISCHE GRONDSLAGEN.

Om de beteekenis van het wetsontwerp goed te bevatten, dient men na te gaan wie daarvan de voordeelen zullen genieten.

Geen onderscheid wordt gemaakt tusschen stedelijke en landelijke bevolking; doch, naar het schijnt, werden de behoeften van het platteland niet genoeg in aanmerking genomen. Ook is de vraag gesteld, of het niet beter ware zich te vereenigen met de regeling, door den heer de Smet de Naeyer voorgesteld in een op 12 Februari ingediend ontwerp, waarover verslag werd uitgebracht, nadat het was verruimd door toedoen van de Bijzondere Commissie; het verviel echter ten gevolge van de ontbinding der Kamers. Die regeling leverde het tweevoudig voordeel op, dat het goed paste op het landbouwbedrijf en regelen bepaalde, waarvan de duidelijkheid beter beantwoordt aan de vereischten der fiskale wetten (1).

(1) Verslag van de Bijzondere Commissie, met meer uitgebreiden tekst. *Kamerstukken*, *Kaifer der Volksvertegenwoordigers*, zittingsjaar 1903-1904, n^o 75, bl. 270 tot 358.

Het aanhangige wetsontwerp beschouwt de zaak in het opzicht van gezondheid, bouw en aankoop.

Door zijne bepalingen in zake van gezondheid zal het ten goede komen aan de werkende klassen, aan de meest onterfden, zij die opeengehoopt verblijven in krotten, zij die blootstaan aan talrijke oorzaken van verzwakking der lichamelijke en zedelijke krachten. Het wetsontwerp verleent aan de bouwmaatschappijen uitgestrekte macht, in zooverre dat zij, krachtens een koninklijk besluit, ongezonde woningen kunnen onteigenen (art. 12).

Deze maatschappijen mogen woningen bouwen voor het huisvesten van één of meer gezinnen, tuinvijken met aanhoorigheden tot stand brengen, openbare slaapzalen en volkslogementen oprichten tot tijdelijke gemeenschappelijke huisvesting (art. 2.)

De openbare machten, die inschrijven voor het kapitaal van deze maatschappijen, kunnen bedingen dat een deel van de woningen en woonvertrekken bij voorkeur zullen worden verhuurd of afgestaan aan talrijke gezinnen (art. 5) en de weldadigheidsbureelen mogen aan de maatschappijen een gedeelte van de huur betalen als onderstand voor behoeftigen (art. 14).

Ongetwijfeld zal het zuiveringswerk op het gebied der volksgezondheid merkelijk worden bevorderd door het optreden van de plaatselijke en gewestelijke maatschappijen, bevoegd om de ongezonde woningen te onteigenen en beschikkend over de noodige geldmiddelen om door het bouwen van woningen de behoefte aan huizing te bevredigen. Hare werking en die van de Nationale Maatschappij zullen ten goede komen aan de gemeentebesturen, die zich soms al te onverschillig toonen.

*
* *

Nog een ander doel wordt door het wetsontwerp beoogd : den aankoop van een eigen woning te bevorderen voor weinig gegoede lieden. In dit opzicht bevat het twee bepalingen van gansch verschillenden aard; wij behoeven er bij te verwijlen.

De eerste bepaling verleent economische gunsten bij wijze van krediet voor het bouwen, aankopen of ontlasten van een woning; over het verleenen van dit krediet beslissen de maatschappijen in volle vrijheid. De tweede bepaling verleent fiskale voordeelen, bestaande in eene vermindering van de registratie- en overschrijvingskosten, en rechten tot stand brengend, welke in het juridisch patrimonium der burgers komen. Hoe ruim ook de eerste moge zijn zonder bezwaar, hoe stilliger bepaald de tweede moet wezen.

Het wetsontwerp regelt de twee soorten van gunst op gelijke wijze. Het vervangt het begrip : « werkmanswoning » door het ruimer begrip : « goedkoopste woning en woonvertrek », doch deze onroerende goederen genieten slechts dan de weldaad van de wet, wanneer zij uitsluitend zijn bestemd voor *weinig gegoede lieden* (art. 2 en art. 24 tot 29).

Tegen dit stelsel werden bezwaren ingebracht, welke wij achten te moeten samenvatten.

De grondslag van de voorgestelde gunsten, zegde men, is vooral subjectief.

De benaming : « werkmán » wordt vervangen door de nog minder duidelijke benaming : « weinig gegoede ». Dit is eene subjectieve benaming in de plaats van eene andere subjectieve benaming; dus zullen de moeilijkheden, veroorzaakt door de toepassing der wet van 1889, zich onder de nieuwe wet andermaal voordoen; zij worden slechts verplaatst en vermeerderd volgens den werkkring.

Hoe kan men bepalen wat « goedkoope woningen » en « weinig gegoede lieden » zijn?

Men zegt dat het wetsontwerp niet genoeg volledige aanwijzingen geeft over de gegevens waarop men steunen kan om te bepalen wie als weinig gegoed moet beschouwd worden; het ontwerp verwijst naar het koninklijk besluit, dat moet worden genomen nadat de Nationale Maatschappij is gehoord.

Volgens artikel 3 worden, behoudens bewijs van het tegendeel, geacht minvermogende personen te zijn :

1^o De arbeiders in 't algemeen ;

2^o De beambten wier bezoldiging een door de Regeering vastgesteld maximum niet overschrijdt ;

3^o Alle personen wier rechtstreeksche belastingen ten bate van den Staat niet overschrijden een door de Regeering vastgesteld maximum.

Die maxima worden, op advies van de Nationale Maatschappij, bij koninklijk besluit bepaald volgens de localiteiten of gewesten.

Volgens de streken bepaalt het koninklijk besluit het maximum van de bezoldiging der bedienden en het maximum van de rechtstreeksche belastingen om de voordeelen van de wet te kunnen genieten.

Bij deze bepalingen betreffende de personen komen er andere betreffende de onroerende goederen, en ook deze hangen af van een koninklijk besluit, genomen nadat de Nationale Maatschappij is gehoord.

Volgens artikel 2 worden de onroerende goederen, hetzij ze dienen tot huisvesting van één gezin of ingericht zijn tot onderkomen van verscheidene gezinnen, slechts dan geacht te zijn goedkoope woningen die de weldaad van de wet genieten, wanneer het huis of het woonvertrek niet te boven gaat een maximum, te bepalen bij koninklijk besluit, nadat de Nationale Maatschappij is gehoord.

Het ware redelijk, te gelijker tijd te beraadslagen én over het wetsontwerp én over de ontwerpen van koninklijke besluiten die zijne strekking bepalen. Dat kon gedaan worden door de Studiecommissie die deze formules opgaf, doch zij deed het niet. Zij schijnt zich meer bezorgd te hebben om de economische grondslagen van het ontwerp te verruimen dan dezès juridische grondslagen nader te omschrijven, en ongetwijfeld oordeelde zij, dat het behandelen van de middelen tot uitvoering, overgelaten aan het koninklijk besluit, uitermate kon gerecht worden, zodoende eene door gansch het land vurig verlangde hervorming op de lange baan schuivend. Overigens stelde zij veel vertrouwen in de wijsheid van de Nationale Maatschappij, die haar advies moet uitbrengen over al de beslissingen van de Regeering.

Dit stelsel van nabijkomende bepaling, te verduidelijken bij koninklijk besluit, levert weinig bezwaar op, zoo men zich bepaalt bij vingerwijzingen aan de maatschappijen, ten einde hare kredietsverrichtingen, waarover zij alleen beslissen, te richten.

Volgens de opvatting van sommige leden is het echter anders gesteld op het gebied van het fiscaal recht, waar het koninklijk besluit, in stede van de wet, de rechten bepaalt en recht tot vermindering geeft.

In de fiskale wetten moet het onbepaalde en nabijkomende zooveel mogelijk worden geweerd. Welnu, de uitdrukking: « minvermogende personen » is weinig duidelijk en weinig juridisch. Deze grondslag verschilt naar tijd en omstandigheden, volgens omgeving en personen. Iemands welstand hangt minder af van de hoegroothed van zijn inkomen dan wel van het gebruik dat hij hiervan maakt; ook van het midden waarin hij leeft; derhalve is elke juiste bepaling onmogelijk. Het is veel moeilijker, den staat van min gegoede te bepalen dan dien van werkman, en toch weet men hoeveel last, tijdverlies en klachten deze staat van werkman, grondslag der wet van 1889, heeft gekost.

Er is aangemerkt dat het nutteloos was, in fiscaal opzicht een nieuwen, onzekeren weg met veel vormvereischten op te gaan, wat steeds vertraging en ontstemming veroorzaakt. Eene gansch vaardige juridische oplossing ligt voor de hand: zij werd indertijd voorbereid door de Regeering en met groot ongeduld wordt zij verbeid door rechtskundigen, economen en werkers op sociaal gebied. Deze oplossing, te welker behoefte nog onlangs aan de Middenafdeeling een wensch werd overgemaakt in eene memorie van de Vereeniging tot verbetering van de werkmanswoningen te Brussel, ligt in het wetsontwerp, den 12^e Februari 1903 ingediend door den heer de Smet de Naeyer. Voor het bepalen van de fiskale rechten verwerpt het elk zoo moeilijk te maken subjectief onderscheid en steunt het op den objectieven grondslag der waarde van het onroerend goed. Het verleent vermindering van rechten voor het tot stand brengen van een onroerend eigendom, waarvan de waarde 10,000 frank niet overschrijdt.

Er lagen amendementen gereed om deze oplossing op te nemen in het wetsontwerp; volgens den voorsteller daarvan zouden zij dezès juridisch, economisch en sociaal voorkomen verbeteren en zijne weldaden nog ruimer uitstrekken tot de landelijke bevolking.

Het kwaad van de overbevolking der steden, zegde men, ontstaat vooral door het verlaten van het platteland. Hoeveel pasgehuwden verlaten toch het platteland, omdat zij er geene woning vinden! Wil men de lust voor den landbouw opwekken, het evenwicht tusschen landelijke en stedelijke bevolking handhaven, dan behoort men de uitbreiding van den kleinen eigendom, het tot stand brengen van geringe landbouwbedrijven te bevorderen, opdat de landbouwerszonen zich kunnen vestigen op dien bodem en er een gezin oprichten.

Op deze bedenkingen hebben de Minister van Financiën en verscheidene leden geantwoord, dat het ontwerp van wet op de goedkoope woningen onmogelijk kan veranderd worden in een ontwerp van wet op de kleine

eigendommen; dat het, om het aangewezen doel te bereiken, beter was een afzonderlijk wetsvoorstel in te dienen; hieraan voegden zij toe, dat deze wijzigingen geldelijke gevolgen zouden hebben, welke niet zonder grondig onderzoek kunnen aangenomen worden.

Om de door de Regeering voorgestelde oplossing niet langer te vertragen, verkoos de Middenafdeeling de hoofdzakelijke gronden daarvan aan te nemen; doch het meerendeel van de leden verklaarden dat zij de voorkeur gaven aan het wetsontwerp van den heer de Smet de Naeyer.

IV. — RECHTSVERHOUDING VAN DE MAATSCHAPPIJEN.

Het wetsontwerp, waarbij de regelen, die gelden voor de Nationale Maatschappij en voor de plaatselijke of gemeentelijke maatschappijen, worden bepaald, gaat uit van de beginselen waarop de wet van 1889 berust.

De zending der Nationale Maatschappij is van algemeen belang; de Maatschappij wil geene andere inschrijvers dan de Staat, de provinciën en de plaatselijke of gewestelijke nieuwe maatschappijen, de vroegere maatschappijen voor werkmanswoningen uitgesloten zijnde. Zij behoudt haar burgerrechtelijk karakter, doch zij wordt opgericht in den vorm van naamlooze vennootschap, waarvan zij de regelen volgt, voor zooveel deze niet in strijd zijn met de bijzondere bepalingen van het wetsontwerp; zij heeft de rechtspersoonlijkheid.

Twee gewichtige afwijkingen van het gemeene recht worden ingevoerd.

Het kapitaal van de maatschappij is veranderlijk, zooals in eene samenwerkende maatschappij. Deze veranderlijkheid is noodzakelijk, omdat de verrichtingen van de maatschappij van uiteenloopenden aard zijn. Het getal leden en bijgevolg het kapitaal moeten kunnen toenemen naarmate er meer plaatselijke of gewestelijke maatschappijen ontstaan, zonder dat de statuten behoeven veranderd te worden, wat steeds aanleiding geeft tot vertraging.

De statuten van de Nationale Maatschappij worden goedgekeurd bij koninklijk besluit. Dit is eene nagenoeg overbodige vormvereischte, vermits de Maatschappij enkel door toedoen van den Staat kan tot stand komen, wat haar officieel karakter nog duidelijker doet uitkomen.

De plaatselijke of gewestelijke maatschappijen mogen, naar het voorbeeld van de maatschappijen voor werkmanswoningen beheerscht door de wet van 1889, naamlooze of samenwerkende maatschappijen zijn en hebben de rechtspersoonlijkheid, zonder haar burgerrechtelijk karakter te verliezen.

Particulieren, gemeenten en weldadigheidsinstellingen kunnen, evenals Staat en provincie, inschrijven op de aandeelen dier maatschappijen.

Doch tusschen de plaatselijke of gewestelijke maatschappijen en de vroegere maatschappijen, opgericht onder de wet van 1889, bestaat er dit verschil dat eerstgemelde moeten toegelaten worden bij koninklijk besluit.

Dit is eene gewichtige nieuwigheid, volgens de Regeering noodzakelijk om eene schadelijke mededinging tusschen de nieuwe en de oudere, ja

tusschen de nieuwere maatschappijen te voorkomen. Door de toelating zal men het ontstaan van de maatschappijen beter kunnen regelen naar gelang van de behoeften en elk winstbejag, in strijd met de algemeene strekking van het werk, reeds van den beginne af bestrijden.

Men zou zich kunnen afvragen of deze beschouwingen van practischen aard genoegzaam pleiten ten voordeele van eene zoo groote afwijking van de bestaande wetten en van de werking der sociale instellingen. Naar het schijnt, bestaan er andere degelijke middelen van toezicht. Zonder geldelijken steun van de openbare machten en van de Nationale Maatschappij, welke de kapitalen verstrekt, kunnen de maatschappijen het niet volhouden. De voornaamste inschrijvers : Staat, provinciën, gemeenten, weldadigheidsinstellingen, zullen in de eerste plaats beslissen of het raadzaam is eene nieuwe maatschappij op te richten. Daarenboven schrijven zij niet in op meer dan 10 t. h. van het kapitaal, tenzij met tusschenkomst van de Regeering, die de schuldbrieven, welke de annuïteiten vertegenwoordigen, moet waarborgen; harerzijds dient de Nationale Maatschappij tusschenbeide te komen én om deze schuldbrieven uit te geven én om voorschotten te doen, dank zij het fonds van 100 millioen. Wordt deze medehulp niet verleend, dan verliezen de maatschappijen haren steun en hare voornaamste reden van bestaan. Daarenboven beschikken de Regeering, de Nationale Maatschappij, de beschermingscomiteiten en zelfs de Kamers over een goed geregeld recht van toezicht (art. 15 tot 17).

Waarom zou men aan deze middelen van toezicht nog toevoegen eene toelating door de Regeering, waardoor gansch het werk een al te officieel of gouvernementeel voorkomen zou krijgen, wat, gezien onzen politieken strijd, tot verdenking aanleiding kan geven en prijsbaren ondernemingsgeest stremmen? De toelating wordt niet toegestaan, wanneer het werk in volle bedrijvigheid is; zij beoordeelt het, voordat het ontstaan is, na inzage van de statuten die nog slechts een ontwerp zijn en noodzakelijkerwijs later zullen nagegaan worden, wanneer de maatschappij krediet en voorschotten vraagt aan de hoogere instellingen.

De maatschappijen voor werkmanswoningen breidden zich uit onder de wet van 1889, die de vrijheid volgens het gemeene recht bevestigde. Zij verwekten een niet nutteloozen wedijver en de zeldzame misbruiken werden gemakkelijk gefnuikt door de waakzaamheid van de Algemeene Spaarkas, die de geldschietster was.

Waarom zou men wantrouwen verwekken door een voorafgaand optreden, dat in strijd is met de openbare meening en met onze sociale bedrijvigheid?

Weliswaar kan het optreden van de Nationale Maatschappij, welke het voorstel tot toelating doen moet, de redenen tot verdenking verminderen; zij kan ze echter niet gansch wegnemen, want de Nationale Maatschappij staat onder den overheerschenden invloed van den Staat, voornaamsten inschrijver.

Sommige leden stelden de vraag, of het noodig is het gevaar van zulke hinderende nieuwigheid te loopen, terwijl men doelmatig toezicht kan houden op eene wijze welke met 's lands gebruiken strookt.

Daarop werd geantwoord, dat de toelating een noodzakelijk bestanddeel van de inrichting is; zij is gebillijkt door de geldelijke bijdragen, welke aan den Staat worden gevraagd.

Daar de Middenafdeeling den samenhang van het wetsontwerp niet wil verbreken, stelt zij voor, aan de Nationale Maatschappij het recht van toelating te verleen, volgens eene bij koninklijk besluit te bepalen algemeene verordening. Zoodoende blijven de rechten van den Staat gevrijwaard, doch over elk geval beslist de Nationale Maatschappij, die beter in staat is te oordeelen over de feitelijke omstandigheden.

ARTIKELEN.

ARTIKEL 5.

Bij wijziging van het eerste lid stelt de Middenafdeeling voor, aan de Nationale Maatschappij het recht te verleen, de plaatselijke en gewestelijke maatschappijen toe te laten, welk recht volgens het wetsontwerp wordt toegekend aan de Regeering, doch aan de Regeering laat zij de taak over, te bepalen volgens welke regelen de toelating dient te worden gegeven.

*
* *

Bij amendement op hetzelfde eerste lid stelt de Middenafdeeling insgelijks voor, een ruimeren werkkring te verstrekken aan de toegelaten plaatselijke of gewestelijke maatschappijen, en, als gevolg daarvan, aan de vroegere krediet- of bouwmaatschappijen; zij verlangt haar het recht toe te kennen, deel te nemen in het zoo belangwekkend werk van het hoekje grond, dat zich toelegt op het tot stand brengen van arbeiderstuinen, welke het Departement van Landbouw proefvelden heet.

Overbodig ware het, te beschrijven welken weldadigen invloed een moestuin heeft op een arbeidersgezin; door voedzame voortbrengselen draagt hij bij tot den welstand en de gezondheid van het gezin; 't is als 't ware de spaarkas, waarin grooteren en kleineren de vrucht van hun ledigen tijd storten; hij vergt minder werk dan verzorging, hij houdt den werkmans in aanraking met de natuur, welke een stillenden en verkwikkenden invloed heeft op hen die worden verzwakt door de stikkende fabriekslucht.

Zelfs op het platteland heeft hij zijne reden van bestaan. Hij leert hem de wijze van landbouw, de eenige die gepaard kan gaan met het nijverheidswerk en waardoor hij, trekt hij later naar de stad, toch in aanraking met het land kan blijven.

*
* *

De Middenafdeeling stelt op het tweede lid een amendement voor, opdat nijverheidsvennootschappen of andere, zoowel als private personen en openbare machten, zouden kunnen inschrijven op aandeelen van de krediet- en bouwmaatschappijen.

Zij vinden eene gerechtigde plaats in een werk waar de sociale belangen samengaan met de economische belangen der nijverheid.

* * *

Bij artikel 4 wordt aan de openbare machten het recht verleend, hare deelneming in de maatschappijen te doen afhangen van het beding dat een zeker getal woningen en woonvertrekken zal worden verhuurd of afgestaan aan talrijke gezinnen. Deze bepaling schijnt inzonderheid belang op te leveren voor de bouwmaatschappijen, inzonderheid voor die welke over grooten geldsvoorraad beschikken; zij dient te worden overeengebracht met artikel 14, krachtens hetwelk de weldadigheidsinstellingen de huur ter ontlasting van behoeftigen mogen betalen.

* * *

Het laatste lid, waarbij aan de maatschappijen een burgerrechtelijk karakter wordt verleend, al mogen zij worden opgericht als naamlooze vennootschap, beantwoordt aan het stelsel der wet van 1889; het zal eene betere plaats vinden in artikel 6, dat de rechtsverhouding van de maatschappijen regelt.

ART. 6.

Het laatste lid van artikel 5 zou moeten zijn het eerste lid van artikel 6.

ART. 7.

De artikelen 7 tot 9 regelen de geldelijke bijdrage van den Staat en van de openbare machten.

De slotalinea van artikel 7 dient aangevuld te worden in dezen zin dat de gemeenten, de Staat en de provinciën hetzelfde recht genieten als weldadigheidsinstellingen: het recht om hun inbreng gansch of gedeeltelijk te doen in onroerende goederen. Doch, om misbruik bij de uitoefening van dit recht te mijden, om te beletten dat de inbrengers hun stoffelijk belang boven het sociaal belang plaatsen, zou deze inbreng in goederen niet mogen gedaan worden tenzij op eensluidend advies van het Beschermingscomité.

ART. 9.

De Regeering stelt eene lichte verandering in den tekst voor; zij wil de termen van vergelijking omkeeren en in de eerste plaats vermelden de annuïteiten tot aflossing van het kapitaal nominaal der uitgegeven schuldbrieven; deze annuïteiten zullen aanzienlijker zijn dan de annuïteiten bedoeld in artikel 7 en berekend tegen ten hoogste 3 t. h.

Krachtens artikel 9 kan de Staat den noodigen geldelijken steun verleen voor de werking der Nationale Maatschappij.

Deze rechtstreeksche medewerking bestaat vooral uit toelagen om het verschil tusschen de bovengemelde annuïteiten te dekken.

Is dat voldoende? Neen. Onbetwistbaar zal de werking van de Nationale Maatschappij aanzienlijke beheerkosten vergen; bevoegdheid en zorg zijn daartoe vereischt. De bedrijvigheid en het nut van de Nationale Maatschappij zullen afhangen van haar bestuur en, om aanhoudend en doeltreffend te zijn, behoort het te worden bezoldigd.

Waar zal de Nationale Maatschappij de noodige geldmiddelen vinden om hare beheerkosten te bestrijden? Eigenlijk zou zij ze moeten verwerven door middel van een hooger interest, te betalen door de plaatselijke of gewestelijke maatschappijen, bijgevolg door den ontleener of huurder. Doch zoodoende zou zij een weg opgaan, die afwijkt van het beoogde doel. Gansch het werk berust op de goedkoop aangewende kapitalen.

Later vindt wellicht de Nationale Maatschappij meer geldmiddelen met behulp van giften en legaten; doch bij den aanvang van hare verrichtingen moet zij, om hare kosten van inrichting en beheer te bestrijden, kunnen rekenen op de toelagen van den Staat. Het amendement, op het 2^e lid van artikel 9 voorgesteld, ontziet het beginsel, krachtens hetwelk de Maatschappij er moet voor zorgen, hare begroting in evenwicht te houden, doch daarbij wordt de Staat aangezocht, haar onder den vorm van toelagen den noodigen steun te verleen, mocht het evenwicht verbroken zijn.

ART. 10.

Het laatste lid is van hoofdzakelijk belang voor de werking van gansch de instelling. De Staat verstrekt aan de Nationale Maatschappij de noodige sommen om voorschotten te doen aan de toegelaten maatschappijen; deze sommen worden genomen uit het fonds, thans door de wet bepaald op 100 millioen. Doch zij moet den Staat een interest betalen, van wiens bedrag de toekomst van het werk der goedkoope woningen en woonvertrekken zal afhangen.

Trouwens, de Nationale Maatschappij zal van de plaatselijke en gewestelijke maatschappijen een interest moeten eischen, in verhouding tot dien welken zij zelve zal betalen; deze maatschappijen zullen slechts tot stand komen en werken, indien zij kunnen ontleenen en leenen tegen geringen interest.

Ten einde den goeden uitslag van dit bij uitstek sociaal werk te verzekeren door de wet zelve, had de Studiecommissie in haar ontwerp den interest bepaald op 3 l. h. Dit is het levensbestanddeel.

In het ontwerp van de Regeering wordt dit bedrag niet vermeld; later moet het worden bepaald door de begrootingswet, waarvan de stemming kan uitblijven, aldus gansch het werk onbeslist latend.

Redelijkerwijs zou de wet op de goedkoope woningen, ten minste voor de eerste maal, zelve dit bedrag moeten bepalen, want het is eene noodvereischte voor de uitvoering van de wet.

Het doel ware bereikt indien de slotalinea volgenderwijs werd aangevuld:

« De Nationale Maatschappij betaalt aan den Staat een interest tegen een

rentevoet, jaarlijks door de begrootingswet vastgesteld *en die, voor de eerste maal, 3 t. h. bedraagt.* »

Daartoe strekt een amendement van de Middenafdeeling.

ART. 11.

De Algemeene Spaar- en Lijfrentekas kan de bij de wet van 1889 voorziene verrichtingen uitstrekken tot de klasse van personen bedoeld in de n^os 2 en 3 van artikel 3; dit wordt door het ontwerp uitdrukkelijk bepaald, ofschoon dit recht, naar 't schijnt, reeds voortspruit uit de ruime bewoordingen der wet van 1889. Doch, daar de beschikbare gelden niet meer overeenkomen met de behoeften aan kredieten, kan de Regeering haar laten beschikken over de noodige gelden, die maar zullen aangevraagd worden naar gelang van de door het wetsontwerp voorziene uitbreiding van den werkkring.

* * *

Lid 3 van artikel 11 bepaalt dat de leeningen, door de Kas gedaan door middel van deze voorschotten, op rekening van den Staat komen onder dezelfde voorwaarden als de leeningen, door de Kas gedaan met eigen middelen. Daaruit schijnt te volgen dat de leeningen, door de Kas aan de vroegere maatschappijen gedaan met behulp van de gelden van den Staat, duurder zouden kosten dan de voorschotten, aan de nieuwe maatschappijen door de Nationale Maatschappij gedaan met behulp van dezelfde kapitalen.

Trouwens, de Kas laat het er niet bij, aan de maatschappijen te leenen tegen een bedrag van 2 1/2 tot 4 t. h.; zij bedingt ook haar recht op een deel in de winst, welke wordt gestort in een bijzonder reservefonds en haar eigendom wordt zoo de maatschappij liquideert.

't Schijnt moeilijk aan te nemen dat de gelden van den Staat zwaardere lasten opleggen aan de betrokkenen, naar gelang dat zij ze erlangen door toedoen van de vroegere of van de nieuwere maatschappijen. Overigens, zoo het te begrijpen is dat de Kas bij voorkomend geval een deel in de winst eischt, soortgelijk beding schijnt meer bezwaarlijk wanneer het wordt gesteld ten bate van den Staat, want zoodoende zou de Staat onrechtstreeks een voordeel genieten, dat hij wil voorhouden aan de belanghebbenden.

De Middenafdeeling stelt voor, deze wijze van geldelijke bijdrage van den Staat te laten regelen door de Regeering. Zij zou de slotalinea van artikel 11 doen luiden als volgt :

« De aldus voor rekening van den Staat gedane leeningen zijn onderworpen aan *de bij koninklijk besluit te bepalen voorwaarden.* »

ART. 12.

Men is voorwaar goed gevorderd in den strijd tegen de ongezonde woningen. Beschermingscomiteeten hebben dapper hun plicht vervuld, vele gemeenten volgden de menschevende, veredelende beweging ten bate van de huisvesting der arbeidersklasse.

Doch sommige gaan niet vastberaden te werk, ze zijn verlamd door onverschilligheid of door kiesbezorgdheid. 't Is maar redelijk dat zij in hunne taak worden gesteund door eene instelling, welke buiten dezen verlamgenden invloed staat. Ook wordt bij artikel 12 terecht voorgesteld, de bouwmaatschappijen te laten handelen bij ontstentenis van de gemeenten en de ongezonde woningen door haar te laten onteigenen krachtens een koninklijk besluit, uit hoofde van het algemeen nut en volgens de bestaande wetten.

Men behoeft zich af te vragen of het recht tot onteigening niet dient te worden uitgestrekt tot den bebouwd grond, die geen tuin of aanhoorigheid van een huis is, wanneer wordt beoogd het bouwen van goedkoope woningen. De reden van algemeen nut bestaat hier duidelijk en het is redelijk de maatschappijen haar sociaal doel te laten najagen door de onteigening van onbebouwde gronden, benoodigd om nog meer werkmanshuizen te bouwen.

Dit recht kan maar worden verleend mits ernstige waarborgen die derde personen vrijwaren tegen misbruik. Om bij koninklijk besluit te doen beslissen dat er openbaar nut bestaat, eischt het wetsontwerp dan ook het advies van den gemeenteraad en dit van de beschermingscomiteiten, alsmede een uitdrukkelijk voorstel vanwege de Nationale Maatschappij.

Naar 't schijnt, bestaat er geen reden om af te wijken van de gewone regelen betreffende onteigening, zooals wordt voorgesteld in het derde lid, hetwelk bedingt dat er rekening moet gehouden worden met de som benoodigd om de onteigende ongezonde woningen bewoonbaar te maken. Het gemeene recht moet volstaan; daarom stelt de Middenafdeeling voor, deze paragraaf te schrappen, vermits zij geschikt is om eene goed gevestigde rechtspraak in het onzekere te brengen.

De onteigenende maatschappij moet tot goedkoope woningen bestemmen, hetzij de onteigende goederen, hetzij andere onroerende goederen van gelijke waarde, evengoed gelegen. Dit is een redelijke wensch, doch niet steeds kan men hem verwezenlijken; de economische feiten spreken luider dan de wetten. Ook kan door het koninklijk besluit de onteigenaar van die verplichting vrijgesteld worden.

ART. 19.

Het amendement brengt artikel 19 in overeenkomst met artikel 5.

ART. 20.

In artikel 20 komt eene leemte voor, welke ook bestond in de wet van 1889 en aangevuld werd door de wet van 30 Juli 1892; het vergeet vrijstelling van zegelrecht en van registratie te verleen voor de volmachten, door de oprichters der maatschappijen gegeven.

Dit gaf aanleiding tot het amendement van de Middenafdeeling.

ART. 24.

De deelsgewijze voortverkoop van door de toegelaten maatschappijen gekochte of gebouwde huizen dient te worden voorzien; dat vergt de geregelde gang van hun bedrijvigheid. In zulk geval behoort men echter eene van beide verrichtingen vrij te stellen van de rechten van registratie en overschrijving, zooniet zou het tweemaal te betalen recht al het voordeel van de vermindering wegnemen.

Het nieuw amendement is ontleend aan het destijds door den heer de Smet de Naeyer ingediende wetsontwerp.

ART. 26.

Dit artikel, gevoegd bij de artikelen 29 en 30, bevat eene nieuwe bepaling die viinnig en terecht werd gehegeld. Het eischt dat mingevoeden, die onderhandelen met maatschappijen, het volle recht betalen, met toelating om later de vermindering aan te vragen.

Deze nieuwigheid hindert de handelingen welke men dient te bevorderen. Wellicht acht de Regeering het geraden, ze weg te laten en zich te houden aan het stelsel der wet van 1889.

Het weglaten van de vrijheid om de kosten van registratie en overschrijving over vijf jaren te betalen, is van minder belang; zelden werd daarvan gebruik gemaakt.

ART. 28 en 29.

Deze artikelen moeten gelden voor de vroegere maatschappijen. Daartoe strekken de amendementen van de Middenafdeeling.

Met de eenparige stemmen van de aanwezige leden heeft de Middenafdeeling het wetsontwerp aangenomen. Zij verzoekt de Kamer, het op hare beurt aan te nemen.

De Verslaggever,

EM. TIBBAUT.

De Voorzitter,

ALPH. HARMIGNIE.



Texte amendé par la Section centrale.

CHAPITRE PREMIER.

Société nationale des habitations et logements à bon marché; sociétés locales et régionales. — Intervention financière de l'État.

ARTICLE PREMIER.

Il est établi à Bruxelles une Société nationale des habitations et logements à bon marché.

Elle a pour objet :

1° De provoquer la création de sociétés locales ou régionales d'habitations et logements à bon marché;

2° De faire des avances de fonds à ces sociétés.

ART. 2.

Sont considérés comme habitations ou logements à bon marché, tant dans les agglomérations urbaines et leurs faubourgs ou banlieue que dans les régions rurales, à condition d'être destinés exclusivement à des personnes peu aisées :

1° Les immeubles appropriés au logement d'une famille, y compris le jardin, le lopin de terre et autres dépendances de la maison, pour autant que le loyer annuel ou le revenu cadastral ne dépasse pas un maximum fixé, suivant les localités ou régions, par un arrêté royal pris sur l'avis de la Société nationale;

2° Les immeubles aménagés pour

Tekst gewijzigd door de Middenafdeeling.

EERSTE HOOFDSTUK.

Nationale Maatschappij voor goedkoope woningen en woonvertrekken; plaatselijke en gewestelijke maatschappijen. — Geldelijke tussenkomst van den Staat.

EERSTE ARTIKEL

Te Brussel wordt eene Nationale Maatschappij der goedkoope woningen en woonvertrekken gevestigd.

Zij heeft ten doel :

1° De oprichting van plaatselijke of gewestelijke maatschappijen voor goedkoope woningen en woonvertrekken uit te lokken;

2° Aan deze maatschappijen gelden voor te schieten.

ART. 2.

Worden beschouwd als goedkoope woningen of woonvertrekken, zowel in de bebouwde kom der steden en in hare voorsteden of buitenwijken, als ten platten lande, mits zij voor minvermogende personen bestemd zijn :

1° De goederen geschikt tot huisvesting van een gezin, met inbegrip van den tuin, van het stukje land en de andere aanhoorigheden van het huis, voor zoo ver de jaarlijksche huur of de kadastrale opbrengst niet overtreft een maximum bepaald, volgens de localiteiten of gewesten, bij koninklijk besluit genomen op het advies der Nationale Maatschappij;

2° De goederen ingericht tot huis-

le logement de plusieurs familles ou de plusieurs personnes vivant seules, y compris les cités-jardins qui en dépendent, pour autant que le loyer d'aucun des appartements ne dépasse un maximum fixé comme il est dit au numéro précédent;

5° Les immeubles, tels que dortoirs publics et hôtelleries populaires, affectés à des logements passagers en commun.

ART. 3.

Pour l'application de la présente loi, sont réputées personnes peu aisées, sauf preuve contraire :

- 1° Les ouvriers en général ;
- 2° Les employés dont les appointements ne dépassent pas un maximum établi par le Gouvernement ;
- 3° Toutes personnes dont les impositions directes au profit de l'État ne dépassent pas un maximum établi par le Gouvernement.

Ces maximums sont fixés par arrêté royal, sur l'avis de la Société nationale, suivant les localités ou régions.

ART. 4.

Sont admis à souscrire des actions de la Société nationale, l'État, les provinces et les sociétés locales ou régionales agréées en vertu de la présente loi.

La Société nationale prend, sans perdre son caractère civil, la forme des sociétés anonymes.

vesting van verscheidene gezinnen of van verscheidene alleen levende personen, met inbegrip van de daarbij behorende tuinwijken, voor zoover de huur van geen der vertrekken een maximum overtreft, bepaald zooals onder het vorige nummer gezegd is ;

3° De gebouwen, zooals openbare slaapzalen en volkslogementen, gebruikt tot tijdelijk gemeenschappelijke huisvesting.

ART. 3.

Voor de toepassing van deze wet worden, behoudens bewijs van het tegendeel, geacht minvermogende personen te zijn :

- 1° De arbeiders in 't algemeen ;
- 2° De beambten wier bezoldiging een door de Regeering vastgesteld maximum niet overtreft ;
- 3° Alle personen wier rechtstreeksche belastingen ten voordeele van den Staat niet overtreffen een door de Regeering vastgesteld maximum.

Die maxima worden, op advies van de Nationale Maatschappij, bij koninklijk besluit bepaald volgens de localiteiten of gewesten.

ART. 4.

Worden alleen tot inschrijving op aandeelen der Nationale Maatschappij toegelaten : de Staat, de provinciën en de plaatselijke of gewestelijke maatschappijen die, krachtens deze wet, aangenomen zijn.

De Nationale Maatschappij neemt, zonder haar burgerlijk karakter te verliezen, den vorm van naamlooze vennootschap aan.

Son capital est variable.

Ses statuts sont approuvés par par arrêté royal.

ART. 5.

La Société nationale, *conformément à un règlement d'ordre général à prendre par le Gouvernement*, accorde l'agrément aux sociétés locales ou régionales, établies dans un but d'intérêt social, qui ont pour objet exclusif : 1° soit l'achat, la construction, l'amélioration, la vente et la location d'habitations et logements à bon marché, l'achat de terrains destinés à être aménagés ou à être revendus en vue de la construction de ces habitations et logements, *ou en vue de la création de jardins ouvriers ou champs d'expérience*; 2° soit des prêts en vue de l'achat, de la construction, de l'amélioration ou du dégrèvement des mêmes habitations ou logements, *ou jardins ouvriers ou champs d'expérience*.

Sont admis à souscrire des actions de ces sociétés, l'Etat, les provinces, les communes, les établissements de bienfaisance, *les sociétés* et les particuliers.

La participation des pouvoirs et établissements publics peut être subordonnée à la condition qu'une partie des habitations et logements seront loués ou concédés de préférence aux familles nombreuses.

ART. 6.

Les sociétés locales ou régionales prennent, sans perdre leur caracté-

Haar kapitaal is veranderlijk.

Hare statuten worden bij koninklijk besluit goedgekeurd.

ART. 5.

De Nationale Maatschappij verleent, *overeenskomstig eene algemeene verordening, door de Regeering uit te vaardigen*, de agreatie aan de plaatselijke of gewestelijke maatschappijen opgericht met een doeleinde van sociaal belang, welke uitsluitend beoogen : 1° hetzij den aankoop, den bouw, de verbetering, den verkoop en de huur van goedkoope woningen en woonvertrekken, den aankoop van gronden bestemd om te worden ingericht of wederverkocht met het oog op den bouw van deze woningen en woonvertrekken, *of met het oog op de inrichting van arbeiderstuinen of van proefvelden*; 2° hetzij leeningen met het oog op den aankoop, den bouw, de verbetering of de ontlasting van dezelfde woningen of woonvertrekken, *of van arbeiderstuinen of proefvelden*.

Worden tot inschrijving op aandelen dezer maatschappijen toegelaten : de Staat, de provinciën, de gemeenten, de instellingen van weldadigheid, *de vereenigingen* en de particulieren.

De deelneming der overheid en openbare instellingen mag afhankelijk worden gesteld van de voorwaarde, dat een deel der woningen en woonvertrekken bij voorkeur in huur worden gegeven of geconcedeerd aan de talrijke gezinnen.

ART. 6.

De plaatselijke of gewestelijke maatschappijen nemen, zonder haar

tère civil, la forme des sociétés anonymes ou des sociétés coopératives.

La Société nationale et les sociétés agréées possèdent la personnalité civile.

Elles peuvent être autorisées par arrêté royal à recevoir des dons et des legs.

Les lois sur les sociétés commerciales leur sont applicables en tant qu'il n'y est pas dérogé par la présente loi.

ART. 7.

A la demande des fondateurs d'une société locale ou régionale en formation, le Gouvernement est autorisé à souscrire un quart du capital au plus.

An delà du dixième du montant de leurs actions, l'Etat, les provinces, les communes et les établissements de bienfaisance peuvent se libérer de leur souscription en soixante-six annuités égales, calculées à un taux qui ne pourra être inférieur à 3 p. c.

Ils peuvent faire la totalité ou une partie de leur apport en immeubles sur l'avis conforme du comité de patronage du ressort.

ART. 8.

Le Gouvernement est autorisé à garantir envers les tiers, aux conditions qu'il détermine l'intérêt et l'amortissement des obligations à émettre par la Société nationale, en représentation des annuités visées à l'article 7, capitalisées par elle.

burgerlijk karakter te verliezen, den vorm van naamlooze vennootschap of van samenwerkende vennootschap aan.

De Nationale Maatschappij en de aangenomen maatschappijen bezitten rechtspersoonlijkheid.

Zij kunnen bij koninklijk besluit worden gemachtigd om giften en legaten te ontvangen.

De wetten op de vennootschappen van koophandel zijn op haar toepasselijk voor zoo ver daarvan niet wordt afgeweken bij deze wet.

ART. 7.

Op verzoek van de oprichters eener in wording zijnde plaatselijke of gewestelijke maatschappij, is de Regeering gemachtigd ten hoogste voor een vierde van het kapitaal in te schrijven.

Boven een tiende van het bedrag hunner aandeelen, kunnen de Staat, de provinciën, de gemeenten en de instellingen van weldadigheid hunne inschrijving geheel volstorten door zes en zestig gelijke annuïteiten, berekend tegen een rentevoet die niet beneden 3 t. h. mag gaan.

Op eensluidend advies van het beschermingscomité van 't gebied, mogen zij hun inbreng gansch of gedeeltelijk doen in onroerendegoe-deren.

ART. 8.

De Regeering is gemachtigd om, onder de door haar bepaalde voorwaarden, tegenover derden te waarborgen de rente en de aflossing der schuldbrieven, door de Nationale Maatschappij uit te geven, ter vertegenwoordiging van de annuïteiten.

ART. 9.

L'État allouera chaque année à la Société nationale un subside égal à la différence entre les annuités remboursant le capital nominal des obligations émises, et les annuités visées à l'article 7.

Ce capital nominal sera augmenté des frais d'émission.

Le subside sera augmenté de la somme nécessaire pour aider la Société nationale à couvrir les frais d'administration.

ART. 10.

Un capital actuellement fixé à 100 millions de francs sera mis par le Gouvernement à la disposition de la Société nationale, à mesure des besoins, en vue des avances à faire par elle aux sociétés agréées.

Le crédit annuel nécessaire à cette fin sera porté au budget de l'État.

La Société nationale paiera à l'État un intérêt dont le taux sera fixé annuellement par la loi budgétaire *et est fixé pour la première fois à 3 p. c.*

CHAPITRE II.

Caisse générale d'épargne
et de retraite.

ART. 11.

La Caisse générale d'épargne et de retraite est autorisée à étendre les

bedoeld onder artikel 7, en door haar gekapitaliseerd.

ART. 9.

Telken jare verleent de Staat aan de Nationale Maatschappij eene toelage gelijk aan het verschil tusschen de annuïteiten tot aflossing van het kapitaal nominaal der uitgegeven schuldbrieven, en de annuïteiten voorzien bij artikel 7.

Dit kapitaal nominaal wordt met de kosten van uitgifte verhoogd.

De toelage wordt vermeerderd met de som benodigd opdat de Nationale Maatschappij de kosten van bestuur kunne dekken.

ART. 10.

Een kapitaal, thans bepaald op 100 miljoen frank, wordt door de Regering, naar gelang van de behoeften, ter beschikking van de Nationale Maatschappij gesteld met het oog op de voorschotten door haar aan de aangenomen maatschappijen te doen.

Het daartoe benodigd jaarlijksch krediet wordt op de Staatsbegroting uitgetrokken.

De Nationale Maatschappij betaalt aan den Staat een interest tegen een rentevoet, jaarlijks door de begrotingswet vastgesteld *en die, voor de eerste maal, 3 t. h. bedraagt.*

HOOFDSTUK II.

Algemeene Spaar- en Lijfrentekas.

ART. 11.

De Algemeene Spaar- en Lijfrentekas is gemachtigd om de verrich-

opérations prévues par la loi du 9 août 1889 sur les habitations ouvrières aux personnes visées aux numéros 2 et 3 de l'article 3 de la présente loi.

Le Gouvernement pourra mettre à la disposition de ladite Caisse des fonds destinés à parfaire les prêts qu'elle consent, au moyen de ses fonds disponibles, en exécution de la loi du 9 août 1889.

Les prêts ainsi faits pour le compte de l'État seront soumis aux conditions à déterminer par arrêté royal.

CHAPITRE III.

Expropriation des habitations insalubres. — Établissements de bienfaisance. — Dispositions diverses.

ART. 12.

A défaut des communes, les sociétés de construction agréées peuvent, en vertu d'un arrêté royal décrétant l'utilité publique, exproprier les habitations insalubres, en se conformant aux dispositions des lois des 17 avril 1835, 1^{er} juillet 1858, 15 novembre 1867, 27 mai 1870 et 9 septembre 1907.

Elles peuvent, dans les mêmes conditions, en vue de construire des habitations à bon marché, exproprier des terrains non bâtis, qui ne sont pas des jardins ou des dépendances d'une habitation.

L'utilité publique est décrétée sur la proposition de la Société nationale, le conseil communal et le co-

tingen, voorzien bij de wet van 9 Augustus 1889 op de werkmanswoningen, uit te strekken tot de personen bedoeld onder nummers 2 en 3 van artikel 3 dezer wet.

De Regeering kan ter beschikking van gemelde Kas gelden stellen, bestemd tot aanvulling van de leeningen waarin deze, door middel van hare beschikbare fondsen, in uitvoering der wet van 9 Augustus 1889, bewilligt.

De aldus voor rekening van den Staat gedane leeningen zijn onderworpen aan de bij Koninklijk besluit te bepalen voorwaarden.

HOOFDSTUK III.

Onteigening van ongezonde woningen. — Instellingen van weldadigheid. — Verscheidene bepalingen.

ART. 12.

Bij ontstentenis van de gemeenten, kunnen de aangenomen bouwmaatschappijen, krachtens een koninklijk besluit waarbij wordt verklaard dat het ten algemeenen nutte is, de ongezonde woningen onteigenen, met inachtneming van de bepalingen der wetten van 17 April 1835, 1 Juli 1858, 15 November 1867, 27 Mei 1870 en 9 September 1907.

Zij kunnen, onder dezelfde omstandigheden, met het oog op het bouwen van goedkoope woningen, onteigenen niet met gebouwen bezette gronden, andere dan tuinen of aanhoorigheden eener woning.

Het verklaren dat het ten algemeenen nutte is, geschiedt op voorstel van de Nationale Maatschappij,

mité de patronage du ressort entendus.

La société expropriante affecte à la construction d'habitations à bon marché, soit les immeubles expropriés, soit d'autres immeubles équivalents et également bien situés, à moins que l'arrêté royal autorisant l'expropriation ne l'en dispense.

ART. 13.

Le Gouvernement peut, après avoir entendu l'établissement public intéressé, le conseil communal et la députation permanente, obliger les bureaux de bienfaisance et les hospices à s'intéresser dans une société locale ou régionale, sans que chaque versement à faire en acquit de la souscription puisse dépasser un dixième du montant des revenus de l'établissement.

ART. 14.

Les bureaux de bienfaisance peuvent verser directement aux sociétés agréées qui louent des habitations ou des logements à bon marché aux familles nombreuses et nécessiteuses, la partie du loyer représentant le secours qui serait octroyé à ces indigents du chef de leur besoin de logement.

ART. 15.

Un règlement général, élaboré par la Société nationale et approuvé par arrêté royal, les comités de pa-

den gemeenteraad en het beschermingscomité van het gebied gehoord.

Tot den bouw van goedkoope woningen worden door de onteigenende maatschappij aangewend, ofwel de onteigende onroerende goederen, ofwel andere gelijkwaardige en even goed gelegen goederen, ten ware het koninklijk besluit, waarbij de onteigening wordt toegelaten, haar daarvan ontsla.

ART. 13.

De Regeering kan, na de belanghebbende openbare instelling, den gemeenteraad en de bestendige deputatie te hebben gehoord, de weldadigheidsbureelen en de godshuizen verplichten deel te nemen in eene plaatselijke of gewestelijke maatschappij, zonder dat iedere storting, tot kwijting van de inschrijving te doen, een tiende van het bedrag der inkomsten van de instelling mag overschrijden.

ART. 14.

Door de weldadigheidsbureelen kan aan de aangenomen maatschappijen, die goedkoope woningen of woonvertrekken verhuren aan talrijke en hulpbehoevende gezinnen, rechtstreeks worden uitgekeerd het gedeelte van de huur vertegenwoordigende den onderstand die aan deze onvermogenen zou worden verleend wegens hunne behoefte aan huisvesting.

ART. 15.

Een algemeen reglement, door de Nationale Maatschappij opgemaakt en goedgekeurd bij koninklijk be-

tronage entendus, détermine notamment les conditions relatives à la salubrité; à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble et aux précautions à prendre contre la spéculation.

ART. 16.

Le Gouvernement a le droit de contrôler toutes opérations de la Société nationale et, à cette fin, d'exiger tous états et renseignements.

Il peut s'opposer à l'exécution de toute mesure qui serait contraire à la loi et aux statuts.

La Société nationale exerce les mêmes droits vis-à-vis des sociétés agréées.

ART. 17.

Chaque année, le Ministre des Finances dépose sur le bureau des Chambres législatives le bilan de la Société nationale pour l'exercice écoulé et le rapport du Conseil d'administration faisant connaître la situation des affaires.

CHAPITRE IV.

Dispositions fiscales.

ART. 18.

Sont exempts du timbre :

L'acte constitutif de la Société nationale des habitations et logements à bon marché, ainsi que les actes portant modification des statuts; les procurations données par les fondateurs pour la constitution de la so-

sluit, de beschermingscomiteiten gehoord, bepaalt, onder meer, de voorwaarden betreffende den gezonden staat, de inspectie, het eigen gebruik van het onroerend goed en de voorzorgen te nemen tegen winstbejag.

ART. 16.

De Regeering heeft het recht, op al de verrichtingen van de Nationale Maatschappij toezicht te houden en, te dien einde, alle staten en inlichtingen te vorderen.

Zij kan zich verzetten tegen de uitvoering van elken maatregel, in strijd met de wetten en met de statuten.

De Nationale Maatschappij oefent tegenover de aangenomen maatschappijen dezelfde rechten uit.

ART. 17.

Telken jare wordt door den Minister van Financiën ten bureeue van de Wetgevende Kamers neergelegd de balans der Nationale Maatschappij over het afgeloopen dienstjaar alsmede het verslag van den Beheerraad waaruit de stand der zaken blijkt.

HOOFDSTUK IV.

Fiskale bepalingen.

ART. 18.

Zijn vrijgesteld van het zegel :

De akte tot oprichting van de Nationale Maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken, alsmede de akten houdende wijziging van de statuten; de volmachten gegeven door de oprichters voor de

ciété et par les actionnaires pour leurs relations avec elle; les expéditions et extraits des mêmes actes; les registres d'actionnaires, les actions au porteur et les obligations émises par la société; tous les registres et pièces concernant exclusivement l'administration sociale; les affiches de la société.

Les actes mentionnés à l'alinéa précédent sont exempts de la formalité de l'enregistrement; les copies, expéditions ou extraits qui en sont délivrés sont exempts de tout droit ou émolument de greffe.

La publication, par la voie du *Moniteur belge* et de ses annexes, des actes concernant la société, est faite gratuitement.

ART. 19.

Sont exempts du timbre et enregistrés gratis, à moins qu'ils ne renferment des dispositions indépendantes assujetties au droit proportionnel d'enregistrement, les actes portant formation, modification, prorogation ou dissolution de sociétés locales ou régionales agréées qui ont pour objet exclusif :

1° soit l'achat, la construction, l'amélioration, la vente et la location d'habitations et logements à bon marché, l'achat de terrains destinés à être aménagés ou à être revendus en vue de la construction de ces habitations et logements

totstandbrenging der maatschappij, en door de aandeelhouders voor hunne betrekkingen met haar; de afschriften van en de uittreksels uit dezelfde akten; de registers van aandeelhouders, de aandelen aan toonder en de schuldbrieven door de maatschappij uitgegeven; al de registers en bescheiden betreffende uitsluitend het maatschappelijk beheer; de plakbrieven der maatschappij.

De akten, in het vorig lid vermeld, zijn vrijgesteld van de formaliteit der registratie; de kopijen, afschriften of uittreksels, die daarvan worden uitgegeven, zijn vrijgesteld van alle griffierecht of emolument.

De bekendmaking, langs den weg van het *Staatsblad* en van zijne bijlagen, der akten betreffende de maatschappij, geschiedt kosteloos.

ART. 19.

Zijn vrijgesteld van het zegel en worden kosteloos geregistreerd, tenzij daarin zijn vervat op zich zelf staande bepalingen, onderworpen aan het evenredig zegelrecht : de akten houdende oprichting, wijziging, verlenging van den duur of ontbinding van aangenomen plaatselijke of gewestelijke maatschappijen, uitsluitend ten doel hebbende :

1° hetzij den aankoop, den bouw, de verbetering, den verkoop en de huur van goedkope woningen en woonvertrekken, den aankoop van gronden bestemd om te worden ingericht of wederverkocht met het oog op den bouw dezer woningen

ou en vue de la création de jardins ouvriers ou champs d'expérience;

2^o soit des prêts en vue de l'achat, de la construction, de l'amélioration ou du dégrèvement des mêmes habitations et logements *ou jardins ouvriers.*

ART. 20.

Sont exempts du timbre et de la formalité de l'enregistrement :

1^o Les actes sous signature privée, ne rentrant pas dans les termes de l'article 19, qui concernent exclusivement l'administration sociale, et les registres relatifs au même objet;

2 Les procurations données par les fondateurs pour la constitution de la société et par les associés pour leurs relations avec la société;

3^o Les titres d'annuités souscrits par l'État, les provinces, les communes et les établissements de bienfaisance, pour la libération de leurs actions dans les sociétés agréées, ainsi que les actes qui affectent ces annuités en gage au profit de la Société nationale.

ART. 21.

Sont exempts du timbre :

1^o Les extraits, copies ou expéditions des actes désignés à l'article 19.

Ils sont également exempts de tout droit ou émolument de greffe; leur publication par la voie du *Moniteur belge* et de ses annexes est faite gratuitement;

en woonvertrekken of met het oog op de inrichting van arbeiderstuinen of proefvelden;

2^o hetzij leeningen met het oog op den aankoop, den bouw, de verbetering of de ontlasting derzelfde woningen en woonvertrekken *of arbeiderstuinen.*

ART. 20.

Zijn vrijgesteld van het zegel en van de formaliteit der registratie :

1^o De onderhandsche akten, niet vallende onder de bewoordingen van artikel 19, die uitsluitend het maatschappelijk beheer betreffen, alsmede de registers aangaande hetzelfde onderwerp;

2^o De volmachten, door de oprichters gegeven voor het tot stand brengen van de maatschappij en door de deelgenooten voor hunne betrekkingen met de maatschappij;

3^o De titels van annuïteiten, door den Staat, de provinciën, de gemeenten en de instellingen van weldadigheid ingeschreven, voor de volstorting hunner aandeelen in de aangenomen maatschappijen, alsmede de akten waardoor die annuïteiten zijn verpand ten voordeele van de Nationale Maatschappij.

ART. 21.

Zijn vrijgesteld van het zegel :

1^o De uittreksels, kopijen of afschriften van de akten vermeld in artikel 19.

Zij zijn insgelijks vrijgesteld van alle griffierecht of emolument; hare bekendmaking langs den weg van het *Staatsblad* en van zijne bijlagen geschiedt kosteloos;

2° Les affiches des sociétés agréées.

ART. 22.

Le droit de timbre sur les actions et obligations émises par les sociétés agréées est fixé :

Pour celles de 50 francs et au-dessous, à 5 centimes;

Pour celles de plus de 50 francs jusqu'à 100 francs, à 10 centimes;

Pour celles de plus de 100 francs jusqu'à 200 francs, à 20 centimes;

Et ainsi de suite, à raison de 10 centimes par 100 francs, pour celles de plus de 200 jusqu'à 400 fr.

ART. 23.

Sont assujetties au timbre de dimension, les reconnaissances sous seing privé des prêts et avances faits aux sociétés agréées, à condition que l'acte où le billet mentionne l'agrément de la société emprunteuse, avec indication de la date de l'arrêté royal.

ART. 24.

Les droits d'enregistrement et de transcription pour les actes concernant les sociétés agréées et relatifs à leur objet légal, sont réduits aux taux ci-après :

1° Ventes d'immeubles aux sociétés agréées :

Droit d'enregistrement: fr. 2.70 %.

Droit de transcription: fr. 0.65 %.

2° De plakbrieven der aangenomen maatschappijen.

ART. 22.

Het zegelrecht op de aandeelen en schuldbrieven, door de aangenomen maatschappijen uitgegeven, is gesteld :

Voor die van 50 frank en minder, op 5 centiemen;

Voor die van meer dan 50 frank tot 100 frank, op 10 centiemen;

Voor die van meer dan 100 frank tot 200 frank, op 20 centiemen;

En zoo verder, op den voet van 10 centiemen per 100 frank, voor die van meer dan 200 tot 400 frank.

ART. 23.

Zijn onderworpen aan het formaatzegel: de onderhandsche schriftelijke bewijzen van de leeningen en voorschotten gedaan aan de aangenomen maatschappijen, mits de akte of het biljet de aanneming der ontleenende maatschappij vermeldt, met aanduiding van den datum van het koninklijk besluit.

ART. 24.

De rechten van registratie en van overschrijving voor de akten aangaande de aangenomen maatschappijen en betreffende het wettelijk doel daarvan, worden verminderd tot het volgende bedrag :

1° Verkoop van onroerende goederen aan de aangenomen maatschappijen :

Registratierecht : fr. 2.70 %.

Recht van overschrijving : fr. 0.65 %.

Les droits perçus sont restitués lorsque l'immeuble est revendu par la Société, pourvu que la revente ait lieu dans les dix ans de l'acte d'achat, qu'elle jouisse de la réduction légale, et que la demande en restitution soit faite dans les deux années à compter de l'acte de revente.

2° Prêts et ouvertures de crédit faits aux mêmes sociétés;

Droit d'enregistrement : fr. 0.30 %, si les contrats sont faits pour une année au plus; fr. 0.65 %, s'ils sont faits pour plus d'une année.

La garantie fournie par un tiers ne donne lieu à aucun droit particulier;

3° Quittances de prix d'immeubles acquis par les sociétés agréées ou de charges grevant ces immeubles; quittances de remboursement de sommes prêtées ou avancées aux mêmes sociétés :

Droit d'enregistrement: fr. 0.30 %.

Dans tous les cas, l'acte énonce que l'opération est relative à l'objet légal de la société et mentionne l'agrément de celle-ci avec indication de la date de l'arrêté royal; à défaut, les droits sont perçus selon le tarif général.

ART. 23.

Les exemptions et réductions de droits de timbre, d'enregistrement, de transcription et de greffe, ainsi que l'exemption des frais de publication, édictées par les articles 19 à 24, seront applicables aux sociétés d'habitations ouvrières, établies dans

De geheven rechten worden teruggegeven wanneer het onroerend goed door de Maatschappij opnieuw wordt verkocht, mits de wederverkoop plaats heeft binnen tien jaar na de akte van aankoop, zij de wettelijke vermindering geniet en de aanvraag tot teruggaaf wordt gedaan binnen twee jaar te rekenen van de akte van wederverkoop.

2° Leeningen en kredietopeningen gedaan aan dezelfde maatschappijen:

Registratierecht : fr. 0.30 %; indien de contracten zijn aangegaan voor ten hoogste één jaar; fr. 0.65 %, indien zij voor meer dan één jaar zijn aangegaan.

De zekerheid, door een derde gesteld, geeft niet aanleiding tot een bijzonder recht;

3° Kwijtschriften van prijzen van onroerende goederen aangekocht door de aangenomen maatschappijen of van lasten welke deze goederen bezwaren; kwijtschriften van sommen aan dezelfde maatschappijen te leen gegeven of voorgesloten :

Registratierecht : fr. 0.50 %.

In elk geval verklaart de akte dat de verrichting betrekking heeft op het wettelijk doel der maatschappijen vermeldt zij dat deze is aangenomen, met aanduiding van den datum van het koninklijk besluit; bij gebreke daarvan, worden de rechten geheven volgens het algemeen tarief.

ART. 25.

De vrijstellingen en verminderingen der rechten van zegel, van registratie, van overschrijving en van griffie, alsmede de vrijstelling der kosten van bekendmaking, vastgesteld bij de artikelen 19 tot 24, zijn toepasselijk op de maat-

les termes de l'article 11 de la loi du 9 août 1889 ou de l'article 2 de celle du 30 juillet 1892, qui étendront leurs opérations dans les limites de la présente loi.

ART. 26.

Les actes passés entre les sociétés agréées et les personnes peu aisées, relativement aux opérations rentrant dans l'objet légal de ces sociétés, sont enregistrés aux droits établis par le tarif général, sauf application ultérieure des réductions accordées par la présente loi.

ART. 27.

Les taux réduits des droits d'enregistrement et de transcription, établis par l'article 24, sont applicables respectivement :

1° Aux ventes par les sociétés agréées à des personnes peu aisées, d'immeubles destinés à l'habitation de celles-ci, savoir :

a) La vente d'une maison avec ses dépendances, à la condition qu'elle soit occupée par l'acquéreur, son conjoint ou son héritier, dans l'année de l'enregistrement de l'acte, et au moins jusqu'à l'expiration de ce délai.

Sont considérés comme dépendances de la maison, le jardin et le lopin de terre, attenants ou séparés, ainsi que les hangars et remises, les établis ou ateliers d'artisans;

schappijen voor werkmanswoningen, opgericht volgens de bewoordingen van artikel 11 der wet van 9 Augustus 1889 of van artikel 2 dergene van 30 Juli 1892, welke hare verrichtingen zullen uitbreiden binnen de grenzen, door deze wet gesteld.

ART. 26.

De akten, verleden tusschen de aangenomen maatschappijen en de minvermogende personen, betreffende de verrichtingen behorende tot het wettelijk doel dezer maatschappijen, worden geregistreerd tegen de rechten bepaald bij het algemeen tarief, behoudens nadere toepassing van de verminderingen verleend door deze wet.

ART. 27.

De verminderde bedragen der rechten van registratie en van overschrijving, bepaald bij artikel 24, zijn respectievelijk van toepassing :

1° Op den verkoop door de aangenomen maatschappijen aan minvermogende personen van onroerende goederen tot dezer woning bestemd, te weten :

a) Den verkoop van een huis met zijne aanhoorigheden, mits het is bewoond door den verkrijger, zijn echtgenoot of zijn erfgenaam binnen het jaar na de registratie der akte en ten minste tot den afloop van dien termijn.

Worden beschouwd als aanhoorigheden van het huis : de tuin en het stukje land, daaraan belendende of daarvan gescheiden, alsmede de loodsen en wagenhuizen, de werkbanken of werkplaatsen voor ambachtslieden;

b) La vente d'un terrain devant servir d'emplacement à une maison et ses dépendances, à la condition que la construction soit faite dans les dix-huit mois de l'enregistrement de l'acte, et que l'immeuble soit occupé par l'acquéreur, son conjoint ou son héritier, au moins jusqu'à l'expiration de ce délai;

2° Aux prêts et ouvertures de crédit faits par les sociétés agréées aux personnes peu aisées, à condition que les fonds soient employés au paiement du prix d'achat, à la construction, à l'amélioration ou au dégrèvement de l'immeuble affecté ou destiné à l'habitation de l'emprunteur ou du crédité, et qu'il soit justifié de cet emploi, ainsi que de l'occupation de l'immeuble, dans les dix-huit mois de l'enregistrement de l'acte;

3° Aux quittances des prix d'achat ou des charges grevant les immeubles acquis, et aux quittances de remboursement des sommes prêtées ou avancées pour l'achat, la construction, l'amélioration ou le dégrèvement.

ART. 28.

Les restitutions résultant des dispositions de l'article 27 ont lieu sur demande écrite de la société agréée ou de la société d'habitations ouvrières encause, attes tant avec précision l'existence des conditions auxquelles la réduction est subordonnée.

La restitution est faite à la société si elle justifie de l'avance des droits.

b) Den verkoop van een grond bestemd om daarop een huis met zijne aanhoorigheden te bouwen, mits de bouw is voltooid binnen achttien maanden na de registratie der akte, en het goed is bewoond door den verkrijger, zijn echtgenoot of zijn erfgenaam, ten minste tot den afloop van dien termijn;

2° Op de leeningen en kredietopeningen, door de aangenomen maatschappijen gedaan aan minvermogene personen, mits de gelden worden gebruikt tot betaling van den koopprijs, tot den bouw, tot de verbetering of tot de ontlasting van het goed aangewend of bestemd voor de woning van den ontleener of van den krediethebber, en het bewijs wordt geleverd van het gebruiken dier gelden alsmede van het in bezit nemen van het goed binnen achttien maanden na de registratie der akte;

3° Op de kwijtschriften der koopprijzen of der lasten die de aangekochte onroerende goederen bezwaren, en op de kwijtschriften van terugbetaling der sommen geleend of voorgesloten tot den aankoop, den bouw, de verbetering of de ontlasting.

ART. 28.

De teruggaven voortspruitende uit de bepalingen van artikel 27 worden gedaan op schriftelijk verzoek van de aangenomen maatschappij of van de betrokken maatschappij voor arbeiderswoningen, nauwkeurig bevestigende het bestaan van de voorwaarden waarvan de vermindering afhankelijk is gemaakt.

De teruggave wordt gedaan aan de maatschappij indien deze bewijst dat zij de rechten heeft voorgesloten.

ART. 29.

Les dispositions des articles 26 et 27 sont applicables aux actes relatifs à des opérations de même espèce faites entre des personnes peu aisées et des vendeurs ou bailleurs de fonds autres que les sociétés agréées ou la société d'habitations ouvrières.

La demande en restitution est appuyée d'un certificat du comité de patronage du ressort, attestant avec précision l'existence des conditions auxquelles la réduction des droits est subordonnée.

ART. 30.

L'article 15 de la loi du 19 août 1899 est abrogé.

Les dispositions des articles 14 et 16 de la même loi et de l'article 14 de celle du 30 juillet 1892, relatives aux réductions de droits d'enregistrement et de transcription en faveur des ouvriers, sont abrogées et remplacées par les dispositions des articles 26 à 29 de la présente loi.

ART. 31.

Toute demande en restitution de droits basée sur les articles 27 et 29 est prescrite après une année à compter du dernier jour du délai fixé, selon le cas, par le numéro 1° ou par le numéro 2° de l'article 27.

Disposition transitoire.

ART. 32.

Le Gouvernement est autorisé à faire l'avance des sommes nécessaires

ART. 29.

De bepalingen van de artikelen 26 en 27 zijn toepasselijk op de akten betreffende soortgelijke verrichtingen gedaan tusschen minvermogende personen en verkoopers of geldschieters andere dan de aangenomen maatschappijen of de maatschappij voor werkmanswoningen.

Het verzoek om teruggave wordt gestaafd door een bewijsschrift van het beschermingscomiteit van het gebied, nauwkeurig bevestigende het bestaan van de voorwaarden waarvan de vermindering der rechten afhankelijk is gemaakt.

ART. 30.

Artikel 15 der wet van 19 Augustus 1899 wordt ingetrokken.

De bepalingen van de artikelen 14 en 16 derzelfde wet en van artikel 14 dergene van 30 Juli 1892, betreffende de verminderingen der rechten van registratie en van overschrijving ten bate van de arbeiders, worden afgeschaft en vervangen door de bepalingen van de artikelen 26 tot 29 dezer wet.

ART. 31.

Elk verzoek om teruggave van rechten, gegrond op de artikelen 27 en 29, verjaart door verloop van één jaar te rekenen van den laatsten dag van den termijn bepaald, volgens het geval, door nummer 1° of door nummer 2° van artikel 27.

Overgangsbepaling.

ART. 32.

De Regeering is gemachtigd tot het voorschieten van de sommen, benoo-

pour couvrir les frais de premier établissement de la Société nationale.

Un crédit de 10,000 francs est alloué, à cet effet, au Ministère des Finances.

digd ter bestrijding van de kosten van eerste inrichting der Nationale Maatschappij.

Daartoe wordt ee nkrediet van 10,000 frank aan het Ministerie van Financiën toegekend.

