

**SENAT DE BELGIQUE**


---

**SESSION DE 1979-1980**


---



---

30 JUILLET 1980

---

**Proposition de loi tendant à encourager l'acquisition d'une habitation par l'octroi d'une intervention financière temporaire dans la charge hypothécaire de certains emprunteurs**

 (Déposée par M. van Waterschoot et consorts)
 

---

**DEVELOPPEMENTS**


---

Au cours des derniers mois, les taux d'intérêts hypothécaires ont atteint des niveaux record et dès lors, un très grand nombre de candidats propriétaires se sont vus contraints de renoncer à leurs projets d'acquisition d'un logement. On peut en effet estimer que le montant moyen d'un prêt hypothécaire se situe actuellement entre 2 000 000 et 2 500 000 francs. A un taux de 13,50 p.c., cela représente à peu près une charge de remboursement de 24 300 à 30 300 francs par mois pendant vingt ans. Cette charge dépasse les possibilités financières de la plupart des ménages désireux d'acquérir une habitation moyenne.

Cette situation a diverses conséquences préjudiciables.

D'abord, bien des ménages voient réduits à néant les résultats de leur effort d'épargne qui normalement aurait dû leur permettre d'acquérir leur propre logement.

D'autre part, l'Etat y perd des recettes fiscales aussi importantes que nécessaires. On a calculé que les recettes fiscales fournies au Trésor par une habitation sont, dans l'immédiat, à peu près égales à la moitié du prix de la construction et qu'en vingt ans, elles sont approximativement égales à la totalité de ce prix.

Enfin, ladite situation ne fait qu'aggraver les difficultés du secteur de la construction, déjà si durement atteint par un chômage croissant. On estime que la construction d'un

**BELGISCHE SENAAAT**


---

**ZITTING 1979-1980**


---



---

30 JULI 1980

---

**Voorstel van wet tot aanmoediging van het verwerven van een woning door een tijdelijke tegemoetkoming in de hypothecaire last van sommige leningnemers.**

 (Ingediend door de heer van Waterschoot c.s.)
 

---

**TOELICHTING**


---

Tengevolge van de in de afgelopen maanden bereikte rekordhoogten van de hypothecaire rentevoeten zagen zeer vele kandidaat-eigenaars zich genoopt af te zien van hun plannen om een woning te verwerven. Men mag er immers van uitgaan dat het gemiddeld bedrag van een hypotheeklening momenteel tussen 2 000 000 en 2 500 000 frank schommelt. Tegen een rentevoet van 13,5 pct. komt dit neer op een terugbetalingslast van ongeveer 24 300 frank tot 30 300 frank per maand, gedurende twintig jaar. Deze last gaat de financiële mogelijkheden te boven van de meeste gezinnen die een middelgrote woning wensen te verwerven.

Deze situatie geeft aanleiding tot uiteenlopende nadelige gevolgen.

Vooreerst zien tal van gezinnen de resultaten teloorgaan van hun spaarinspanning die normaal had moeten leiden tot het verwerven van een eigen woning.

Vervolgens gaan voor de Staat de zo nodige als belangrijke belastinginkomsten verloren. Berekend werd dat de fiskale opbrengsten, door een woning aan de Schatkist verstrekt, onmiddellijk ongeveer gelijk zijn aan de helft en, over twintig jaar benaderend gelijk zijn aan de volledige bouw-waarde.

Tenslotte worden de moeilijkheden vergroot in de bouwsector, die al zo ernstig door een stijgende werkloosheid is getroffen. Geraamd wordt dat de bouw van een eensgezins-

logement unifamilial assure directement deux emplois pendant un an dans l'industrie du bâtiment. Chacun sait que l'activité de ce secteur, et surtout la construction d'habitations, est celle qui a le plus grand effet multiplicateur sur l'emploi. Autrement dit, quand la conjoncture y est bonne, la construction d'habitations entraîne un maximum de travaux à fournir dans beaucoup d'autres secteurs de l'industrie et des services. Inversement, une baisse d'activité dans la construction a de lourdes conséquences pour l'emploi dans une grande partie des secteurs industriel et tertiaire. L'importance de ces répercussions se trouve résumée dans la sagesse populaire du vieil adage français : « Quand le bâtiment va, tout va ! » Malheureusement, on peut tout autant le dire sous une forme négative : quand le bâtiment ne va pas, rien ne va plus !

Il convient d'ajouter que plusieurs études sérieuses de ces dernières années ont montré que le niveau du taux d'intérêt est l'élément le plus déterminant dans la décision du candidat constructeur. Aussi la présente proposition de loi s'est-elle concentrée sur le problème grave et immédiat des taux d'intérêts prohibitifs.

#### Commentaire des articles

Nous entendons en effet donner essentiellement à notre proposition un caractère d'urgence conjoncturelle, et c'est pourquoi nous n'avons pas abordé d'autres problèmes, et notamment celui d'une adaptabilité plus rapide des taux d'intérêts hypothécaires dans notre pays. C'est là une question dont le pour et le contre seront sans aucun doute étudiés en vue d'un ensemble cohérent de mesures de relance de la construction de logements, telles que le Gouvernement envisage d'en prévoir, tant au niveau régional que national. De nouvelles dispositions à cet égard pourront automatiquement être également applicables aux personnes physiques (art. 1<sup>er</sup>) qui demanderont à bénéficier des avantages de la présente proposition de loi.

Nous avons d'ailleurs laissé une grande marge de manœuvre au Pouvoir exécutif (art. 3), de telle manière qu'elle puisse être appliquée avec la meilleure efficacité, compte tenu des possibilités budgétaires.

Si l'on réservait ce stimulant conjoncturel à 30 000 habitations, par exemple — ce qui pourrait correspondre à une durée d'application d'environ deux ans pour que les candidats constructeurs puissent entrer en ligne de compte — la charge globale maximale à supporter par le Trésor serait, tout au plus, de quelque 7,2 milliards pour ladite période, sur la base d'un montant maximum de 240 000 francs par logement, étalé sur cinq ans. Ce qui correspondrait, à la limite, à un effort de 1 440 millions de francs en moyenne par an. Ce montant diminuerait toutefois automatiquement en cas de détente sur le marché des capitaux.

Encore que l'effort financier que nous proposons doive rester, selon toute probabilité, moindre que prévu, on ne saurait toutefois le sous-estimer. Mais il faut, en revanche, mettre en balance l'effet de choc que ne manquera pas

woning rechtstreeks twee arbeidsplaatsen gedurende één jaar in de bouwnijverheid verzekert. Maar iedereen weet dat de bouwbedrijvigheid, en vooral de woningbouw, de sektor is met de hoogste multiplier inzake tewerkstelling. M.a.w. als het in de woningbouw goed gaat, wordt een maximum aan arbeidsprestaties gevraagd in tal van andere industriële en dienstensectoren. Omgekeerd weegt een inzinking van de bouwnijverheid ernstig op de werkgelegenheid in een ruim deel van de industriële en van de tertiaire sector. Deze belangrijke repercussies worden samengevat in de aloude volkswijsheid, in het Frans kernachtig samengevat door : « Quand le bâtiment va, tout va », m.a.w. als het in de bouw goed gaat, loopt alles goed ! Men kan spijtig genoeg ook de tegengestelde waarheid formuleren : als het in de bouw slecht gaat, loopt alles slecht ! (« Quand le bâtiment ne va pas, rien ne va plus ».)

Voegen we daar nog aan toe dat verscheidene ernstige studies de jongste jaren hebben uitgewezen dat de hoogte van de rentevoet de sterkste determinant is bij de beslissing van de kandidaat-bouwer. Vandaar dat dit wetsvoorstel zich toespitst op het onmiddellijk en zwaarwegend probleem van de prohibitieve rentevoeten.

#### Artikelsgewijze toelichting

Wij hebben inderdaad dit voorstel in hoofdzaak een conjunctureel en urgentiekarakter willen geven en zijn daarom niet ingegaan op andere vraagstukken zoals o.m. de snellere aanpasbaarheid van de hypothecaire rentevoeten in ons land. Bij het instellen van een samenhangend geheel van relancemaatregelen voor de woningbouw, zoals van regeringwijze regionaal en nationaal overwogen wordt, zal het vóór en het tegen van een snellere aanpasbaarheid ongetwijfeld onderzocht worden. Mogelijk nieuwe beschikkingen hieromtrent zullen automatisch ook gelden voor de natuurlijke personen (art. 1) die beroep doen op de voordelen van onderhavig wetsvoorstel.

Wij hebben trouwens aan de uitvoerende macht (art. 3) een grote manoeuvre ruimte gelaten om dit voorstel zo doelmatig mogelijk toe te passen, rekening houdend met de budgettaire mogelijkheden.

Indien men deze conjuncturele aanwakking zou voorbehouden aan b.v. 30 000 woningen — hetgeen een toepassingsperiode van ongeveer twee jaar kan betekenen voor de kandidaat-bouwers om in aanmerking te komen — dan zou de maximale globale last voor de Schatkist, op basis van ten hoogste 240 000 frank per woning gespreid over vijf jaar, over dezelfde periode maximaal circa 7,2 miljard bedragen. Zulks betekent een maximale inspanning van gemiddeld 1 440 miljoen frank per jaar. Dit bedrag vermindert automatisch wanneer een ontspanning op de kapitaalmarkt werkelijkheid zou worden.

Alhoewel de voorgestelde financiële inspanning waarschijnlijk kleiner zal uitvallen dan voorzien, mag ze echter niet onderschat worden. Daartegenover dient het economisch schokeffect van een forse aanwakking van de wo-

d'avoir sur l'économie une relance énergique de la construction d'habitations. Il faut bien signaler à cet égard que, de mai 1979 à mai 1980, le nombre des permis de bâtir pour les habitations a diminué de quelque 28 p.c., ce qui est un avertissement.

Il convient aussi de noter (art. 2) que le subventionnement proposé est limité aux emprunts contractés, soit auprès d'un établissement public de crédit, soit auprès d'un organisme privé pour autant que ce dernier soit soumis à l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936, ce qui exclut les donneurs de crédit qui pratiquent des tarifs sur lesquels n'est exercé aucun contrôle. Les taux d'intérêt qui peuvent être appliqués par les organismes privés agréés sont fixés d'un commun accord. Tout établissement désireux de pratiquer un taux supérieur doit en aviser la Commission de contrôle. Par conséquent, il n'y a vraiment pas lieu de craindre que les mesures proposées aient pour effet d'augmenter le taux d'intérêt appliqué par les sociétés de prêt.

\*\*

## PROPOSITION DE LOI

### ARTICLE 1<sup>er</sup>

La présente loi bénéficie à toute personne physique qui n'est propriétaire d'aucun immeuble bâti et qui contracte un emprunt hypothécaire auprès d'un établissement public de crédit ou de tout autre organisme soumis au contrôle des entreprises de prêts hypothécaires en vertu de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires, en vue de l'acquisition d'un logement à construire, en construction ou dont l'acquisition est soumise au régime de la TVA conformément aux dispositions de l'article 9, § 3, du Code de la TVA, et pour autant que ce logement n'excède pas les normes de l'habitation moyenne telles qu'elles sont définies à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté royal du 13 juillet 1978 modifiant l'arrêté royal du 20 avril 1959 tendant à favoriser la construction, l'acquisition et la transformation d'habitations moyennes.

### ART. 2

L'Etat prend à sa charge, durant une période de cinq années complètes de remboursement de la dette hypothécaire, la différence entre un taux d'intérêt de 10,5 p.c. et le taux d'intérêt consenti à l'emprunteur par l'organisme prêteur, et ce sur un montant maximum de 2 000 000 de francs du capital emprunté.

### ART. 3

Les modalités d'application de l'article 2 sont déterminées par un arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres, qui

ningbouw te worden afgewogen! Als waarschuwing moge gesignaleerd worden dat van mei 1979 tot mei 1980 het aantal afgeleverde bouwvergunningen voor residentiële woningen met ongeveer 28 pct. daalde.

Er weze nog opgemerkt (art. 2) dat de voorgestelde subsidie beperkt wordt tot leningen die worden aangegaan, hetzij bij een openbare kredietinstelling, hetzij bij een privéinstelling voor zover deze onderworpen is aan het koninklijk besluit nr. 225 van 7 januari 1936, hetgeen de kredietverleners uitsluit die tarieven toepassen waarop geen toezicht wordt uitgeoefend. De rentevoeten welke mogen worden toegepast door de erkende privé-instellingen worden in gemeenschappelijk overleg vastgesteld. Elke instelling die een hogere rentevoet wenst toe te passen, dient de controlekommissie hiervan op de hoogte te brengen. Het gevaar dat de voorgestelde maatregelen de door de leningsmaatschappijen toegepaste rentevoet zouden verhogen, is bijgevolg denkbeeldig.

J. van WATERSCHOOT.

\*\*

## VOORSTEL VAN WET

### ARTIKEL 1

Deze wet komt ten goede aan iedere natuurlijke persoon die geen eigenaar is van enig bebouwd onroerend goed en die een hypotheeklening aangaat bij een openbare kredietinstelling of bij iedere andere instelling welke onderworpen is aan de controle op de hypotheekleninginstelling krachtens het koninklijk besluit nr. 225 van 7 januari 1936, houdende reglementering van de hypotheekleningen en organisatie van de controle op de hypotheekinstellingen, met het oog op het verwerven van een te bouwen of in aanbouw zijnde woning of een woning waarvan de verwerving onderworpen is aan de BTW-regeling overeenkomstig de bepalingen van artikel 9, § 3, van het BTW-Wetboek en voor zover die woning niet valt buiten de normen voor een middelgrote woning zoals die omschreven zijn in artikel 1 van het koninklijk besluit van 13 juli 1978 tot wijziging van het koninklijk besluit van 20 april 1959 ter bevordering van de bouw, de aankoop en de verbouwing van middelgrote woningen.

### ART. 2

De Staat neemt gedurende een volledige periode van vijf jaren terugbetaling van de hypotheekschuld, het verschil tussen een rentevoet van 10,5 pct. en de aan de leningnemer door de leningmaatschappij toegepaste rentevoet te zijnen laste en wel op maximaal 2 000 000 frank van het geleende kapitaal.

### ART. 3

De wijze van toepassing van artikel 2 wordt bepaald bij in Ministerraad beraadslaagd koninklijk besluit, dat meer

fixera plus particulièrement la date de début et la durée de la période d'application pendant laquelle les personnes physiques visées à l'article 1<sup>er</sup> pourront faire appel à la subvention en intérêts prévue.

bijzonder de aanvangsdatum zal bepalen, evenals de periode van toepassing, tijdens dewelke de in artikel 1 vernoemde natuurlijke personen een beroep kunnen doen op de vastgestelde rentetoelage.

J. van WATERSCHOOT.

R. WINDELS.

G. GRAMME.

L. WALTNIEL.

A. DALEM.

R. GIJS.