

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1966-1967

13 juni 1967

WETSVOORSTEL

tot het oprichten
van een stelsel voor huisvestingssparen.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Sedert meerdere jaren hebben de bevoegde huisvestings-organismen de aandacht gevestigd op het feit dat de vernieuwing van ons onroerend patrimonium onvoldoende was. Het weze ons veroorloofd hier niet meer op aan te dringen.

De oplossing van dit probleem zal voor de Staat slechts te vinden zijn in een bijkomende inspanning om de eigendomsverzekrijging te bevorderen. Inderdaad, de Staat kan er niet aan denken het probleem op te lossen door alleen maar belang te hechten aan de sector « verhuring », want deze vergt belangrijke geldbeleggingen, die ons huidig deficitair budget onmogelijk kan dragen. Daarentegen zullen de maatregelen, die de verwerving van eigendom vergemakkelijken, voor de Staat slechts zeer geringe, ja, zelfs soms maar gebeurlijke lasten teweegbrengen, wanneer het er om gaat de Staatswaarborg te verlenen.

De wetgever is reeds deze weg opgegaan. De kredietvoorwaarden zijn door de wet van 24 mei 1948 betreffende de sociale en daarmee gelijkgestelde woningen en de wet van 8 maart 1954 betreffende de middelgrote woningen, heel wat verbeterd.

Desondanks, blijven deze wetten ontoereikend, want het verwerven van een eigendom vergt nog een belangrijke persoonlijke bijdrage vanwege de kandidaten-eigenaars.

Dit voorafgaand sparen vereist een lange inspanning welke door de waardevermindering van de munt dreigt ontmoedigd te worden. Het kapitaal dat moeizaam door de kandidaat-eigenaars wordt samengebracht, is heel dikwijls onvoldoende op het ogenblik van de verwezenlijking van de projecten, omdat de prijs van de huisvesting steeds stijgt. Door deze mislukking, besteden vele mensen die wel de mogelijkheid hebben te sparen door een krediet regelmatig af te lossen, maar niet de middelen om snel genoeg de nodige kapitalen samen te brengen om hun persoonlijke bijdrage te vormen, hun gans familiaal budget aan consumptieuitgaven.

Er moet dus gezocht worden naar maatregelen welke het voorafgaand sparen zouden behoeden voor aantasting door monetaire erosie.

Chambre des Représentants

SESSION 1966-1967

13 juin 1967

PROPOSITION DE LOI

instituant un système d'épargne-logement.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Depuis plusieurs années, les organismes compétents en matière de logement ont attiré l'attention sur le fait que la rénovation de notre patrimoine immobilier s'opérait à un rythme insuffisant. Qu'il nous soit permis de ne plus revenir ici sur cette constatation.

L'Etat ne pourra résoudre ce problème qu'en encourageant davantage encore l'accession à la propriété. En effet, il est inconcevable que l'Etat résolve le problème en ne s'intéressant qu'au secteur de la « location », car ce dernier requiert des investissements importants que notre budget déficitaire actuel, ne peut supporter. Par contre, les mesures facilitant l'accession à la propriété entraîneront, pour l'Etat, uniquement des charges qui seront très minimes et, parfois même, ne seront qu'occasionnelles s'il ne s'agit que d'accorder la garantie de l'Etat.

Le législateur s'est déjà engagé dans cette voie. Les conditions d'octroi de crédit ont été notablement améliorées par la loi du 24 mai 1948 relative aux habitations sociales et assimilées et par la loi du 8 mars 1954 relative aux habitations moyennes.

Ces lois restent néanmoins insuffisantes, car l'acquisition d'une propriété requiert encore une contribution personnelle importante de la part des candidats propriétaires.

Cette épargne préliminaire exige un effort prolongé, que la dépréciation monétaire risque de décourager. Le capital, péniblement rassemblé par les candidats propriétaires, est très souvent insuffisant au moment de la réalisation des projets, parce que le coût du logement ne cesse de croître. En raison de cet échec, de nombreuses personnes qui ont la possibilité d'épargner en amortissant régulièrement un crédit, mais n'ont pas les moyens de réunir assez rapidement les capitaux nécessaires pour constituer leur contribution personnelle, consacrent l'intégralité de leur budget familial à des dépenses de consommation.

Il faut donc trouver des mesures qui préservent l'épargne préliminaire des atteintes de l'érosion monétaire.

Men zou kunnen denken aan het indexeren van dit sparen : door dit systeem zou het spaargeld in dit vooruitzicht gehervuurd kunnen worden, en wel in verhouding met de variaties der bouwrijzen, zodat de spaarder er steeds van verzekerd is dat zijn spaargeld altijd dezelfde koopkracht heeft, wat er ook mag gebeuren.

Dit systeem werd in Frankrijk getest van 1953 tot 1959. Het werd een volledige mislukking om twee redenen :

- de belofte van een bonus gebonden aan de index doet de spaarders twijfelen aan de objectiviteit waarmee deze index zal worden bijgehouden;
- de publiciteit rond dit geïndexeerd sparen zou het gewoon sparen in het gedrang gebracht hebben; de spaarkassen hebben dan ook slechts met veel omzichtigheid dit geïndexeerd sparen aan hun cliënteel aangeraden.

We besluiten dus dit systeem van indexeren te verwerpen.

Het huisvestingssparen zal een zeker succes kennen indien de invloed van de monetair erosie kon verzacht worden door het aanvangskapitaal sneller samen te brengen. Dit doel kan gemakkelijk bereikt worden zo de wetgever het verlenen van de Staatswaarborg inricht. Dit zou de spaarorganismen er toe aanzetten, hetzij rechtstreeks, hetzij door bemiddeling van zustermaatschappijen de spaarder een lening toe te staan, waarvan het bedrag zou worden bepaald in evenredigheid met de gedane stortingen. Deze lening zou de hoofdening aanvullen die de kandidaat zal bekomen voor dezelfde operatie.

Ook de Hoge Raad van het Nationaal Instituut van de Huisvesting kwam tot dit besluit in zijn advies van 11 juli 1962 (1).

Het lijkt geen twijfel dat de wet van 24 maart 1967 de Staat insgelijks toelaat complementaire leningen met onroerende bestemming te waarborgen. Maar deze bepaling is slechts van toepassing wanneer de ontleners verzaakt aan het voordeel van de kosteloze Staatspremie. Het stelsel van het huisvestingssparen zal aan de kandidaat-eigenaar toelaten de twee voordelen — premie en complementaire lening — te cumuleren. De Staat zal op die manier de spaarinspanning van de belanghebbende belonen.

Bovendien vertoont de invoering van een stelsel van huisvestingssparen eveneens een onbetwistbaar belang voor de verkrijger van een middelgrote woning want, zonder haar zal deze verkrijger, zelfs onder het regime van de wet van 24 maart 1967, verstoken blijven van het recht op een complementaire lening met Staatswaarborg.

1. Verplichtingen van de spaarder.

De spaarder zal zijn kapitaal kunnen vormen hetzij bij een kapitalisatiemaatschappij, hetzij bij een spaarkas.

Indien een spaarkas gekozen wordt, is de spaarder totaal vrij te storten zoals hij het wenst. Hij moet geen verbintenis aangaan jaarlijks een zeker minimumbedrag te storten en is ook niet verplicht bij het sluiten van de overeenkomst de globale som vast te stellen die hij van plan is te sparen. Het is inderdaad onmogelijk dat hij op dat ogenblik weet hoe hoog de kosten van de bouw zullen oplopen.

Tijdens de spaarfase heeft de spaarder slechts één verplichting : de interesten van zijn stortingen niet op te vragen, omdat deze moeten dienen om de interesten op de lening te betalen. Hun opheffing heeft contractbreuk als gevolg.

(1) Zie verslag van het Nationaal Instituut voor Huisvesting 1962, pp. 159 tot 169.

On pourrait imaginer l'indexation de cette épargne. Par ce système, l'argent économisé en vue d'une opération immobilière pourrait être revalorisé et ce, d'une manière proportionnelle aux variations des prix de la construction, de sorte que l'épargnant soit toujours sûr que ses économies ont toujours le même pouvoir d'achat, quoi qu'il puisse se produire.

Ce système a été expérimenté en France de 1953 à 1959. Il s'est soldé par un échec total pour deux raisons :

- la promesse d'un boni rattaché à l'indice des prix fait douter les épargnants de l'objectivité avec laquelle celui-ci sera tenu à jour;
- la publicité faite en faveur de cette épargne indexée aurait mis en péril l'épargne ordinaire. Dès lors, les caisses d'épargne n'ont conseillé à leur clientèle cette épargne indexée qu'avec beaucoup de circonspection.

Nous nous résolvons donc à rejeter ce système d'indexation.

L'épargne-logement serait autrement assurée de succès si l'influence de l'érosion monétaire pouvait être atténuée par une formule permettant de rassembler plus rapidement le capital initial. Ce but peut facilement être atteint si le législateur institue l'octroi de la garantie de l'Etat. Ceci inciterait les organismes d'épargne à accorder à l'épargnant, soit directement, soit à l'intervention de sociétés filiales, un prêt dont le montant serait fixé proportionnellement aux versements effectués. Ce prêt compléterait le prêt principal que le candidat obtiendra pour la même opération.

Le Conseil supérieur de l'Institut national du Logement a également abouti à cette conclusion dans son avis du 11 juillet 1962 (1).

Il ne fait aucun doute que la loi du 24 mars 1967 permet également à l'Etat de garantir des prêts complémentaires à destination immobilière. Mais cette disposition n'est applicable que lorsque l'emprunteur renonce à l'avantage de la prime gratuite de l'Etat. Le système de l'épargne-logement permettra au candidat-propriétaire de cumuler les deux avantages — la prime et l'emprunt complémentaire. De cette manière, l'Etat récompensera l'effort d'épargne des intéressés.

En outre, l'instauration d'un système d'épargne-logement présente également un intérêt incontestable pour l'acquéreur d'une habitation moyenne, car, sans ce système, l'intéressé reste privé du droit à un emprunt complémentaire assorti de la garantie de l'Etat, même sous le régime de la loi du 24 mars 1967.

1. Obligations de l'épargnant.

L'épargnant pourra constituer son capital soit auprès d'une société de capitalisation, soit auprès d'une caisse d'épargne.

S'il choisit une caisse d'épargne, l'épargnant a toute liberté de verser comme il le désire. Il n'est pas tenu de s'engager à verser chaque année un montant minimum déterminé et n'est pas davantage obligé de fixer, à la conclusion du contrat, la somme globale qu'il a l'intention d'épargner. En effet, il lui est impossible de savoir, à ce moment, à combien s'élèvera le coût de la construction.

Au cours de la phase de l'épargne, l'épargnant n'est soumis qu'à une seule obligation : celle de ne pas réclamer les intérêts de ses versements; en effet, ils doivent servir à payer les intérêts de l'emprunt. Leur retrait entraîne la rupture du contrat.

(1) Voir rapport d'activité de l'Institut national du Logement 1962, pages 159 à 169.

Daarentegen kunnen de stortingen op elk ogenblik vrij in hoofdsom teruggetrokken worden, vermits deze niet in aanmerking komt om het bedrag van de lening vast te stellen.

2. Rentevoet van de rekening.

Het spaarorganisme heeft vrije keuze inzake de rentevoet die aan dit sparen kan toegekend worden.

Het voordeel van dit systeem blijft inderdaad voor de spaarder in alle veronderstellingen steeds hetzelfde, vermits er een maximummarge zal vastgesteld worden tussen de rentevoet van de stortingen en deze van de lening (zie n° 6 hierna).

3. Duur van de spaarfase.

De duur zal minstens twee jaar bedragen, en dit met een tweevoudig doel :

— enerzijds moet aan het spaarorganisme een redelijke tijdsperiode gelaten worden om zijn vooruitzichten te kunnen bepalen wat betreft de grootte van de toe te kennen leningen;

— anderzijds moet het vals sparen ontmoedigd worden. Zonder deze duur van de spaarfase zou de spaarder inderdaad de te storten bedragen, zelfs tegen hoge intrest, kunnen lenen. Hij zou ze dan na zes maanden kunnen terugtrekken met het voordeel van een aanvullende lening.

Daarentegen ziet men niet goed in waarom men de onderkenaar van een contract een maximumtijdsperiode zou opleggen voor de verwezenlijking van zijn doel. Het voortzetten van de spaarinspanning kan slechts voordelig uitvallen : de thesaurie van het leenorganisme zou er baat bij vinden en tevens zou de morele waarde van de van de spaarder onderstreept worden.

De spaarder wiens stortingen na twee jaar minstens 1 000 F intrest zullen hebben opgebracht, zal een lening kunnen bekomen tegen de hierna bepaalde voorwaarden.

4. Doel van de lening.

Het zal de spaarder mogelijk zijn een lening te bekomen indien zij bestemd is voor het aankopen, het bouwen of het inrichten van een gebouw, hoofdzakelijk aangewend als woongelegenheden, met inbegrip van appartementen en huizen met gedeeltelijk commercieel karakter, of voor het aanschaffen van een stuk grond dat als geschikt erkend is voor het bouwen van een woonhuis. Deze laatste uitbreiding van het doel van de lening schijnt uiteraard een aanmoediging te zijn voor het verwerven van een eigenendom, door de spaarder in de gelegenheid te stellen sneller de basis van de operatie te verwezenlijken.

De spaarder zal echter geen recht hebben op een lening zo hij reeds eigenaar is van een woonhuis. Personen die over zelf-financiering beschikken, moeten van dit sociaal-krediet uitgesloten worden.

De spaar- en kapitalisatieondernemingen zullen vrij blijven, naar gelang hun mogelijkheden, nog andere beperkingen vast te stellen aan de bestemming van de ontleende gelden.

5. Bedrag van de lening.

Dit bedrag wordt begrensd door een driedubbel plafond :

a) De lening zal 150 000 F niet te boven gaan; dit bedrag vermeerderd met de persoonlijke spaargelden, zal een toereikend aanvangskapitaal vormen, zelfs voor middelgrote woningen;

Par contre, les versements peuvent à tout moment être retirés en principal, ce dernier n'étant pas pris en considération pour fixer le montant du prêt.

2. Taux d'intérêt du compte.

L'organisme d'épargne choisit librement le taux de l'intérêt qu'il lui est possible d'attribuer à cette forme d'épargne.

En toute hypothèse, en effet, l'avantage de ce système reste constamment le même pour l'épargnant puisqu'il y aura détermination d'une marge maximum entre le taux d'intérêt des versements et celui du prêt (voir n° 6 ci-après).

3. Durée de la phase de l'épargne.

La durée sera d'au moins 2 ans et ce, pour le double motif suivant :

— d'une part, l'organisme d'épargne doit disposer d'un délai raisonnable afin de pouvoir déterminer l'importance des prêts à accorder;

— d'autre part, il y a lieu de décourager la fausse épargne. Si cette phase de l'épargne n'avait pas une telle durée, l'épargnant pourrait en effet prêter, à un taux d'intérêt élevé même, les sommes qu'il aura à verser. Il pourrait alors la retirer après 6 mois, bénéficiant de l'avantage d'un prêt complémentaire.

Par contre, on voit mal pourquoi le signataire d'un contrat se verrait imposer un délai maximum pour la réalisation de son dessein. La continuation de l'effort d'épargne ne peut qu'être profitable : la trésorerie de l'organisme de prêt s'en trouverait bien, l'accent étant mis en même temps sur la valeur morale de l'épargnant.

L'épargnant dont les versements auront produit un intérêt d'au moins 1 000 F après deux ans, pourra obtenir un prêt aux conditions fixées plus loin.

4. Destination du prêt.

L'épargnant aura la possibilité d'obtenir un prêt si celui-ci est destiné, soit à l'achat, à la construction ou à l'aménagement d'un bâtiment, affecté principalement à usage d'habitation — cette notion incluant les appartements et maisons à caractère partiellement commercial —, soit à l'achat d'une parcelle de terrain reconnue comme convenant pour la construction d'une maison d'habitation. Ce dernier élargissement de la destination du prêt semble constituer, de par sa nature, un encouragement de l'accession à la propriété par le fait qu'il met l'épargnant en mesure de créer plus rapidement la base de l'opération.

L'épargnant ne pourra cependant prétendre à un prêt s'il est déjà propriétaire d'une maison d'habitation. Les personnes ayant des moyens d'autofinancement doivent être exclues du bénéfice de ce crédit social.

Les établissements d'épargne et de capitalisation conserveront la faculté de fixer, d'après leurs possibilités, d'autres restrictions encore à l'affectation des sommes empruntées.

5. Montant du prêt.

Ce montant est limité par un triple plafond :

a) Le montant du prêt n'excédera pas 150 000 F. Augmentée de l'épargne personnelle, cette somme constituera un capital de départ suffisant, même pour des habitations moyennes;

b) Ze zal niet groter mogen zijn dan het verschil tussen enerzijds 90 % van de prijs van de onroerende transactie (wat er de verkoopprijs van weze) en, anderzijds de hoofdlening en de gebruikelijke Staatslening.

Het beperken van de globale geldschieting tot 90 % is verantwoord door het feit dat men de spaarder moet beletten een krediet aan te gaan dan in de mate van het kapitaal dat hij gespaard heeft bij zulke organismen. Men kan slechts rekening houden met het eigen spaargeld door het forfaitair te ramen. Mocht slechts rekening worden gehouden met het bedrag vermeld op het boekje op het ogenblik van de transactie, dan zou de belanghebbende zijn leningsmogelijkheden kunnen verhogen door juist vóór de aanvraag het gespaarde geld terug te trekken. Maar toch menen we dat de forfaitaire raming van dit sparen, geschat op 10 % van de prijs volkomen billijk is.

Deze prijs omvat :

— in geval van opbouw : de bouwlonkosten, de aankoopsprijs van de grond, de aansluitingskosten, de honoraria van notaris en architect, de taken en andere bijkomende onkosten, alsmede het aandeel in de collectieve uitgaven;

— in geval van aankoop : de aankoopsprijs, de honoraria van de notaris, de registratiekosten en de andere bijkomende uitgaven.

c) Het bedrag en de duur van de lening zullen worden vastgesteld in verhouding tot het bedrag van de door de stortingen opgebrachte intresten. Deze laatste dienen gelijk te zijn aan het totaal der te betalen intresten voor de toegestane lening. Deze lening zal dus kleiner worden naargelang de duur.

Zo er bij verschillende instellingen gespaard werd, dan zal het geheel van de leningen, die van dit systeem genieten, deze drie beperkingen niet mogen te buiten gaan.

Om het bedrag van de lening vast te stellen, mag men de bedragen gestort op verschillende rekeningen op naam van familieleden, samenbundelen. Dit systeem zou aan de spaarder toelaten stortingen te doen op naam van zijn kinderen en also het voordeel van het contract in hun voordeel te handhaven als de transactie van de spaarder een kleiner persoonlijk aandeel zou vragen dan voorzien. Hij zou er dan ook gemakkelijk van afzien een aanvullende, en dus onnodig geworden lening aan te vragen. We zijn van oordeel deze cumulatie moet toegelaten worden, ondanks de verwikkelingen welke dit systeem zou meebrengen in het beheer van deze rekeningen.

Er moet nochtans onderstreept worden dat het Nationaal Instituut voor de Huisvesting zich tegen deze cumulatie heeft uitgesproken.

6. Rentevoet van de lening.

Het verschil tussen de rentevoet van de spaar- en kapitalisatie-deposito's, en deze van de lening zal in geen geval hoger liggen dan 1,25 %.

Dit verschil is bestemd om de algemene onkosten te dekken.

7. Duur van lening.

Naar ons oordeel zou geen minimumduur moeten vastgesteld worden.

Wat de maximumduur betreft, deze zou vastgesteld worden op 5 jaar, zodat de bijkomende lening zal afbetaald zijn wanneer de terugbetaling van de hoofdlening gebruikelijk zal beginnen.

b) Il ne pourra être supérieur à la différence entre 90 % du prix de la transaction immobilière (quel qu'en soit le prix de vente), d'une part, et, d'autre part, le prêt principal et le prêt éventuel de l'Etat.

La limitation de l'avance globale de fonds à 90 % se justifie du fait qu'il convient d'empêcher l'épargnant de contracter auprès de tels organismes des prêts qui ne soient pas à la mesure du capital épargné par lui. On ne peut tenir compte de l'épargne personnelle que par une évaluation forfaitaire de celle-ci. S'il ne s'agissait que du montant mentionné sur le livret au moment de la transaction, l'intéressé pourrait accroître ses possibilités de prêt en retirant l'argent épargné immédiatement avant l'introduction de la demande. Nous estimons cependant que l'estimation forfaitaire de cette épargne, soit 10 % du prix, est équitable.

Ledit prix englobe :

— pour les constructions : les frais de construction, le prix d'achat du terrain, les frais de raccordement, les honoraires du notaire et de l'architecte, les taxes et autres frais supplémentaires, ainsi que la quote-part dans les dépenses collectives;

— pour les achats : le prix d'achat, les honoraires du notaire, les frais d'enregistrement et autres dépenses supplémentaires.

c) Le montant et la durée du prêt seront fixés d'après le montant des intérêts produits par les versements. Ces intérêts doivent correspondre au montant total des intérêts qui seront dus en rémunération du prêt accordé. Le montant du prêt diminuera donc selon sa durée.

S'il y a eu épargne auprès de plusieurs institutions, l'ensemble des prêts qui bénéficient de ce régime, ne pourra excéder les limites fixées en vertu des trois principes énoncés ci-dessus.

Les montants versés à des comptes différents, ouverts au nom des membres d'une même famille, peuvent être cumulés afin de déterminer le montant du prêt. Ce système permettrait à l'épargnant de faire des versements au nom de ses enfants et de maintenir ainsi en leur faveur le bénéfice du contrat, si la transaction exigeait de l'épargnant une contribution personnelle moindre qu'il n'était prévu. L'épargnant renoncerait dès lors plus facilement à solliciter un prêt supplémentaire devenu inutile. Nous estimons que ce cumul doit être autorisé, nonobstant les complications qu'un tel système engendrerait dans la gestion de ces comptes.

Il convient cependant de souligner que la Société Nationale du Logement s'est prononcée contre ce cumul.

6. Taux d'intérêt du prêt.

La différence entre, d'une part, le taux d'intérêt des dépôts d'épargne et de capitalisation et, d'autre part, le taux d'intérêt du prêt, n'excédera en aucun cas 1,25 %.

Cette différence est destinée à couvrir les frais généraux.

7. Durée du prêt.

Il n'y a pas lieu, à notre avis, de fixer une durée minimum.

Quant à la durée maximum, celle-ci devrait être fixée à 5 ans, si bien que le prêt complémentaire soit amorti au moment où le remboursement du prêt principal prendra cours.

8. Waarborg van de lening.

a) De hier besproken leningen moeten gewaarborgd worden door een hypotheek in eerste of tweede rang.

b) Ze zullen gedekt zijn door een gemengde verzekering of een verzekering van het verschuldigd gebleven saldo.

De lening zal nochtans zonder verzekering kunnen toegestaan worden, wanneer de verzekeringsmaatschappij door het leenorganisme aangesteld, het risico zou weigeren te dekken om gezondheidsredenen. Deze afwijking werd ook aanvaard voor de onder Staatswaarborg toegestane leningen aan mijnarbeiders met als doel de aankoop of het bouwen van een woongelegenheid (Besl. van de Regent van 13 december 1945, art. 13).

c) Deze leningen zullen ook door de Staat gewaarborgd worden. Deze waarborg zal zonder twijfel voor de Staat enige risico's medebrengen, vermits voor een zelfde gehypothekeerde eigendom, hoofd- en bijkomende lening samen de verkoopwaarde enigszins zouden kunnen te boven gaan.

Maar de tussenkomst van de Staat blijft slechts een eventualiteit en is minder belangrijk dan bij het toekennen van toelagen zoals bij het voorhuwelijks sparen.

Wat er ook van zij, en om de risico's te verminderen, moet de lener aan een waarborgfonds een bijdrage betalen gelijk aan 0,50 % van de bijkomende lening. Rekening houdend met de maturiteit en moraliteit waarvan de spaarder zal blijk hebben gegeven tijdens de eerste fase van het contract, mag men veronderstellen dat de oprichting van een dergelijk waarborgfonds de Staat voor alle verrassingen zal vrijwaren.

Het waarborgfonds zou beheerd worden door de Algemene Spaar- en Lijfrentekas, zoals voor de goedkope huisvesting.

9. Terugbetalingsvoorwaarden van de lening.

De ontleners zal de bijkomende lening afbetalen door vaste aflossingen. De intresten op deze lening zullen gedekt zijn door de intresten van de spaarstortingen.

De terugbetaling van de hoofdlening zal pas dan beginnen, wanneer de bijkomende lening volledig afgelost is. De hoofdlening zal tegen de gewone voorwaarden worden toegestaan, uitzondering gemaakt voor de eventuele verlenging van de termijn en de aanpassing van het verzekeringscontract in geval van overlijden.

10. Besluit.

De voordelen van dit systeem kunnen als volgt worden samengevat :

a) Op praktisch gebied : dit systeem zal voor de kandidaat-eigenaars de tijd die zij nodig hebben om hun persoonlijke bijdrage te vormen met de helft verminderen, vermits de bijkomende lening in principe gelijk zal zijn met het verzameld kapitaal. We twijfelen dus niet aan het succes van deze formule wanneer hieromtrent de gepaste publiciteit wordt gemaakt.

b) Op sociaal plan : het systeem zal een opvoedende rol spelen vermits het de kandidaat-eigenaars geleidelijk aan zal gewoon maken regelmatig te sparen. Anderzijds zal het de meest bescheiden klassen van onze bevolking helpen gemakkelijker eigenaar te worden.

8. Garantie du prêt.

a) Les prêts dont il est question ici, doivent être garantis par une hypothèque de premier ou de second rang.

b) Ils seront couverts par une assurance mixte ou une assurance à capital décroissant.

Le prêt pourra cependant être consenti sans assurance si la compagnie d'assurance désignée par l'organisme prêteur refuse de couvrir le risque pour raisons de santé. Cette dérogation a également été admise pour les prêts octroyés sous la garantie de l'Etat aux ouvriers mineurs en vue de l'achat ou la construction d'une habitation (arrêté du Régent du 13 décembre 1945, art. 13).

c) Ces prêts seront également garantis par l'Etat. Cette garantie comportera indubitablement certains risques pour l'Etat puisque, pour un même bien hypothéqué, le prêt principal et le prêt complémentaire pourraient ensemble excéder quelque peu la valeur vénale.

L'intervention de l'Etat ne reste, cependant, qu'une éventualité et est de moindre importance que pour l'octroi de subventions en matière d'épargne pré-nuptiale.

Quoi qu'il en soit et pour réduire les risques, l'emprunteur doit payer à un Fonds de garantie une contribution égale à 0,50 % du prêt complémentaire. Compte tenu de la maturité et de la moralité dont l'épargnant aura fait preuve pendant la première phase du contrat, il est permis de supposer que l'instauration d'un tel fonds de garantie préservera l'Etat de toute surprise.

Le fonds de garantie serait géré par la Caisse générale d'Epargne et de Retraite, comme en matière d'habitations moyennes.

9. Conditions de remboursement du prêt.

L'emprunteur remboursera le prêt complémentaire par amortissements constants. Les intérêts de ce prêt seront couverts par les intérêts des versements d'épargne.

Le remboursement du prêt principal ne commencera que lorsque le prêt complémentaire sera complètement remboursé. Le prêt principal sera consenti aux conditions ordinaires, à l'exception de la prolongation éventuelle du terme et de l'ajustement du contrat d'assurance en cas de décès.

10. Conclusion.

Les avantages du système proposé peuvent être résumés comme suit :

a) Dans le domaine pratique : ce système réduira de moitié le temps nécessaire aux candidats-proprétaires pour constituer leur contribution personnelle, puisque le prêt complémentaire sera, en principe, égal au capital constitué. Nous ne doutons donc pas du succès de cette formule, pour peu qu'elle bénéficie de la publicité voulue.

b) Sur le plan social : le système aura une fonction éducative, puisqu'il habituera progressivement les candidats-proprétaires à épargner régulièrement. Par ailleurs, il aidera les classes les plus modestes de notre population à accéder plus facilement à la propriété.

c) Op financieel plan : gebaseerd op de techniek van het uitgesteld krediet, zal dit systeem een eigen evenwicht verzekeren vermits de spaar- en kapitalisatiekassen voor de bijkomende lening geen beroep moeten doen op kapitalen vreemd aan het systeem, tenzij het ritme van het huisvestingssparen onregelmatig zou zijn.

d) Op algemeen economisch plan : het systeem zal de spaaringspanningen vermeerderen, want de gelden gestort in dit kader zullen grotendeels een nieuw sparen vertegenwoordigen.

c) Sur le plan financier : basé sur la technique du crédit différé, ce système assurera son propre équilibre, puisque les caisses d'épargne et de capitalisation ne sont pas contraintes, en ce qui concerne les prêts complémentaires, de recourir à des capitaux étrangers au système, sauf si le rythme de l'épargne-logement se révélait irrégulier.

d) Sur le plan économique général : le système augmentera les efforts consentis en vue de l'épargne, car les versements effectués dans ce cadre formeront un secteur nouveau de celui-ci.

F. DE WEERT.

WETSVOORSTEL

Artikel 1.

Het stelsel van huisvestingssparen heeft tot doel leningen te verlenen aan natuurlijke personen, die stortingen zullen hebben gedaan gedurende minstens twee jaar op een rekening « huisvestingssparen » en die deze spaargelden zullen aanwenden hetzij om de aankoop, de opbouw of het inrichten van een woonhuis, of de aankoop van een perceel grond geschikt bevonden voor de bouw van een woonhuis.

De natuurlijke personen die reeds een woonhuis in volle eigendom bezitten, kunnen de voordelen van de huidige wet niet genieten.

Art. 2.

De stortingen voor huisvestingssparen worden ontvangen bij de Algemene Spaar- en Lijfrentekas en de gewone spaarkassen alsmede de kapitalisatiemaatschappijen door de Koning erkend.

Art. 3.

De leningen worden toegestaan door de in het vorig artikel aangewezen organismen of door organismen die zij daartoe aanwijzen.

De terugbetaling in hoofdsom, intresten en bijkomende onkosten van de onder artikel 1 beschreven leningen, worden door de Staat gewaarborgd voor zoverre ze gedekt zijn door :

- a) een hypotheek in eerste of tweede rang;
- b) een gemengde verzekering of een verzekering van het verschuldigd gebleven saldo, behalve indien de verzekeringsmaatschappij aangeduid door het leenorganisme de risico's om gezondheidsredenen zou weigeren te dekken.

Deze waarborg wordt nochtans slechts toegekend aan het leenorganisme, wanneer de lener een bijdrage aan een waarborgfonds, beheerd door de Algemene Spaar- en Lijfrentekas, heeft gestort van minstens 0,50 % van de ontleende gelden.

Art. 4.

Het bedrag van de lening zal niet hoger zijn dan 150 000 F. Het zal niet groter mogen zijn dan het verschil

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

L'épargne-logement a pour but d'accorder des prêts à des personnes physiques qui, pendant deux ans au moins, auront effectué des versements à un compte d'« épargne-logement » et qui affecteront cette épargne soit à l'achat, à la construction ou à l'aménagement d'une maison d'habitation, soit encore à l'achat d'une parcelle de terrain admise comme convenant à la construction d'une maison d'habitation.

Les personnes physiques qui possèdent déjà une maison d'habitation en pleine propriété ne peuvent bénéficier des avantages prévus dans la présente loi.

Art. 2.

Les versements à l'épargne-logement sont reçus par la Caisse générale d'Épargne et de Retraite, par les caisses d'épargne ordinaires ainsi que par des sociétés de capitalisation agréées par le Roi.

Art. 3.

Les prêts sont consentis par les organismes cités à l'article précédent ou par des organismes qu'ils désignent à cette fin.

Le remboursement en principal, intérêts et frais accessoires des prêts visés à l'article premier est garanti par l'Etat, pour autant qu'ils soient couverts par :

- a) une hypothèque en premier ou en deuxième rang;
- b) une assurance mixte ou une assurance à capital décroissant, sauf si la compagnie d'assurance désignée par l'organisme prêteur refusait de couvrir les risques pour raisons de santé.

Toutefois, cette garantie n'est accordée à l'organisme prêteur que lorsque l'emprunteur a versé à un fonds de garantie, géré par la Caisse générale d'Épargne et de Retraite, une contribution de 0,50 % au moins des sommes empruntées.

Art. 4.

Le montant du prêt ne dépassera pas 150 000 F. Il ne pourra excéder la différence entre les 90 % du prix de

tussen enerzijds 90 % van de prijs van de onroerende operatie, en anderzijds de hoofdlening en de premie van de Staat.

De duur van de lening zal vijf jaren niet overschrijden.

Het bedrag en de duur van de lening zullen worden vastgesteld in verhouding tot het bedrag van de door de stortingen van de lener opgebrachte intresten. Deze laatste dienen gelijk te zijn aan de in totaal te betalen intresten van de toegestane lening.

Art. 5.

Het verschil tussen de rentevoet van de spaar- en kapitalisatiegelden en deze van de lening, mag voor eenzelfde spaarder niet hoger zijn dan 1,25 % per jaar.

11 mei 1967.

l'opération immobilière, d'une part, et, d'autre part, le prêt principal et la prime de l'Etat.

La durée du prêt ne dépassera pas une période de cinq ans.

Le montant et la durée du prêt seront fixés en fonction du montant des intérêts produits par les versements de l'emprunteur. Ces intérêts doivent correspondre au total des intérêts à payer sur le prêt consenti.

Art. 5.

La différence entre le taux d'intérêt des fonds d'épargne et de capitalisation et celui du prêt ne pourra dépasser 1,25 % par an pour un même épargnant.

11 mai 1967.

F. DE WEERT,
J.C. CISELET,
C. HUBAUX,
L. OLIVIER,
L.-G. WALTNIEL,
J. PEDE.
