

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1974-1975

12 DECEMBER 1974

WETSVOORSTEL

houdende herziening van de financiering der investeringen van de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen en tot invoering van een huisvestingstoelage.

(Ingediend door de heer Breyne.)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Algemene beschouwingen.

Het koninklijk besluit van 2 juli 1973 reglementeert de regeling van de huurprijzen van de woningen die toebehooren aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf. Titel II van dit besluit bepaalt het jaarlijks basisbedrag van de huurprijs van de na 10 mei 1940 toegewezen woningen op een bedrag van 3,75 % tot 5 % van de kostprijs van de groep. Het stipt aan dat een compensatie kan worden verwezenlijkt tussen de huurprijzen van de diverse na 10 mei 1940 toegewezen woninggroepen. Maar in dit geval mag de globale coëfficiënt van de huurprijzen niet hoger liggen dan 5 % terwijl het bedrag van de huurprijzen per groep tot maximum 6,5 % kan worden verhoogd en niet lager mag liggen dan 3,5 %.

Deze bepalingen werden aangenomen opdat er geen al te grote verschillen zouden bestaan tussen de huurprijzen geheven voor gelijkaardige woningen van eenzelfde groep, maar gebouwd op verschillende tijdstippen, naar rato van de doorlopende stijging van de woningkostprijs. Deze stijging heeft in 1974 wegens de inflatie een ontzettend verloop gekend. Zij bereikt circa 20 % t.o.v. de woningen van hetzelfde type die in 1973 werden gebouwd.

Het voor de vaststelling van de huurprijs van de volkswoningen aangenomen grondbeginsel, bestaat er dus in deze te koppelen aan de bouwkostprijs en de verhoging trachten af te remmen door een compensatie die erin bestaat de huurprijzen van de oudere woningen te verhogen ten einde de huurprijzen van de nieuwe woningen te kunnen vermindern. In feite komt zulks neer op de totstandkoming van een pool van het patrimonium van de erkende maatschappijen.

Chambre des Représentants

SESSION 1974-1975

12 DÉCEMBRE 1974

PROPOSITION DE LOI

portant revision du financement des investissements des sociétés immobilières de service public et instaurant une allocation de logement.

(Déposée par M. Breyne.)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Considérations générales.

L'arrêté royal du 2 juillet 1973 régit le régime des loyers des habitations appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même. Le titre II de cet arrêté fixe le taux annuel de base des loyers, pour les logements adjudés après le 10 mai 1940, à un montant variant entre 3,75 % et 5 % du prix de revient du groupe. Il spécifie qu'une compensation peut être réalisée entre les loyers des différents groupes de logements adjudés après le 10 mai 1940. Mais, dans ce cas, le coefficient global des loyers ne peut être supérieur à 5 % tandis que le taux des loyers par groupe peut être augmenté jusqu'à 6,5 % au maximum et ne peut descendre en-dessous de 3,5 %.

Ces dispositions ont été adoptées afin qu'il n'y ait de trop grandes disparités, en raison de l'augmentation continue du coût des logements, entre les loyers perçus pour des logements similaires d'un même groupe, mais construits à des époques différentes. Cette augmentation a pris, en 1974, des proportions alarmantes par suite de l'inflation. Elle est d'environ 20 % par rapport à des logements du même type construits en 1973.

Le principe de base adopté pour la fixation du loyer des logements sociaux est donc de lier ceux-ci au coût de la construction et de tenter d'atténuer leur hausse par une compensation qui consiste à relever les loyers des habitations plus anciennes, afin de pouvoir diminuer les loyers des habitations nouvelles. C'est, en fait, constituer un « pool » du patrimoine des sociétés agréées.

Huidige en toekomstige moeilijkheden.

De huidige regeling is ongetwijfeld rechtvaardiger dan die welke bestond vóór het van kracht worden van bovenvermeld koninklijk besluit.

Indien de huidige stijging voortduurt, en alles wijst erop dat zulks het geval zal zijn, ligt het evenwel voor de hand dat men 5 % zal dienen toe te passen voor de nieuwe woningen en dat dit bedrag noodzakelijkerwijze zal moeten worden toegepast op de complexen gebouwd op een plaats waar er nog geen volkswoningen bestonden.

Op grond van de uitslagen van de aanbestedingen van 1974 kost een volksappartement met één kamer 850 000 F. Onder deze voorwaarden zou de maximum huurprijs 42 500 F per jaar of 3 340 F per maand bedragen. Bij deze huurprijs komen nog diverse lasten : verwarming, warm water, liften enz. voor een bedrag van 500 F. De netto-huurprijs zal dus tenminste 4 000 F bedragen. Welnu, het rustpensioen van een arbeidersgezin bedraagt momenteel circa 10 000 F netto, dit van een bedieningsgezin circa 12 000 F netto en dit van een gezin van een onafhankelijke 7 000 F netto. Dit betekent dat deze verschillende gezinnen van hun divers inkomen respectievelijk 40 %, 33 % en 57 % moeten aftrekken om zich te huisvesten en dat hun maandelijks 6 000 F, 8 000 F en 3 000 F overblijft om te leven.

Uit het voorgaande kan men gemakkelijk besluiten dat deze personen onmogelijk kunnen aanspraak maken op nieuwe woningen van deze categorie.

Zo men daarentegen de toestand onderzoekt van de gezinnen waarvan de inkomens het maximum bereiken dat toegelaten is om volkswoningen te betrekken, nl. 18 800 F netto per maand voor een gezin zonder kind en 22 700 F netto per maand voor een gezin met vier kinderen, dan schenkt de toestand bevrediging.

Daar de maximum huurprijs voor een onlangs gebouwd appartement met één kamer 3 500 F per maand bereikt, zal het gezin zonder kind 18,7 % van zijn netto-inkomen moeten besteden voor huisvesting.

Het gezin met drie kinderen ten laste zal, rekening houdend enerzijds met de huidige kostprijs van een volkswoning, welke 1 200 000 F bereikt en anderzijds met de vermindering van 20 % welke voor de huurprijs wordt toegestaan, maximum 4 000 F per maand of 17,62 % van het inkomen moeten besteden.

Men kan dus besluiten dat de vaststelling op 180 000 F tegen de coëfficiënt van 108,87 van het door het koninklijk besluit van 2 juli 1974 vastgestelde inkomensmaximum voor de toelating tot de volkswoningen, het mogelijk heeft gemaakt de personen te huisvesten waarvan de lonen het maximum bereiken voor het betrekken van een volkswoning.

De toestand verslechtert evenwel progressief wanneer men de ladder van de inkomens afdaalt en wordt tenslotte onaanvaardbaar voor de op rust gestelden en de rechthebbenden op het gewaarborgd minimumloon.

Zulks is te wijten aan het feit dat de huurprijzen van de volkswoningen niet vastgesteld worden in functie van de inkomens, wanneer deze laatsten niet het maximum overschrijden voorzien voor de toelating van de huurders, maar wel van de bouwkostprijs. Dit zet de regering ertoe aan periodiek de inkomensmaxima te verhogen welke in aanmerking worden genomen om een volkswoning te kunnen betrekken, hetgeen zeker niet een oplossing is die aangepast is aan de werkelijke behoeften.

Voorgestelde oplossing.

De door de auteurs van dit wetsvoorstel voorgestelde oplossing steunt op de door het 3^e Plan aanbevolen richtlijnen. Zij bestaat erin :

Difficultés actuelles et futures.

Le régime actuel est sans doute plus équitable que celui qui existait avant l'entrée en vigueur de l'arrêté royal précité.

Il est bien évident cependant que si la hausse actuelle persiste, et tout porte à croire qu'il en sera effectivement ainsi, il faudra appliquer le taux de 5 % pour les logements nouveaux et que celui-ci devra nécessairement être appliqué pour des ensembles construits en un lieu où il n'existait pas encore d'habitations sociales.

Sur base des résultats des adjudications de 1974, un appartement social à une chambre coûte 850 000 F. Dans ces conditions, le loyer maximum à percevoir s'élèvera à 42 500 F par an ou 3 340 F par mois. À ce loyer, il convient d'ajouter les charges diverses : chauffage, eau chaude, ascenseurs, etc., pour un montant de 500 F. Le loyer net sera donc d'au moins 4 000 F. Or, actuellement, la pension de retraite d'un ménage ouvrier s'élève à environ 10 000 F net, celle d'un ménage d'employés à approximativement 12 000 F net et celle d'un ménage d'indépendants à 7 000 F net. Cela signifie que ces différents ménages devraient respectivement prélever sur leurs divers revenus, 40 %, 33 % et 57 % pour se loger et qu'il leur resterait mensuellement pour vivre 6 000 F, 8 000 F et 3 000 F environ.

Il est aisé de conclure de ce qui précède que l'accès de ces personnes à des logements neufs de cette catégorie est impossible.

Par contre, si on examine la situation des ménages dont les revenus atteignent le plafond autorisé pour accéder aux logements sociaux, à savoir 18 800 F net par mois pour un ménage sans enfant et 22 700 F net par mois pour un ménage de quatre enfants, la situation est satisfaisante.

Le loyer maximum pour un appartement à une chambre construit récemment atteignant 3 500 F par mois, le ménage sans enfant devra consacrer 18,7 % de son revenu net à se loger.

Le ménage ayant trois enfants à charge devra payer, compte tenu, d'une part, du coût actuel d'une habitation sociale, lequel atteint 1 200 000 F et, d'autre part, de l'abattement de 20 % qui lui est accordé sur le loyer, au maximum 4 000 F par mois, soit 17,62 % de ses revenus.

On peut donc conclure que la fixation, à 180 000 F à l'indice 108,87, du plafond des revenus prévu par l'arrêté royal du 2 juillet 1973, pour l'admission dans les logements sociaux a permis de loger les personnes dont les salaires atteignent le maximum autorisé pour l'accès aux logements sociaux.

La situation, lorsqu'on descend l'échelle des revenus, se dégrade cependant progressivement jusqu'à être finalement inacceptable pour les retraités ou les bénéficiaires du salaire minimum garanti.

Cet état de choses résulte du fait que les loyers des logements sociaux ne sont pas fixés en fonction des revenus, lorsque ceux-ci ne dépassent pas le maximum prévu pour l'admission des locataires, mais bien du coût de la construction. Cela amène périodiquement le Gouvernement à relever les maxima des revenus pris en considération pour pouvoir occuper un logement social, ce qui n'est certes pas une solution adaptée aux nécessités réelles.

Solution proposée.

La solution proposée par les auteurs de la présente proposition de loi s'inspire des directives recommandées par le 3^{me} Plan. Elle consiste à :

1° de financiering van de volkswoningbouw te herzien;
2° het bedrag van de basishuurprijzen vast te stellen in functie van de kostprijzen van de woningen, van het bedrag en van de duur der leningen aangegaan om de realisatie ervan te financieren;

3° aan de sociale huurders een toelage te verlenen opdat het door hen te betalen netto-huurbedrag een gepast percentage van hun inkomen zou vertegenwoordigen rekening houdend met het aantal kinderen ten laste.

Financiering.

Het bij het Planbureau ingediende verslag « Plan 1971-1975 Huisvesting » bepaalt het volgende :

« Het zal wellicht noodzakelijk blijken op nieuwe financieringstypes beroep te doen want het probleem van de sociale huisvesting dient vanuit een tweevoudig gezichtspunt te worden bekeken : dat van de Staat en dat van de minder gegoeden.

»

» Om dat programma waarvan de uitvoering aan de Nationale Maatschappijen zal worden toevertrouwd, te verwezenlijken kunnen twee soorten middelen in overweging worden genomen, te weten :

» — de klassieke middelen, m.a.w. de geldmarkt;

» — de nieuwe middelen van een minder gebruikelijk type ».

Wat deze middelen betreft, suggereerde het verslag :

a) voor de klassieke middelen :

— leningen op de openbare markt;

— partiële plaatsingscoëfficiënten op te leggen aan de verschillende categorieën institutionele investeerders ten voordele van de sociale huisvesting.

b) voor de middelen van het nieuwe type :

— de verplichte bijdrage van de werkgevers.

Dank zij de samenbundeling van deze middelen zal het mogelijk zijn :

— de oogmerken van het Plan te bereiken en een werkelijk structureel huisvestingsbeleid uit te werken;

— de bouw tegen een redelijk bedrag te financieren door de menging van de kapitalen verkregen tijdens een inflatoire periode op de kapitaalmarkt tegen een hogere rentevoet met andere tegen een lagere rentevoet, zelfs zonder rentevoet ingeval van de verplichte bijdrage van de bedrijven.

Het zal telkenjare de taak van de Regering zijn in functie van de conjunctuur alle of een gedeelte van deze middelen aan te wenden om de financiering van het huisvestingsbeleid te waarborgen tegen een rentevoet die niet meer dan 6 à 7 % zou mogen bedragen.

De huurbasis.

De door de huurders aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting verschuldigde basishuur zou gelijk zijn aan : $\text{basisH} = (a + 0.02)B$,

1° revoir le financement de la construction sociale;

2° fixer le montant des loyers de base en fonction du prix de revient des logements, du taux et de la durée des emprunts contractés pour financer leur réalisation;

3° accorder une allocation aux locataires sociaux afin que le montant net du loyer payé par eux représente un pourcentage adéquat de leurs revenus, compte tenu du nombre d'enfants à charge.

Financement.

Dans le rapport « Le logement - Plan 1971-1975 » déposé par le Bureau du Plan, on peut lire ce qui suit :

« Le recours à de nouvelles formes de financement s'avèrera sans doute nécessaire, car le problème du logement social doit être vu sous le double point de vue de l'Etat et des personnes de condition modeste.

»

» Pour financer ce programme dont la réalisation sera confiée aux sociétés immobilières de service public, deux types de moyens peuvent être envisagés, à savoir :

» — les moyens classiques, c'est-à-dire le marché financier;

» — les moyens nouveaux de type moins orthodoxe. »

En ce qui concerne ces moyens, le rapport suggérerait :

a) pour les moyens classiques :

— les emprunts sur le marché public;

— l'imposition, aux différentes catégories d'investisseurs institutionnels, de coefficients de placement partiels aux profits du logement social et assimilé.

b) pour les moyens de type nouveau :

— la contribution obligatoire des employeurs.

La conjugaison de ces moyens permettra :

— d'atteindre les objectifs du Plan et de mettre au point une véritable politique structurale du logement;

— de financer la construction, à un taux raisonnable, du fait du mélange des capitaux obtenus en période inflationniste sur le marché des capitaux à un taux d'intérêt élevé avec d'autres capitaux à un taux moins élevé, voire nul en cas de contribution obligatoire des entreprises.

Il appartiendra chaque année au Gouvernement, et ce en fonction de la conjoncture, d'utiliser tout ou partie de ces moyens afin de garantir le financement de la politique du logement à un taux qui ne devrait pas dépasser 6 à 7 %.

Le loyer de base.

Le loyer de base dû par les locataires à la Société nationale du logement serait égal à : $L_{\text{base}} = (a + 0.02)C$,

waarbij: a = de annuïteit voor de terugbetaling van de leningen uitgeschreven voor de realisatie van de bouw;
 0.02 = last voor het onderhoud en de beheerskosten;
 B = bouwkostprijs.

Huisvestingstoelage.

De door de huurders betaalde netto-huur zou gelijk zijn aan het verschil tussen de basishuur en de door de Staat verleende huisvestingstoelage.

Zo dit wetsvoorstel wordt goedgekeurd behoort het tot de bevoegdheid van de Koning de wijze van berekening van de huisvestingstoelage te bepalen. Het gaat hier immers om een reglementaire materie die gemakkelijk door de uitvoerende macht moet kunnen worden gewijzigd in functie van de economische en sociale evolutie.

De auteurs van dit voorstel menen dat het bedrag van de huisvestingstoelage zodanig moet worden vastgesteld dat de op rust gestelden die een wettelijk rustpensioen verkrijgen niet meer dan 10 % van hun inkomen aan hun huur besteden.

De huisvestingstoelage zou degressief zijn in functie van de progressiviteit van de inkomens, zodanig dat de netto-huurprijs 20 % zou bereiken van de inkomens voor de bewoners die de maxima bereiken vastgesteld voor de inhuurneming. Per kind ten laste zou een huurverlaging worden toegekend. Bovendien zou de toelage worden berekend op basis van de prijs van de woningen waarvan het aantal kamers overeenstemt met de grootte van het gezin. De personen waarvan de inkomens het maximum overschrijden zouden niet in aanmerking komen voor de huisvestingstoelage en de huurprijs zou worden vastgesteld volgens een door de Nationale Maatschappij nader te bepalen progressieve schaal.

De regeling van de huisvestingstoelage zou van toepassing zijn voor alle na 10 mei 1940 opgetrokken gebouwen.

Sociale draagwijdte van het voorstel.

In de voorbeelden die wij hebben gekozen voor de op rust gestelden, de arbeiders, de bedienden en de zelfstandigen, zou de basishuurprijs van 3 540 F op 1 018, 1 250 F en 725 F worden teruggebracht. De Staat zou het verschil tussen de basishuur en de netto-huur ten laste nemen.

Begrotingsweerslag.

Door het vooropgestelde systeem tracht men verschillende oogmerken te bereiken met name

a) zorgen voor de financiering van de nieuwe gebouwen onder voorwaarden die aanvaardbaar zijn wat het bedrag van het krediet betreft;

b) op deze manier de oogmerken bereiken die voorzien zijn in het Plan en, zonder al te zeer de rijkslasten te verhogen, een werkelijk sociaal beleid voeren ten gunste van de personen met een bescheiden inkomen;

c) na een bepaald aantal jaren een auto-financiering van de huisvestingsprogramma's tot stand brengen door de wederinvestering van de annuïteit die begrepen is in de basishuurprijs na afloop van de terugbetalingstermijn van de leningen.

Zo men volgens de huidige regeling een lening uitschrijft van 1 000 000 F met een looptijd van tien jaar tegen een rentevoet van 9 %, zal de last die door de Staat na afloop van de terugbetalingstermijn dient te worden gedragen

où: a = annuité pour le remboursement des emprunts émis pour réaliser la construction;
 0.02 = charge pour l'entretien et les frais de gestion;
 C = coût de la construction.

Allocation de logement.

Le loyer net payé par les locataires serait égal à la différence entre le loyer de base et l'allocation de logement accordée par l'Etat.

Si la présente proposition de loi est adoptée, il appartiendra au Roi de déterminer le mode de calcul de l'allocation de logement, car il s'agit d'une matière réglementaire qui doit pouvoir être modifiée aisément par le Pouvoir exécutif en fonction de l'évolution économique et sociale.

Les auteurs de la présente proposition estiment que le montant de l'allocation de logement doit être fixé de manière telle que les retraités qui bénéficient d'une pension de retraite légale ne consacrent pas plus de 10 % de leurs revenus à leur loyer.

L'allocation de logement serait dégressive en fonction de la progressivité des revenus, si bien que le loyer net se monterait à 20 % des revenus pour les occupants qui atteignent les maximums fixés à la prise en location. Il serait accordé un abattement de loyer par enfant à charge. L'allocation serait, en outre, calculée sur base du prix des logements dont le nombre de chambres correspond à l'importance de la famille. Les personnes dont les revenus se situent au-dessus du maximum ne bénéficieraient pas de l'allocation de logement et le montant du loyer serait fixé par la Société nationale selon une échelle de progression qu'il lui appartiendrait de déterminer.

Le régime de l'allocation de logement serait applicable pour tous les immeubles construits après le 10 mai 1940.

Portée sociale de la proposition.

Dans les exemples que nous avons précédemment choisis en ce qui concerne les retraités, les ouvriers, les employés et les indépendants, le loyer de base serait ramené de 3 540 F à 1 018 F, 1 250 F et 725 F. L'Etat prendrait en charge la différence entre le loyer de base et le loyer net.

Incidence budgétaire.

Le système préconisé s'efforce d'atteindre plusieurs objectifs :

a) assurer le financement des constructions nouvelles dans des conditions acceptables du point de vue du taux du crédit;

b) atteindre de cette manière les objectifs prévus au Plan et, sans accroître de façon par trop sensible les charges de l'Etat, pratiquer une véritable politique sociale en faveur des personnes ayant des revenus modestes;

c) réaliser, après un certain nombre d'années, un autofinancement des programmes de logement par le réinvestissement de l'annuité comprise dans le loyer de base à l'expiration du délai de remboursement.

Dans le régime actuel, si l'on émet un emprunt de 1 000 000 de F en 10 ans au taux de 9 %, la charge supportée par l'Etat à l'expiration du délai de remboursement s'élèvera à 1 601 200 F, compte tenu des remboursements effec-

1 601 200 F bedragen rekening houdend met de terugbetalingen welke werden verricht tijdens dezelfde periode door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Tijdens de 56 volgende jaren zal de Staat van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting 1 736 000 F ontvangen. Er dient evenwel te worden aangestipt dat ingevolge de munt-erosie enerzijds en de doorlopende stijging van de bouwkostprijs anderzijds, de terugbetaalde bedragen de financiële inspanning van de Staat niet compenseren tijdens de 10 eerste jaren van de uitgifte van de lening.

Volgens de Belgische Vereniging van deskundigen is de index van de bouwkosten tussen 1968 en 1974 opgeklommen van 100 tot 192,5. Dit betekent dat gedurende deze periode de kostprijs van een woning praktisch verdubbeld is.

Indien een zulkdanige progressiviteit zich moest handhaven zou zulks betekenen dat het bedrag van 1 736 000 F terugbetaald door de N. M. H. aan de Staat zou neerkomen, bij een extrapolatie over 56 jaar en rekening houdend met haar bouwwaarde, op ongeveer 200 000 F.

Onder dergelijke voorwaarden kan gesteld worden dat de werkelijke last die door de Staat wordt gedragen gedurende een periode van 10 jaar voor de bouw van een woning van 1 000 000 F, 1 400 000 F bedraagt. De Staatslasten zouden in het kader van de nieuwe wetgeving beperkt worden tot het betalen van de huisvestingstoelagen. Deze laatste zouden in het door ons vooropgestelde meest ongunstige geval 6 000 F bedragen, hetzij 60 000 F voor een periode van 10 jaar.

Niettemin moet er op gewezen worden dat deze toelage zal verminderen naarmate de inkomens van de begunstigten stijgen en dat ze tot niets zal worden herleid voor de huurders wier inkomens de vastgestelde grenzen overschrijden.

In het nieuwe stelsel zullen de begrotingslasten van de Staat niet hoger zijn dan deze voorzien door de huidige wetgeving. Bovendien zij vermeld dat de huurverminderingen voor de grote gezinnen ten laste vallen van de begroting van het Ministerie van Openbare Werken en dat desbetreffende kredieten heden 100 miljoen bedragen.

De basishuurprijs is vastgesteld zoals volgt : $Bh = (a + 0.02) K$. In deze formule stelt a K de kapitaals- en intrestterugbetalingsannuïteit voor. Indien men een lening beschouwd lopend over 10 jaar, zou het bedrag a K vanaf het elfde jaar en dit tot op het einde van de levensduur van een woning, die kan vastgesteld worden op 50 jaar, herinvesteerd worden ten behoeve van nieuwe woningen.

Wat betreft de woningen die gebouwd werden door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, zal er dus een progressieve partiële autofinanciering plaatshebben.

G. BREYNE.

WETSVOORSTEL

Artikel 1.

Artikel 31 van de Huisvestingscode in bijlage van het koninklijk besluit van 10 december 1970 en goedgekeurd door de wet van 2 juli 1971 wordt door de volgende bepaling vervangen :

« Art. 31. — Op advies van de betrokken Nationale Maatschappij bepaalt de Koning bij een in Ministerraad overlegd besluit de huurprijzen toepasselijk op de huurders van de erkende maatschappijen en van de Nationale Maatschappij.

tués pendant la même période par la Société nationale du logement.

Au cours des 56 années qui suivent, l'Etat recevra de la Société Nationale du Logement 1 736 000 F. Il faut noter cependant que vu l'érosion monétaire, d'une part, et l'augmentation continue du coût de la construction, d'autre part, les sommes remboursées ne compensent pas l'effort financier fait par l'Etat au cours des 10 premières années d'émission de l'emprunt.

D'après l'ABEX (association belge des experts), l'indice du coût de la construction est passé de 100, en 1968, à 192,5, en 1974. Cela signifie qu'au cours de cette période le coût de la construction a pratiquement doublé.

Si une telle progression se maintenait, la somme de 1 736 000 F, remboursée à l'Etat pendant les 56 années qui suivent le délai d'expiration de l'emprunt contracté en 10 ans, ne représenterait plus, du point de vue de la valeur à la construction, que 200 000 F environ.

Dans ces conditions, il est permis d'affirmer que la charge réelle supportée pendant 10 ans par l'Etat en vue de la construction d'une habitation de 1 000 000 de F serait donc de 1 400 000 F. Dans le cadre de la législation nouvelle les charges de l'Etat seraient limitées au paiement des allocations de logement. Celles-ci, dans le cas le plus défavorable envisagé, se monteraient à 6 000 F, c'est-à-dire 60 000 F sur une période de 10 ans.

Toutefois, il faut souligner que cette allocation diminue si les revenus des bénéficiaires augmentent et qu'elle est nulle si ceux-ci ont des revenus qui dépassent le plafond.

Les charges budgétaires de l'Etat inhérentes au nouveau régime proposé n'excéderont donc pas celles qui résultent du financement actuellement en vigueur. Il faut noter, en outre, que les remises de loyer aux familles nombreuses sont supportées par le budget du Ministère des Travaux publics et que les crédits y affectés représentent actuellement 100 millions de F.

Le loyer de base (LB) a été fixé à $(a + 0.02) C$. Dans cette formule, C représente l'annuité d'amortissement et de remboursement des intérêts. Dans l'hypothèse d'un emprunt d'une durée de 10 ans, a C serait, à partir de la onzième année jusqu'au terme de la vie d'un logement — vie pouvant être fixée à 50 ans —, réinvesti dans de nouveaux logements.

Il y aura donc un autofinancement partiel progressif des logements réalisés par la Société Nationale du Logement.

PROPOSITION DE LOI

Article 1.

L'article 31 du Code du Logement annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et approuvé par la loi du 2 juillet 1971 est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 31. — Sur avis de la Société nationale intéressée, le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, détermine le taux des loyers applicables aux locataires des sociétés agréées et à ceux de la Société nationale.

Hij stelt de voorwaarden vast voor de toelating van de huurders die personen met bescheiden inkomens moeten zijn, alsmede de bijzondere prioriteiten ten gunste van sommige kandidaat-huurders en de voorwaarden betreffende de gezondheid, het toezicht, het persoonlijk genot van het gebouw en de voorzorgen welke dienen te worden getroffen tegen de speculatie.

De Staat komt door de toekenning van huisvestingstoelagen in de door de huurders te betalen huurprijzen tussen.

De Koning bepaalt de regeling inzake berekening van de huisvestingstoelagen door inzonderheid rekening te houden met de inkomens van de huurders en met de samenstelling van het gezin zodanig dat de huurders wier inkomens ten hoogste gelijk zijn aan het pensioenbedrag van een op rust gesteld bediende, berekend volgens het gezin, slechts een huurprijs, alle lasten inbegrepen, te betalen hebben die gelijk is aan maximum 10 % van hun inkomens.

De huisvestingstoelage is degressief per inkomenstranches. Zij is niet meer verschuldigd wanneer de inkomens van de huurders meer bedragen dan het door de Koning vastgestelde maximum voor de toelating in de woningen welke toebehoren aan de in het eerste lid bedoelde maatschappijen.

Voor de berekening van de huurprijs, enerzijds, en de huisvestingstoelage, anderzijds, bepaalt de Minister waaronder de Huisvesting ressorteert, per regio en in functie van het bouwtype, de maximumprijs die op het ogenblik van het van kracht worden van deze wet in aanmerking moet worden genomen. Daarna bepaalt hij jaarlijks de stigingscoëfficiënt van de bouwkostprijs. »

Art. 2.

In artikel 38 van bovenvermelde Code, worden in het tweede lid, de littera's a en b opgeheven.

Art. 3.

Artikel 41 van dezelfde Code wordt aangevuld met de volgende bepaling :

« De Nationale Maatschappij schrijven op de kapitaalmarkt de leningen uit die het hen moeten mogelijk maken jaarlijks hun bouwprogramma te verwezenlijken zoals het in het Plan is voorzien.

Het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België schrijft de nodige leningen uit op de kapitaalmarkt welke nodig zijn om haar objectief te verwezenlijken.

De door de Koning aangewezen institutionele beleggers dienen jaarlijks op deze leningen in te tekenen. De Minister van Financiën bepaalt jaarlijks het bedrag van deze intekening, de terugbetalingstermijn van het kapitaal en de intrestvoet verschuldigd door de Nationale Maatschappij.

Bij een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit kunnen commerciële en industriële bedrijven ertoe gehouden zijn bij te dragen tot de financiering van de Nationale Maatschappij en het Woningfonds onder voorwaarden en volgens een regeling die dit besluit bepaalt, voor zover deze bedrijven ten minste vijftig personen te werkstellen in hoofde van een arbeidsovereenkomst.

De Staat waarborgt aan de Nationale Maatschappijen een gemiddelde intrestvoet die hij vaststelt in functie van de uitgeschreven leningen.

De Nationale Maatschappijen en hun erkende maatschappijen zijn ertoe gehouden de huurbedragen vast te stellen in functie van het bedrag en van de amortisatietermijn van de aangegane leningen.

Il détermine les conditions d'admission des locataires qui doivent être des personnes de revenus modestes, ainsi que les priorités spéciales au bénéfice de certains candidats-locataires et les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble et aux précautions à prendre contre la spéculation.

L'Etat intervient, par l'octroi d'allocations de logement, dans le paiement des loyers dus par les locataires.

Le Roi fixe les modalités de calcul des allocations de logement, en tenant compte, notamment, des revenus des locataires et de la composition du ménage, de façon que les locataires dont les revenus sont tout au plus égaux au montant de la pension de retraite d'employé, calculée au taux de ménage, n'aient à payer qu'un loyer, toutes charges comprises, égal à 10 % maximum de leurs revenus.

L'allocation de logement est dégressive par tranches de revenus. Elle n'est plus due lorsque les revenus du locataire excèdent le maximum fixé par le Roi pour l'admission dans les habitations appartenant aux sociétés visées au premier alinéa.

Pour le calcul du loyer, d'une part, et de l'allocation de logement, d'autre part, le Ministre ayant le Logement dans ses attributions détermine, par région et en fonction du type de la construction, le prix plafond à prendre en considération au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi. Par la suite, il fixe annuellement le coefficient d'augmentation du coût de la construction. »

Art. 2.

Au deuxième alinéa de l'article 38 du même Code, les littera a et b sont abrogés.

Art. 3.

L'article 41 du même Code est complété par la disposition suivante :

« Les Sociétés nationales émettent, sur le marché des capitaux, les emprunts nécessaires pour leur permettre de réaliser annuellement leur programme de construction tel qu'il est prévu au Plan.

Le Fonds du Logement de la Ligue des familles nombreuses de Belgique émet, sur le marché des capitaux, les emprunts nécessaires en vue de lui permettre de réaliser son objet.

Les investisseurs institutionnels désignés par le Roi sont tenus de souscrire annuellement à ces emprunts. Le Ministre des Finances fixe annuellement le montant de cette souscription, le délai de remboursement du capital et le taux d'intérêt dû par les Sociétés nationales.

Les entreprises exerçant une activité industrielle ou commerciale peuvent, par arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres, être tenues de contribuer au financement des Sociétés nationales et du Fonds du Logement à des conditions et selon des modalités que cet arrêté détermine, pour autant que ces entreprises occupent cinquante travailleurs au moins en vertu d'un contrat de louage de travail.

L'Etat garantit aux Sociétés nationales un taux moyen d'intérêt qu'il fixe annuellement en fonction des emprunts émis.

Les Sociétés nationales et leurs sociétés agréées sont tenues de fixer le montant des loyers en fonction du taux et du délai d'amortissement des emprunts contractés.

Na afloop van de terugbetalingstermijn van de leningen en tot het vijftigste jaar inbegrepen van de bouw van de met deze leningen gefinancierde woningen, wordt het gedeelte van de huren overeenstemmend met de amortisatie door de Nationale Maatschappijen opnieuw belegd voor de bouw van nieuwe woningen en van hun onderhoud. »

22 november 1974.

G. BREYNE,
G. CUDELL,
G. MATHOT,
L. NAMECHE,
A. VAN HOORICK.

A l'expiration du délai de remboursement des emprunts et jusqu'à la cinquantième année comprise de la construction des habitations financées par ces emprunts. Une partie des loyers correspondant à l'amortissement est restituée par les sociétés nationales en vue de la construction d'habitations nouvelles et de leur entretien. »

22 novembre 1974.
