

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1966-1967.

9 MAART 1967.

Ontwerp van wet tot wijziging van de wet van 29 mei 1948 houdende bijzondere bepalingen tot aanmoediging van het privaat initiatief bij het oprichten van volkswoningen en het kopen van kleine landeigendommen.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE GEZINSZORG EN DE HUISVESTING (1)
UITGEBRACHT DOOR DE HEER SMET.

DAMES EN HEREN,

Uw Commissie heeft onderhavig wetsontwerp onderzocht tijdens haar vergadering van woensdag 8 maart 1967. Zij heeft eerst geluisterd naar de

UITEENZETTING VAN DE MINISTER.

Het wetsontwerp n° 351 wil aan de wet van 29 mei 1948 een grotere draagwijdte geven en ze aanpassen aan de nieuwe voorwaarden van ons huidig economisch en sociaal leven. Het voorziet in hoofdzaak :

a) keuze tussen een premie om niet en een aanvullende lening;

b) erkenning van andere dan de traditionele kredietinstellingen voor het toestaan van leningen met staatswaarborg tegen verlaagde of sociale rentevoet;

(1) De volgende leden hebben aan de beraadslagingen van de Commissie deelgenomen :

Mevr. Jadot, voorzitter a.l.; de heren Collin, De Rijck, Dubois, Gillet, Mesotten, Miessen, Stubbe en Smet Albert, verslaggever.

R. A 7329

Zie :

Gedr. St. van de Kamer van Volksvertegenwoordigers :

351 (Zitting 1966-1967) :
1 : Ontwerp van wet;
2 : Verslag.

Handelingen van de Kamer van Volksvertegenwoordigers :
23 februari 1967.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1966-1967.

9 MARS 1967.

Projet de loi modifiant la loi du 29 mai 1948 portant des dispositions particulières en vue d'encourager l'initiative privée à la construction d'habitations sociales et à l'acquisition de petites propriétés terriennes.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA FAMILLE ET DU LOGEMENT (1)
PAR M. SMET.

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre Commission a examiné le présent projet au cours de sa réunion du mercredi 8 mars 1967. Elle a entendu d'abord un

EXPOSE DU MINISTRE.

Le projet de loi n° 351 vise à renforcer la portée de la loi du 29 mai 1948 et à l'adapter aux conditions nouvelles de la vie économique et sociale actuelle. Il prévoit essentiellement :

a) le choix entre une prime à fonds perdus et un prêt complémentaire;

b) l'agrément d'organismes de crédit autres que les établissements traditionnels en vue de l'octroi de prêts comportant la garantie de l'Etat et assortis d'un taux d'intérêt social ou réduit;

(1) Les membres suivants ont participé aux délibérations de la Commission :

Mme Jadot, président a.l.; MM. Collin, De Rijck, Dubois, Gillet, Mesotten, Miessen, Stubbe et Smet Albert, rapporteur.

R. A 7329

Voir :

Documents de la Chambre des Représentants :

351 (Session de 1966-1967) :

1 : Projet de loi;
2 : Rapport.

Annales de la Chambre des Représentants :

23 février 1967.

c) aanmoediging van sanerings- en verbouwingswerken;

d) toepassing van de wet van 29 mei 1948 op de appartementen;

e) toekenning van een aankooppremie voor sociale woningen, gebouwd door intercommunales.

A. Keuze tussen premie om niet en aanvullende lening.

Deze fundamentele wijziging, laat aan de belanghebbenden zelf de keuze tussen :

— ofwel een premie om niet, zoals dit thans het geval is;

— ofwel een aanvullende lening met staatswaarborg en met een tussenkomst in de intrestlasten.

Waarom die vrije keuze?

Sommigen zijn van oordeel, dat de toekenning van een premie om niet geen zin meer heeft in functie van de sterk gestegen grondprijzen en bouwkosten. Ze zijn van oordeel dat de belanghebbenden meer gediend zouden zijn met een belangrijke lening aan gunstige voorwaarden.

Anderen zijn van oordeel, dat de premie om niet nog altijd een belangrijke hulp betekent om het noodzakelijk beginkapitaal te verhogen. Dit komt dan vooral ten goede aan hen die getracht hebben de nodige spaargelden bijeen te brengen en voor wie een lening in eerste rang, vermeerderd met de premie, volstaat om een eigen woning te bouwen. Het afschaffen van de premie zou dus een miskenning betekenen voor diegenen die vooraf een belangrijke inspanning doen om ten minste een gedeelte van de nodige kapitalen vooraf te sparen.

Om tegemoet te komen aan al deze gevallen, lijkt het dus zeer logisch aan de kandidaat-bouwer de keuze te laten tussen de premie of de aanvullende lening.

Opteert de kandidaat-bouwer voor een aanvullende lening, dan zal de staatstussenkomst gelijk zijn aan het bedrag van de premie, waarop hij normaal recht zou hebben. Zij zal gestort worden in 10-jaarlijkse schijven aan de kandidaat-bouwer die ze zal kunnen aanwenden om de leninglasten te drukken. In heel wat gevallen, zal deze aanvullende lening een oplossing brengen. In werkelijkheid is het zo, dat de meeste kandidaat-bouwers nu ook beroep doen op een aanvullende lening bij private kredietorganismen. Deze leningen worden meestal op zeer korte termijn toegestaan en tegen een rentevoet, die vaak 8 à 11 % bedraagt.

Dit nieuw systeem zal tevens een bescherming inhouden voor de kandidaat-bouwers, omdat zij nu een aanvullende lening zullen kunnen aangaan :

— bij kredietinstellingen, die voldoende waarborgen bieden;

— aan een sociale rentevoet;

— met bovendien een tussenkomst in de leninglasten.

c) l'encouragement des travaux de transformation et d'assainissement;

d) l'application de la loi du 29 mai 1948 aux appartements;

e) l'octroi d'une prime à l'achat d'habitations sociales construites par des intercommunales.

A. Choix entre la prime à fonds perdus et le prêt complémentaire.

Cette modification fondamentale laisse au bénéficiaire lui-même le choix entre :

— soit une prime à fonds perdus, telle qu'elle existe actuellement déjà;

— soit un prêt complémentaire comportant la garantie de l'Etat et une intervention dans les charges d'intérêts.

Pourquoi ce libre choix ?

D'aucuns estiment que l'octroi d'une prime à fonds perdus n'a plus de sens, si l'on tient compte de la hausse du prix des terrains et du coût de la construction. Ils sont d'avis que les intéressés auraient avantage à se voir accorder un prêt important à des conditions favorables.

D'autres pensent que la prime à fonds perdus représente toujours une aide importante, qui contribue à augmenter l'indispensable capital de début. Elle est surtout intéressante pour ceux qui ont essayé de réunir les économies indispensables et qui, pour construire, n'ont besoin que d'un prêt en premier rang, augmenté de la prime. Supprimer la prime reviendrait donc à méconnaître l'effort considérable de ceux qui ont voulu épargner au préalable au moins une partie des capitaux nécessaires.

Afin de répondre à tous ces cas, il paraît donc logique de laisser au candidat-constructeur le choix entre la prime et le prêt complémentaire.

Si le candidat-constructeur opte pour le prêt complémentaire, l'intervention de l'Etat sera égale au montant de la prime à laquelle il aurait normalement droit. Cette intervention sera versée en dix tranches annuelles au bénéficiaire qui pourra l'utiliser pour alléger le poids de ses charges hypothécaires. Dans de nombreux cas, ce prêt complémentaire apportera une solution. En fait, la plupart des candidats-propriétaires contractent un emprunt complémentaire auprès d'un organisme de crédit privé. Ces prêts sont généralement consentis à très court terme et le taux d'intérêt atteint fréquemment 8 à 11 %.

Le nouveau système protégera en même temps les candidats-constructeurs, puisqu'ils pourront désormais contracter un emprunt complémentaire :

— auprès d'organismes de crédit qui offrent des garanties suffisantes;

— à un taux d'intérêt social;

— en bénéficiant, en outre, d'une intervention dans les charges de l'emprunt.

De aanvullende lening zal principieel gelijk zijn aan het verschil tussen :

- enerzijds het bedrag van de lening in eerste rang, berekend op de venale waarde van het goed en
- anderzijds 90 % van de werkelijke kostprijs van het goed, eventueel verhoogd tot 95 % naargelang de kinderlast.

B. Erkenning van andere dan de traditionele kredietinstellingen.

Thans kunnen leningen met staatswaarborg tegen sociale of verlaagde rentevoet slechts toegekend worden door :

- de kredietinstellingen, erkend door de Algemene Spaar- en Lijfrentekas;
- de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom;
- de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting;
- het Woningfonds van de Bond der Grote en Jonge Gezinnen van België.

Het is ongetwijfeld zo, dat wij de sociale woningbouw slechts kunnen bevorderen indien wij er meer kapitalen kunnen toe aantrekken. Het is waarschijnlijk, dat bepaalde private spaarkassen, en vooral deze met sociale inslag, bereid kunnen gevonden worden om, onder bepaalde voorwaarden, dezelfde leningen toe te staan. We zouden ongelijk hebben, indien wij deze mogelijkheden niet zouden aanwenden. Het spreekt vanzelf, dat deze instellingen, om erkend te worden, bepaalde voorwaarden zullen moeten vervullen, onder meer in verband met de rentevoet, die voor dergelijke leningen binnen redelijke perken moet blijven.

Wat de leningen in eerste rang betreft, is het duidelijk dat ze op dit ogenblik zeker onvoldoende zijn. Daarom zullen de maximum-venale waarden, om van de staatswaarborg te kunnen genieten, met 100.000 fr. verhoogd worden. Zij schommelen thans tussen 450 en 600.000 frank (koninklijk besluit van 23 maart 1957). De verhoging van deze venale waarde zal ook een verhoging van het maximum-bedrag van de leningen mogelijk maken. Het hele systeem van leningen wordt thans herzien, omdat de belangrijkste bekommernis van de Regering is, de mensualiteit binnen redelijke perken te houden, opdat zij voor een normaal gezinsbudget draaglijk zou blijven.

C. Aanmoediging van sanerings- en verbouwingswerken.

Deze nieuwe mogelijkheid wordt toegevoegd aan de verrichtingen, die de wet van 29 mei 1948 biedt. Om diverse redenen is deze nieuwe formule verantwoord. Ons land telt ongetwijfeld een belangrijk aantal woningen, die wij als « krotten » kunnen bestempelen en waarvan de sloping ongetwijfeld aangemoedigd moet worden. Daarnaast zijn er een niet minder groot aantal woningen die, alhoewel ze ongezondheidsfactoren vertonen, toch nog voor verbetering vatbaar zijn. Al deze

Le prêt complémentaire sera en principe, égal à la différence entre :

- d'une part, le montant du prêt en premier rang, calculé sur la valeur vénale du bien et,
- d'autre part, 90 % du coût réel du bien, qui sera éventuellement porté à 95 % au maximum, en fonction du nombre d'enfants à charge.

B. Agréation d'organismes de crédit autres que les établissements traditionnels.

Actuellement, des prêts à taux d'intérêt social ou réduit, assortis de la garantie de l'Etat, ne peuvent être accordés que par :

- les organismes de crédit agréés par la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite;
- la Société nationale de la Petite Propriété Terrienne;
- la Société nationale du Logement;
- le Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses et des Jeunes Foyers de Belgique.

Il est incontestable que nous ne pourrions favoriser la construction de logements sociaux que si nous parvenons à attirer plus de capitaux vers ce secteur. Il est probable que certaines caisses d'épargne privées, et en particulier celles qui ont une orientation sociale, seraient disposées, dans certaines conditions, à accorder les mêmes prêts. Nous aurions tort de ne pas mettre ces possibilités à profit. Il va de soi que, pour être agréés, ces organismes devront remplir certaines conditions, notamment en ce qui concerne le taux d'intérêt, qui, pour des emprunts de ce genre, doit rester dans des limites raisonnables.

Quant aux prêts en premier rang, il est évident qu'à l'heure actuelle, ils sont insuffisants. C'est pourquoi les valeurs vénales maxima pour pouvoir obtenir la garantie de l'Etat seront majorées de 100.000 francs. Actuellement, elles varient entre 450.000 et 600.000 francs (arrêté royal du 23 mars 1957). Le relèvement de ces montants permettra d'autre part d'augmenter le montant maximum des prêts. L'ensemble du système des prêts fait en ce moment l'objet d'une revision, parce que le souci primordial du Gouvernement est de maintenir les mensualités dans des limites raisonnables, afin qu'elles restent supportables pour un budget familial normal.

C. Encouragement des travaux de transformation et d'assainissement.

Cette nouvelle possibilité vient s'ajouter aux opérations prévues par la loi du 29 mai 1948. Diverses raisons justifient cette extension. Notre pays compte sans nul doute un nombre important d'habitations qu'on peut qualifier de taudis et dont la démolition devrait incontestablement être encouragée. A côté de ces taudis, il existe un non moins grand nombre d'habitations qui, bien que présentant des facteurs d'insalubrité, sont susceptibles d'être améliorées. Il paraît impossible de

woningen door nieuwe vervangen, blijkt zeker onmogelijk. Daartoe hebben wij immers noch de economische, noch de financiële middelen. Anderzijds kunnen wij door de verbetering en de aanpassing van bestaande woningen, met een minimum aan financiële inspanningen, het aantal goede woningen merkkelijk verhogen.

Ook hier zou aan de belanghebbende de keuze worden gelaten tussen een premie om niet en een lening, onder dezelfde voorwaarden als bij de bouwpremie werd voorzien. Het bedrag van de tussenkomst zou ongeveer de helft bedragen van de bouwpremie. Deze maatregel zou tevens de bestaande wetgeving, inzake bestrijding der minderwaardige woningen, vervullen.

Het koninklijk besluit van 10 februari 1955 voorziet reeds in de toekenning van een slopingspremie. Het koninklijk besluit van 10 januari 1966 voorziet in de toekenning van een verhuizingspremie, een installatievergoeding en een tussenkomst in de huishuur. Het viseert dus vooral de huurders, die een ongezonde woning verlaten om een gezonde te gaan betrekken.

De saneringspremie of -lening zou voorbehouden worden aan de eigenaars-bewoners van ongezonde woningen, die niet de middelen hebben om een nieuwe woning te bouwen, maar die zeker geneigd zullen zijn hun woning gezond te maken, indien zij daartoe worden aangemoedigd. Het spreekt vanzelf, dat ook hier een reeks voorwaarden moeten gesteld worden, zo bij voorbeeld :

- de te saneren woning mag geen krotwoning zijn. Het zou immers geen zin hebben de verbetering van dergelijke woningen aan te moedigen;
- de saneringswerken moeten de volledige gezondmaking van de woning voor gevolg hebben;
- de aanvragers moeten eigenaar zijn van de woning en ze zelf betrekken. Zij mogen ook geen andere woning bezitten en ze moeten minvermogen zijn;
- de saneringswerken zouden een zeker minimumbedrag moeten bereiken, precies om een volledige gezondmaking tot resultaat te hebben.

*
**

De saneringspremie of -lening zou toegekend kunnen worden voor woningen, die uiteraard ongezond zijn, of die ongezond zijn wegens overbevolking.

Deze maatregel zou vooral ten goede komen aan de huisvestingstoestanden op het platteland.

D. Uitbreiding van de wet van 29 mei 1948 tot de appartementen.

Herhaaldelijk werd reeds aangedrongen om de appartementen op dezelfde voet te plaatsen als de ééngezinswoningen, voor wat de toepassing van de Wet De Taeye betreft.

— Sommigen vragen een uitbreiding in de openbare sector alleen.

— Anderen vragen dat ook de premie toegekend zou worden voor de aankoop van een sociaal appartement, dat door de privé-sector is gebouwd.

remplacer toutes ces habitations par des constructions nouvelles. Nous n'en avons les moyens ni au point de vue économique, ni au point de vue financier. D'autre part, il est possible d'augmenter sensiblement le nombre de bonnes habitations moyennant un effort financier minimum, grâce à l'amélioration et à l'aménagement des logements existants.

Dans ce cas aussi, les bénéficiaires auraient le choix entre un prêt et une prime à fonds perdus, dans les mêmes conditions que pour l'octroi de la prime à la construction. Le montant de l'intervention serait d'environ la moitié de celui de la prime à la construction. Une telle mesure compléterait en même temps la législation sur la lutte contre les habitations médiocres.

L'arrêté royal du 10 février 1955 accorde dès à présent une allocation de démolition. L'arrêté royal du 10 janvier 1966 prévoit l'octroi d'une allocation de déménagement, d'une allocation d'installation et d'une allocation-loyer. Il intéresse donc en premier lieu les locataires qui quittent une habitation insalubre pour aller s'installer dans un logement sain.

La prime ou le prêt d'assainissement serait réservé aux habitants propriétaires d'habitations insalubres qui ne disposent pas des moyens nécessaires pour construire un nouveau logement mais qui seraient certainement disposés à assainir leur habitation s'ils y étaient encouragés. Il va de soi qu'ici aussi une série de conditions doivent être imposées, par exemple :

- l'habitation à assainir ne peut être un taudis. Il ne serait en effet pas raisonnable d'encourager l'amélioration de pareils logements;
- les travaux doivent avoir pour résultat d'assainir complètement l'habitation;
- le demandeur doit être propriétaire de l'habitation et y habiter lui-même. De plus, il ne peut posséder d'autre habitation et il doit être de condition modeste;
- le coût des travaux d'assainissement devrait atteindre un certain montant minimum, précisément pour garantir un assainissement complet de l'habitation.

*
**

La prime ou le prêt d'assainissement pourrait être accordé pour des habitations insalubres par nature ou en raison de leur surpopulation.

Cette mesure améliorerait surtout la situation sur le plan des logements ruraux.

D. Extension de la loi du 29 mai 1948 aux appartements.

A diverses reprises, on a insisté pour que les appartements soient placés sur le même pied que les habitations unifamiliales en ce qui concerne l'application de la loi De Taeye.

— Certains demandent une extension dans le seul secteur public.

— D'autres demandent que la prime soit octroyée également pour l'achat d'un appartement social, construit par le secteur privé.

Dit zou in de eerste plaats voor gevolg hebben, dat ook voor de ééngezinshuizen, die door de privé-sector « sleutel op deur » worden verkocht, een premie verleend zou moeten worden.

— Anderzijds zou een uitbreiding in de ruimste zin meer dan een verdubbeling van de kredieten noodzakelijk maken. Op dit ogenblik is zulks voor de Regering nog niet mogelijk.

— De Wet De Taeye voorziet twee mogelijkheden :

- a) een premie om niet;
- b) een lening met staatswaarborg tegen sociale rentevoet.

Dit wetsontwerp zal het mogelijk maken dit laatste voordeel onmiddellijk toe te kennen aan de kopers van een sociaal appartement. Later zal eenvoudig bij koninklijk besluit ook de premie kunnen toegekend worden, indien daarvoor de financiële middelen voorhanden zijn.

— Zoals men weet, voorziet onze wetgeving de mogelijkheid van een 10-jarige vrijstelling van onroerende voorheffing (grondbelasting).

Voorwaarden :

- a) niet de premie genoten hebben;
- b) de woning mag een bepaald kadastraal inkomen niet overtreffen.

Welnu, dit voordeel geldt ook voor de appartementen. De koper van een sociaal appartement kan zodoende van een even grote tegemoetkoming genieten als de premiegerechtigde die een ééngezinshuizenbouw. Trouwens, de gevallen zijn niet zeldzaam waar men geen bouwpremie aanvraagt maar integendeel de 10-jarige vrijstelling van onroerende voorheffing verkiest, omdat deze dikwijls belangrijker kan zijn.

E. Toekenning van een aankooppremie voor sociale woningen, gebouwd door intercommunales.

Een premie Wet De Taeye wordt, onder vorm van aankooppremie, thans toegekend voor de woningen gebouwd door :

- de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en haar erkende vennootschappen;
- de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom en haar erkende vennootschappen;
- de gemeenten;
- de commissies van openbare onderstand.

Het is zo, dat het voor heel wat gemeenten onmogelijk is om zelf tot het bouwen van sociale woningen over te gaan. Meestal hebben zij daartoe niet het nodige personeel of zijn zij niet uitgerust met de noodzakelijke diensten. Het is zeker een aanmoedigend verschijnsel, dat men terzake streeft naar initiatieven op intercommunaal vlak. Het zou in dergelijke gevallen onlogisch zijn de aankooppremie te weigeren in die gevallen waar de woningen door intercommunales

Il en résulterait, en premier lieu, que les habitations unifamiliales, vendues « clé sur porte » par le secteur privé, devraient également entrer en ligne de compte pour l'attribution d'une prime.

— D'autre part, une extension au sens le plus large nécessiterait des crédits plus que doublés. Actuellement, cela n'est pas encore possible pour le Gouvernement.

— La loi De Taeye prévoit deux possibilités :

- a) une prime à fonds perdus;
- b) un emprunt à un taux d'intérêt social, assorti de la garantie de l'Etat.

Le présent projet créera la possibilité d'octroyer immédiatement ce dernier avantage aux acheteurs d'un appartement social. Ultérieurement, un simple arrêté royal permettra d'attribuer également la prime, lorsque les moyens financiers nécessaires seront disponibles.

— Comme on le sait, notre législation prévoit la possibilité d'accorder une exemption décennale du précompte immobilier (impôt foncier).

Conditions :

- a) ne pas avoir bénéficié de la prime;
- b) l'habitation ne peut excéder un revenu cadastral déterminé.

Or, cet avantage s'applique également aux appartements. L'acheteur d'un appartement social peut ainsi jouir d'une intervention aussi importante que le bénéficiaire de la prime qui construit une habitation unifamiliale. D'ailleurs, il n'est pas rare qu'aucune prime à la construction ne soit demandée, la préférence étant, au contraire, donnée à l'exemption décennale du précompte immobilier, celle-ci pouvant être souvent plus importante.

E. Octroi d'une prime à l'achat pour les habitations sociales construites par des intercommunales.

Actuellement, une prime est accordée en vertu de la loi De Taeye pour l'achat d'habitations construites par :

- la Société nationale du Logement et ses sociétés agréées;
- la Société nationale de la Petite Propriété Terrienne et ses sociétés agréées;
- les communes;
- les commissions d'assistance publique.

En fait, il est impossible à un grand nombre de communes de procéder elles-mêmes à la construction d'habitations sociales. Le plus souvent, elles ne disposent pas du personnel nécessaire, ou bien elles n'ont pas les services techniques indispensables. Il faut certainement voir un phénomène encourageant dans le fait qu'en la matière, on s'efforce de mettre sur pied des initiatives sur le plan intercommunal. En pareil cas, il serait illogique de refuser la prime à l'achat lorsque

worden gebouwd, die toch niets anders doen dan het gemeentelijk initiatief overnemen. Dit is dan ook de reden, waarom de intercommunales werden toegevoegd aan de instellingen, die gerechtigd zijn woningen te bouwen, met het genot van de aankooppremie.

ALGEMENE BESPREKING.

Uit de bespreking blijkt dat de commissieleden het voorgelegde ontwerp goedkeuren maar dat een reeks zorgen blijven bestaan, waarvoor het ontwerp nog geen oplossing brengt.

Mevrouw de Minister verdient niettemin alle dank omdat zij een belangrijke stap wist te zetten op de weg der verzorging van de sociale huisvesting.

Een lid vraagt te willen concretiseren welke de diepgaande veranderingen zijn die met dit wetsontwerp aan de bestaande wetgeving wordt aangebracht.

Mevrouw de Minister vestigt er de aandacht op dat de kandidaat-bouwers of -kopers voortaan zelf zullen kunnen beslissen of zij samen met een lening in eerste rang en met staatswaarborg een bouwpremie om niet of een tweede lening wensen te genieten. Zij kunnen dus naar eigen financiële mogelijkheden kiezen.

Dezelfde commissaris vraagt aandacht voor de opvatting van de vrij autonoom optredende A.S.L.K. inzake het vaststellen van de waarde der te bouwen eigendommen wat betreft het verlenen van een lening die 70 % van de bouwkosten niet mag overtreffen en de verantwoordelijkheid van de Minister van Huisvesting in deze aangelegenheid.

Mevrouw de Minister onderstreept dat het algemeen aanvaard is dat de bouwkosten 20 % hoger liggen dan de werkelijke waarde van het huis. Vandaar dat de A.S.L.K. daar rekening moet mee houden bij het toestaan van een lening.

Het is inderdaad zo dat de Minister de handelwijze van de A.S.L.K. niet kan bepalen; het staat anderszins vast dat deze laatste gehouden is zich te schikken naar het in artikel 1, par. 2. van dit wetsontwerp vermelde koninklijk besluit. Dit geldt ook voor de kredietinstellingen die toetreden tot het stelsel.

De Minister merkt op dat :

- de oppervlakte van het goed van belang is voor het toekennen van de premie;
- de waarde van het goed van belang is voor het toestaan van een lening;
- dat het natuurlijk is dat zij verlangt verder te kunnen bouwen op deze wet en hoopt binnen afzienbare tijd bijkomende koninklijke besluiten te doen verschijnen.

Mevrouw de Minister verklaart ronduit, beperkte, dadelijk voelbare maatregelen te verkiezen boven een grootscheepse huisvestingscodex die ondertussen alle initiatieven bevriest. Niets belet trouwens inmiddels

les habitations sont construites par des intercommunales, qui ne font, en somme, que reprendre à leur compte l'initiative communale. Aussi est-ce la raison pour laquelle les intercommunales ont été ajoutées à la liste des organismes qui ont le droit de construire des habitations en bénéficiant de la prime à l'achat.

DISCUSSION GENERALE.

Le débat qui s'est déroulé au sein de votre Commission a fait apparaître que si les commissaires approuvent le projet, ils n'en continuent pas moins à se préoccuper d'une série de problèmes auxquels le projet n'apporte pas de solution.

Madame le Ministre mérite cependant toute notre gratitude pour avoir réussi à faire un pas important dans la voie de la promotion du logement social.

Un membre voudrait connaître, d'une manière concrète, les modifications profondes que le nouveau projet de loi apporte à la législation existante.

Madame le Ministre met l'accent sur le fait que les candidats-constructeurs ou acquéreurs pourront désormais décider eux-mêmes si, outre un prêt en premier rang bénéficiant de la garantie de l'Etat, ils désirent recevoir une prime à fonds perdus ou un prêt complémentaire. Ils peuvent donc choisir en fonction de leurs propres possibilités financières.

Le même commissaire attire l'attention sur les principes d'après lesquels la C.G.E.R., forte de son autonomie relative, fixe la valeur des propriétés à construire, en vue de l'octroi de prêts qui ne peuvent excéder 70 % du coût de la construction, et il demande quelle est la responsabilité du Ministre du Logement en la matière.

Madame le Ministre souligne qu'il est généralement admis que le coût de la construction est supérieur de 20 % à la valeur réelle de l'habitation. La C.G.E.R. doit donc en tenir compte lors de l'octroi d'un prêt.

Il est exact que le Ministre ne peut déterminer la conduite à suivre par la C.G.E.R.; d'autre part, il est évident que cette dernière est tenue de se conformer aux dispositions de l'arrêté royal cité à l'article 1^{er}, § 2, du projet de loi. Il en est de même pour les organismes de crédit qui sollicitent leur agrégation.

Madame le Ministre fait observer :

- que la superficie du terrain est prise en considération pour l'attribution de la prime;
- que la valeur du bien est prise en considération pour l'octroi du prêt;
- qu'elle souhaite évidemment pouvoir développer encore les possibilités offertes par la présente loi et qu'elle espère pouvoir faire publier prochainement des arrêtés royaux complémentaires.

Madame le Ministre déclare qu'à vrai dire, elle préfère des mesures d'application immédiate à l'élaboration d'un grand code du logement, qui aurait pour effet de paralyser entretemps toute initiative nouvelle. Rien

aan de voorbereiding van zulke codex te werken. Dit zou o.m. kunnen gebeuren door een subcommissie van de Commissie voor de Huisvesting en het Gezin van de Senaat.

Zij vestigt er de aandacht op dat zij alle voorstellen die financieel mogelijk zijn, economisch verantwoord, en sociaal wenselijk, met veel belangstelling wil onderzoeken.

Een commissaris stelt de grote verbetering in het licht die aan de bestaande toestand zal gebracht worden door het onderhavige wetsontwerp. Hij wijst evenwel op de tegenstrijdigheid die bestaat tussen de verhoging der leningsmogelijkheid en het handhaven van de inkomstengrens.

Mevrouw de Minister begrijpt zijn bekommernis, maar zou, na een proef met de huidige beschikkingen, liefst onderzoeken of zij niet veeleer moeten gaan naar een degressieve bouwpremie in functie van het inkomen.

Dezelfde commissaris aanziet het inschakelen van de intercommunales voor woningbouw en de groep van rechtverkrijgende instellingen als een zeer verstandige maatregel maar vestigt er de aandacht op dat het goed zou zijn de voordelen der wet Brunfaut ook aan deze instellingen toe te kennen.

Mevrouw de Minister bevestigt dat ook dit haar zorg uitmaakt en dat op het vlak der administratie er daaromtrent besprekingen gaande zijn.

Volgens voormelde commissaris zou het domein der wet Brunfaut aan de Minister van Huisvesting moeten voorbehouden worden.

Een lid is van oordeel dat par. 4 van artikel 2 nadere toelichting behoeft. Inderdaad laat de formulering van deze paragraaf toe allerlei uitleg te geven aan de woorden verbouwen en saneren.

Mevrouw de Minister vestigt er de aandacht op dat het verbouwen of saneren van een woning steeds voor gevolg moet hebben dat de woning gezond moet zijn en behoorlijk bewoonbaar.

Het spreekt vanzelf dat de verbouwingswerken of de sanering financieel gezien een zekere omvang moeten hebben.

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING.

Artikel 1.

Een lid voert aan dat de verkoopswaarde van een huis moeilijk vast te stellen is. Hij stelt daarom voor, in § 3 het woord « verkoopswaarde » te vervangen door « kostprijs ».

De Minister brengt tegen dit amendement in dat het de hele structuur van het ontwerp aantast.

Het amendement wordt verworpen met 7 stemmen tegen een.

Het artikel wordt eenparig aangenomen.

n'empêche d'ailleurs d'entamer dès à présent la préparation d'un tel code. Une sous-commission de la Commission sénatoriale de la Famille et du Logement pourrait se charger de ce travail.

Elle signale qu'elle est disposée à examiner avec grand intérêt toutes les propositions financièrement réalisables, économiquement justifiées et socialement souhaitables.

Un commissaire met en lumière l'amélioration considérable que le projet de loi va apporter à la situation existante. Il souligne cependant l'incompatibilité qui existe entre l'augmentation des possibilités d'emprunt et le maintien du plafond de revenus.

Madame le Ministre comprend les préoccupations de l'intervenant, mais préférerait voir si, après que les dispositions actuelles auront été mises à l'épreuve, il ne s'indique pas plutôt d'envisager l'octroi d'une prime à la construction dégressive en fonction des revenus.

Aux yeux du même commissaire, le fait de ranger les intercommunales pour la construction d'habitations parmi les organismes bénéficiaires constitue une mesure très heureuse, mais il souligne qu'il conviendrait d'étendre à ces associations les avantages de la loi Brunfaut.

Madame le Ministre déclare qu'elle s'occupe également de cette question et que des pourparlers sont en cours sur le plan administratif.

D'après le préopinant, l'application de la loi Brunfaut devrait être réservée au Ministre du Logement.

Un membre estime que la portée du § 4 de l'article 2 appelle des précisions. En effet, le libellé de ce paragraphe se prête aux interprétations les plus diverses quant au sens des mots « transformation » et « assainissement ».

Madame le Ministre attire l'attention sur le fait que les transformations et assainissements d'une maison doivent toujours avoir pour effet qu'après ces travaux le logement soit salubre et offre des conditions d'habitation satisfaisantes.

Il va de soi que les travaux de transformation ou d'assainissement doivent avoir une certaine importance au point de vue financier.

DISCUSSION DES ARTICLES.

Article premier.

Un commissaire fait observer que la valeur vénale d'une maison n'est pas facile à déterminer. C'est pour quoi il propose deremplacer, au § 3, l'expression « la valeur vénale » par les mots « le coût ».

Le Ministre objecte que l'adoption de cet amendement compromettrait toute l'économie du projet.

L'amendement est rejeté par 7 voix contre 1.

L'article est adopté à l'unanimité.

Artikel 2.

Om redenen van taalzuiverheid dient in de Franse tekst op de tweede regel van het nieuwe artikel 2 het woord « dans » vervangen te worden door « de ».

Artikel 3.

Een lid stelt voor, het laatste lid weg te laten. Hij acht een langer uitstel van gelijkheid in de behandeling tussen sociale woningen en appartementen onbillijk en ongrondwettelijk.

De Minister voert daar tegen aan dat pas door dit ontwerp een gelijke behandeling wettelijk mogelijk wordt.

Het amendement wordt verworpen met 7 stemmen tegen één.

Het artikel wordt aangenomen met 7 stemmen tegen één.

*
**

Het geheel van het ontwerp is aangenomen met 6 stemmen tegen één en één onthouding.

Het verslag is eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,
A. SMET.

De Voorzitter,
G. WIBAUT.

Article 2.

Pour des raisons d'ordre linguistique, il y aurait lieu de remplacer, à la deuxième ligne du texte français du nouvel article 2, le mot « dans » par le mot « de ».

Article 3.

Un membre propose de supprimer le dernier alinéa de cet article. Il considère comme inéquitable et institutionnel de retarder davantage la réalisation de l'égalité de traitement en ce qui concerne les habitations sociales et les appartements.

Le Ministre répond que c'est précisément le présent projet qui, pour la première fois, permettra de réaliser légalement cette égalité de traitement.

L'amendement est rejeté par 7 voix contre 1.

L'article est adopté par 7 voix contre 1.

*
**

L'ensemble du projet a été adopté par 6 voix contre 1 et 1 abstention.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,
A. SMET.

Le Président,
G. WIBAUT.