

Kamer van Volksvertegenwoordigen

ZITTING 1966-1967.

10 FEBRUARI 1967.

WETSONTWERP

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 VOLKSGEZONDHEID
EN HET GEZIN (1), UITGEBRACHT
DOOR DE HEER CALLEBERT.

DAMES EN HEREN,

Uw Commissie heeft het onderhavige wetsontwerp behandeld in haar vergadering van 7 februari 1967,

Het gaat erom aan de wet van 29 mei 1948 -- wet De Taeye -- een grotere draagkracht te geven,

De Minister van het Gezin en van de Huisvesting vatte de opzet van dit ontwerp als volgt samen:

1° Bij de koninklijke besluiten van 11 en 12 januari 1967 werden reeds verbeteringen aangebracht aan het stelsel van de bouw- en aankooppremies.

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Cornet.

A. - Leden : de heer Callebert, Mv. Cravebeckx-Onj, de heren De Mey, De Vlies, Eneman, Ghysen, Michel, Verhenné, Mevr. Verlackt-Gevaert. -- Mv. Copée-Gerhinot, de heer De Cooman, Mevr. Groesser-Schroyens, de heren Leburton, Nazé, Vandenhove, Mevr. Vanderveken-Van de Plas, de heren Vercuteren, Colla, Cornet, Gustin, Mevr. Mabillet-Leblanc, de heren Van Cauteren, Van Lierputten.

B. - Plaatsvervangers : de heren Decker, De Gryse, Van Dessel, Vil' Mechelen, Wijlcn. -- Boutet, Nijffe/s. Thilj, Vall Willghe. -- Gillet, Holuoet, Mergam, Coppieters.

Zie i

J51 (1966-1967) :

N° I: Wetsontwerp.

Chambre des Représentants

SESSION 1966-1967.

10 FÉVRIER 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 SANTE PUBLIQUE
ET DE LA FAMILLE (1),
PAR M. CALLEBERT.

MESDAMES. MESSIEURS.

Votre Commission a examiné le présent projet de loi au cours de sa réunion du 7 février 1967.

Ce projet vise à renforcer la portée de la loi du 29 mai 1918, dite loi De Taeye.

Le Ministre de la Famille et du Logement en a résumé la portée comme suit:

1° Des améliorations ont été apportées par les arrêtés royaux des 11 et 12 janvier 1967 au régime des primes à la construction et à l'achat.

(1) Composition de la Commission:

Président: M. Cornet.

A. - Membres: M. Callebert, M^{me} Cravebeckx-Onj, MM. De Mey, De Vlies, Eneman, Ghysen, Michel, Verhenné, M^{me} Verlackt-Gevaert. -- M^{me} Copée-Gerhinot, M. De Cooman, M^{me} Groesser-Schroyens, MM. Leburton, Nazé, Vandenhove, M^{me} Vanderveken-Van de Plas, MM. Vercuteren, Colla, Cornet, Gustin, M^{me} Mabillet-Leblanc, M^{me} Van Cauteren. -- Van Lierputten.

B. - Suppléants: MM. Decker, De Gryse, Vall Dessel, Vil' Mechelen, Wijlcn, -- Boutet, Nijffe/s, Thijls, Winghe, -- Gillet, Holocet, Mergam, -- Coppieters.

Voir:

351 (1966-1967) :

N° I: Projet de loi.

Voor de bouwpremie. verhoging van het inkomstenplafond:

- van 107 513 tot 124 550 frank in de grote agglomeraties en
- ~ van 95 175 tot 113388 frank in de andere gemeenten (bedragen aan huidig indexcijfer).

Voor de bouw- en aankooppremie :

- koppeling van de verhogingen van het inkomstenplafond per kind ten laste aan het indexcijfer 110, waardoor verhoging van 6300 tot 7 402 frank;
- bijzondere inspanning voor alle jonge gezinnen;
- verhoging van het basisbedrag van de premie met 2 500 frank en van de bijkomende premies per kind ten laste met 500 frank.

Thans wordt U een wetsontwerp voorgelegd, dat een grotere draagwijdte wil geven aan de wet De Taeye.

2" Keuze tussen premie of eenruillende lening.

De meest fundamentele wijziging van de wet betreft de keuze die de begunstigden voortaan zullen krijgen tussen :

- ofwel een premie om niet, zoals dit thans het geval is;
- ofwel een aanvullende lening met Staatswaarborg en met een tussenkomst in de interestlasten.

Kiest de kandidaat-bouwer een aanvullende lening, dan komt de Staat tussen in de interestlasten voor een bedrag, gelijk aan de premie, waarop de aanvrager normaal recht zou hebben,

Tussenkomst gedurende 10 jaar:

- 15 % de eerste vijf jaar;
- 5 % de laatste vijf jaar.

De aanvullende lening zal gelijk zijn aan het verschil tussen :

- enerzijds het bedrag van de lening in 1^{ste} rang, berekend op de venale waarde van het goed en
- anderzijds 90 % van de werkelijke kostprijs van het goed, eventueel verhoogd met 1 % per kind ten laste met een absoluut maximum van 95 %

Deze nieuwe formule is van onloochenbaar belang:

- Ze houdt rekening met de stijging van de bouwkosten.
- Vergeten we niet dat nu reeds in vele gevallen de kandidaat-bouwer een bijkomende lening aangaat bij private financiertngsstellingen. Deze leningen worden meestal op korte termijn en tegen een zeer hoge rentevoet roegestaan. Vandaar dat toekomstige eigenaars zich vaak in een financieel avontuur wagen.
- De vrije keuze laat de begunstigde toe die formule te kiezen die de voordeligste is, rekening houdend met zijn eigen mogelijkheden.

3" Leningen in eerste rang en eenruillende leningen,

- De leningen in eerste rang zijn thans onvoldoende.
- Er werd reeds aangekondigd dat de maximumwaarden om van de Staatswaarborg te genieten met 100 000 frank verhoogd zouden worden. Thans schommelen ze tussen

Pour la prime à la construction: relèvement du plafond des revenus:

- de 107 513 à 124 550 francs dans les grandes agglomérations et,
- de 95 175 à 113388 francs dans les autres communes (taux selon l'indice des prix actuel).

Pour la prime à la construction et à l'achat:

- rattachement des relèvements du plafond des revenus par enfant à charge à l'indice 110, l'augmentation étant ainsi portée de 6300 à 7402 francs;
- effort spécial en faveur de tous les jeunes ménages;
- relèvement du montant de base de la prime à concurrence de 2 500 francs et des primes supplémentaires par enfant à charge à concurrence de 500 francs.

Le projet de loi qui vous est soumis présentement vise à donner une plus grande portée à la loi De Taeye.

2" Choix entre la prime et le prêt complémentaire.

La modification qui touche le plus aux fondements de la loi concerne le choix qu'auront dorénavant les bénéficiaires entre:

- soit une prime à fonds perdus, telle qu'elle existe actuellement déjà;
- soit un prêt complémentaire comportant la garantie de l'Etat ainsi qu'une intervention dans les charges d'intérêts.

Si le candidat à la construction opte pour un prêt complémentaire, l'Etat intervient dans les charges d'intérêts pour un montant égal à la prime à laquelle le demandeur aurait normalement droit.

Intervention pendant 10 ans :

- 15 % pendant les cinq premières années;
- 5 % pendant les cinq dernières années.

Le prêt complémentaire sera 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, majoré éventuellement de 1 % par enfant à charge, un maximum absolu de 95 % étant prévu.

Cette nouvelle formule revêt une importance indéniable:

- Elle tient compte de l'augmentation des frais de construction.
- Il convient de ne pas perdre de vue que le candidat à la construction contracte dès à présent en de nombreux cas un emprunt complémentaire auprès de organismes de crédit agréés. Ces prêts sont généralement consentis à court terme et à un taux d'intérêt très élevé. Il s'ensuit que souvent des futurs propriétaires se lancent dans une aventure financière.
- Le libre choix permet au bénéficiaire d'opter pour la formule la plus avantageuse, en tenant compte de ses propres possibilités.

3" Prêts en premier rang et prêts complémentaires,

- Les prêts en premier rang sont actuellement insuffisants.
- Il a été annoncé déjà que les valeurs maxima pour l'obtention de la garantie de l'Etat seraient relevées de 100 000 francs. Actuellement elles varient entre 450 000

't50 000 en 600 000 frank (koninklijk besluit van 23 maart 1957). Deze verhoging zou automatisch een verhoging van het maximumbedrag van de lening meebrengen.

- Het hele systeem van leningen zal worden herzien, derwijze dat de mensualiteit die voor de hypothecaire schulden betaald moet worden draaglijk blijft voor een sociaal gezinsbudget.
- Indien wij een dynamisch huisvestingsbeleid willen voeren, zullen wij daarin slechts slaan, indien meer kredieten tot de sociale woningbouw worden aangetrokken. Dit is de reden waarom dit wetsontwerp voorziet dat andere dan de traditionele kredietinstellingen erkend zullen worden voor het verlenen van leningen met Staatswaarborg en tegen sociale of verlaagde rentevoet. Het spreekt vanzelf, dat deze instellingen aan bepaalde voorwaarden zullen moeten voldoen om erkend te kunnen worden.

4" Aanmoediging van senerings- en verbouwingsoerken.

In artikel 2 worden deze mogelijkheden toegevoegd aan de lijst van de verrichtingen die de wet van 29 mei 1948 biedt. Om diverse redenen is deze uitbreiding verantwoord :

- ons land telt veel minderwaardige woningen, die evenwel nog voor gezondmaking vatbaar zijn;
- zodoende kan, met een minimum van financiële inspanning, het aantal goede woningen merkkelijk verhoogd worden;
- voor heel wat kleine eigenaars is dit het enig middel om zich een gezonde huisvesting te verschaffen;
- deze maatregel zal in ruime mate ten goede komen aan de huisvestingstoestand op het platteland.

Ook hier wordt opnieuwaan de betrokkenheid de keuze gelaten tussen een premie om niet en een lening met Staatswaarborg en tegen sociale of verlaagde rentevoet.

5" Toepassing van de wet De Taeye voor appartements,

Herhaaldehjk werd reeds aangedrongen om de appartements op dezelfde voet te plaatsen als de ééngesinswoningen, 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.
- Dit zou in de eerste plaats tot gevolg hebben dat ook VOOR de ééngesinswoningen, die door de privé sector « sleutel op deur » worden verkocht, een premie verleend zou moeten worden.
- Anderzijds zou een uitbreiding in de ruïnest zinniger dan een verdubbeling van de kredieten noodzakelijk maken. Op dit ogenblik is zulks voor de Regering nog niet mogelijk.
 - De wet De Taeye voorziet in twee mogelijkheden:
 - a) een premie om niet;
 - b) een lening in eerste rang met Staatswaarborg tegen sociale rentevoet.

Dit wetsontwerp zal het mogelijk maken dit laatste voordeel onmiddellijk toe te kermen aan de kopers van een sociaal appartement. Later zal bij eenvoudige

et 600 000 francs, (arrêté royal du 23 mars 1957). Ce relèvement entraînerait automatiquement une augmentation du montant maximum du prêt.

- L'ensemble du système des prêts sera revu de manière que la mensualité à payer pour les dettes hypothécaires reste supportable pour un budget familial modeste.
- Si nous entendons mener une politique de logement dynamique, nous n'y réussissons que lorsque des crédits d'une ampleur plus grande seront affectés à la construction d'habitations sociales. Telle est la raison pour laquelle le présent projet de loi prévoit que des organismes de crédit autres que les établissements traditionnels pourront être agréés en vue de l'octroi de prêts comportant la garantie de l'Etat et assortis d'un taux d'intérêt social ou réduit. Il va de soi que pour pouvoir être agréés ces organismes devront remplir certaines conditions.

4° Encouragement des travaux de transformation et d'assainissement,

L'article 2 ajoute des possibilités à la liste des opérations prévues par la loi du 29 mai 1948. Diverses raisons justifient cette extension:

- notre pays compte de nombreuses habitations médiocres, pouvant néanmoins être assainies;
- de cette manière, un minimum de moyens financiers peut permettre d'accroître notablement le nombre de bonnes habitations;
- pour nombre de petits propriétaires, c'est le seul moyen de se procurer un logement salubre;
- cette mesure améliorera grandement la situation sur le plan des logements ruraux,

En l'occurrence, l'intéressé se voit également offrir la faculté d'opter pour une prime à fonds perdus ou pour un emprunt à intérêt social ou réduit, assorti de la garantie de l'Etat.

5° Application de la loi De Taeye aux appartements.

A diverses reprises, il a été 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.
- 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 dans le sens le plus large nécessiterait des crédits plus que doublés. Actuellement, cela n'est pas encore possible de la part du Gouvernement,
 - La loi De Taeye prévoit deux possibilités :
 - a) une prime à fonds perdus;
 - b) un emprunt à intérêt social, assorti de la garantie de l'Etat.

Le présent projet de loi créera la possibilité d'octroyer immédiatement ce dernier avantage aux acheteurs d'un appartement social. Ultérieurement, un simple arrêté

koninklijk besluit ook de premie op de bijkomende lening kunnen worden toegekend, indien daartoe de financiële middelen voorhanden zijn.

--- Voorts voorziet de wetgeving in de mogelijkheid een 10-jarige vrijstelling van onroerende voorheffing te verlenen.

Voorwaarden :

- a) de premie niet genoten hebben;
- b) de woning mag een bepaald kadastraal inkomen niet te boven gaan,

Welnu, dit voordeel geldt ook voor de appartementen. De koper van een sociaal appartement kan zodoende een even grote tegemoetkoming genieten als de premiegerechtigde die een ééngezinswoning bouwt. 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.

Algemene beraadslaging.

Uit de bespreking is gebleken dat de overgrote meerderheid van de Commissie instemde met de voorgestelde maatregelen...

Door een aantal leden is evenwel voorbehoud gemaakt.

Een bepaling vond algemene goedkeuring met name deze waardoor het voortaan ook mogelijk wordt de Staatswaarborg te verlenen voor leningen die bestemd zijn voor de financiering van verbouwings- en saneringswerken van sociale en daarmee gelijkgestelde woningen,

Zoals hoger gezegd, werd door een aantal leden kritiek geleverd op dit wetsontwerp,

Een lid gaf toe dat de voorgestelde maatregelen ongetwijfeld eeri-aanmoediging betekenen van het privé-initiatief bij het oprichten van volkswoningen en het kopen van kleine eigendommen. Hij verklaarde nochtans dat zijn voorkeur gaat naar het bouwen van sociale woningen om deze te verhuren tegen redelijke huurprijzen, Zijns inziens beschikken nog maar weinig gezinnen uit de arbeidende klasse over voldoende middelen om zich de nodige bouwgrond aan te schaffen; ook de erkende bouwmaatschappijen ondervinden de grootste moeilijkheden om gronden tegen redelijke prijzen aan te kopen.

Aldus groeit het gebrek aan volkswoningen steeds aan, wat natuurlijk bepaalde eigenaars ertoe brengt overdreven huurprijzen te vragen.

Ook het tekort aan kredieten belet de erkende bouwmaatschappijen volkswoningen op te richten.

Het lid verklaarde dat het voorgestelde wetsontwerp slechts een halve maatregel is en dat alleen diepgaande maatregelen een einde kunnen maken aan de bestaande woningnood.

Deze nood kan het best verholpen worden door de bouw van volkswoningen door de erkende maatschappijen.

Het lid had het vervolgens over het systeem van de bijkomende lening met verlaagde rentevoet,

Hij verklaarde sceptisch te zijn en niet veel resultaat ervan te verwachten, daar het voor de betrokkenen gedurende de eerste jaren een te zware last zal meebrengen.

Daarbij komt dat de kandidaat-bouwers om de bijkomende lening te bekomen, moeten al zien van de bouwpremie; deze maatregel kon hij alleen betreuren.

royal permettra d'attribuer également la prime ou l'emprunt complémentaire, lorsque les moyens financiers nécessaires à cette fin seront disponibles.

--- En outre, notre législation prévoit la possibilité d'octroi d'une exemption décennale du precompte immobilier.

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 precompte immobilier, celle-ci pouvant être souvent plus importante.

Discussion générale.

La discussion a permis de constater que la très grande majorité des membres de la Commission était d'accord sur les mesures proposées.

Un certain nombre de membres ont cependant exprimé des réserves.

Une disposition a emporté l'approbation générale: celle qui permet dorénavant d'étendre la garantie de l'Etat aux prêts destinés à financer la transformation et l'assainissement des logements sociaux et assimilés.

Ainsi que nous l'avons dit ci-dessus, un certain nombre de membres ont critiqué ce projet de loi.

Un membre a concédé que les mesures proposées constituent indubitablement un encouragement à l'initiative privée en vue de la construction d'habitations sociales et de l'acquisition de petites propriétés terriennes. Il a déclaré cependant donner la préférence à la construction d'habitations sociales en vue de louer celles-ci à des prix raisonnables. A son avis, peu de ménages appartenant à la classe laborieuse disposent de moyens suffisants pour acheter les terrains à bâtir nécessaires; même les sociétés de construction agréées éprouvent les plus grandes difficultés dans l'acquisition de terrains à des prix raisonnables.

Le manque d'habitations sociales devient ainsi de plus en plus grand, ce qui amène certains propriétaires à demander des loyers excessifs,

Le manque de crédits, à son tour, empêche les sociétés de construction agréées de construire des habitations sociales.

Un membre déclare que le projet de loi soumis à la Commission ne constitue qu'une demi-mesure et que seules des mesures radicales pourront mettre fin à la pénurie actuelle de logements.

La construction d'habitations sociales par les sociétés agréées constitue le meilleur moyen de pallier cette pénurie,

Le membre a traité ensuite du système du prêt complémentaire à taux d'intérêt réduit.

Il s'est déclaré sceptique quant aux résultats escomptés, car ce système entraînerait, pendant les premières années, des charges trop lourdes pour les intéressés.

De plus, les candidats à la construction doivent renoncer à la prime à la construction s'ils entendent obtenir le prêt complémentaire: le membre ne peut que regretter cette mesure.

Een ander lid meende dat er reden was tot ongerustheid daar de voorgenomen maatregelen in leide alleen ten goede komen aan een categorie van personen die in gevolge de hoogconjunctuur tot een zekere welstand zijn gekomen. m.a.w. men kan zich moeilijk van de indruk ontdoen dat de kredieten niet worden besteed ten voordele van dit deel van de bevolking dat in de eerste plaats daarvoor in aanmerking komt, met name de arbeidende klasse.

Het lid betreunde dat de kredieten niet rechtstreeks ter beschikking worden gesteld van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en stelde verder de vraag of het wel verantwoord is jonge gezinnen aan te zetten tot het verwerven van een eigendom en ze aldus voor het ganse leven als het ware op een bepaalde plaats vast te spijkeren. Verdient het intendeel de voorkeur niet dat jonge gezinnen af en toe van verblijfplaats veranderen? Voor de meeste gezinnen zal het voorgestelde systeem tot gevolg hebben dat een aantal besparingen moeten gedaan worden die hun levenswijze, hun gezondheid en de opvoeding van de kinderen in het gedrang brengen.

Volgens hetzelfde lid kan dan ook de vraag worden gesteld of de aankoop van een woning door het verlenen van de premie of bijkomende lening moet aanbevolen worden en of niet de voorkeur moet worden gegeven aan een beleid waarbij de bouw van sociale woningen tegen lage huurprijs wordt aangemoedigd.

In verband met de door het ontwerp voorgestelde maatregel waarbij voorzien wordt dat andere dan de traditionele kredietinstellingen erkend zullen kunnen worden voor het verlenen van leningen met Staatswaarborg, is door een lid de vrees geuit dat deze privéorganismen concurrerend gaan optreden t.o.v. de Algemene Spaar- en Lijfrentekas, en dat deze privéorganismen veel hogere kosten en intresten zullen opleggen aan de ontleners.

* *

In zijn antwoord berispte de Minister dat de hypotheekaire Jening een te zware last zou uitmaken voor het budget van de jonge gezinnen. Aan de hand van een met cijfers toegelicht voorbeeld bewees de Minister dat de mensualiteiten, bij keuze van een aanvullende lening, binnen redelijke perken blijven dank zij de Staatssubsidie in de intrestlasten gedurende tien jaar tussenkomst die het hoogst is gedurende de eerste vijf jaar van de aflossing. De mensualiteiten zullen dan ook lager zijn de eerste jaren na de opnemings van de lening. Overigens is dit ontwerp ingegeven door de praktijk: daarvan getuigen o.m. het groot aantal brieven van aanmoediging welke dagelijks op het Departement toekomen. Terzake moet aan de betrokken gezinnen de vrije keuze gelaten worden. In verband met de door een lid geuite vrees als zouden de krachtens deze wet erkende privé-kredietinstellingen concurrerend optreden tegenover de Algemene Spaar- en Lijfrentekas enz., liet de Minister opmerken dat daarvan geen sprake kan zijn vermits deze erkenning slechts zal overwogen worden indien de nieuwe kredietorganismen bereid zijn een aantal voorwaarden te aanvaarden ter bescherming van de kandidaten-bouwers. Met andere woorden, alle instellingen zullen op dezelfde voet worden geplaatst. Men kan trouwens niet loochenen dat bepaalde privékassen op sociaal gebied niet moeten onderdoen voor de A.S.L.K. De Minister verklaarde nog dat het niet opgaat te heweren dat n.d. voldoende kredieten ter beschikking gesteld worden van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

In 1966 bereikte bedoelde Maatschappij geen nooit gekend hoogtepunt.

Ten slotte oordeelde de Minister dat, in tegenstelling met wat een lid heeft vooropgezet, het ontwerp in de eerste plaats de mindere bevoelden ten goede komt.

Un autre membre a estimé qu'il y avait lieu de s'inquiéter du fait que les mesures proposées ne profiteraient en réalité qu'à une catégorie de personnes qui, par suite de la haute conjoncture, ont atteint un certain degré d'aisance; en d'autres termes, il est difficile de se défaire de l'impression que les crédits ne sont pas employés au profit de la partie de la population qui doit en profiter en premier lieu, c'est-à-dire la classe ouvrière.

Le même membre a regretté que les crédits ne soient pas mis directement à la disposition de la Société nationale du Logement et a demandé en outre s'il se justifiait d'inciter les jeunes ménages à acquérir une propriété et de les lier de la sorte, pour toute leur vie, à un endroit déterminé. Au contraire, ne vaudrait-il pas mieux que les jeunes ménages changent de temps en temps de résidence? Le système proposé poussera la plupart des ménages à faire certaines économies qui compromettront leur mode de vie, leur santé et l'éducation de leurs enfants.

D'après le même membre on peut se demander aussi s'il convient d'encourager l'achat d'une habitation par l'octroi de la prime ou du prêt complémentaire et s'il n'y a pas lieu de donner la préférence à une politique visant à promouvoir la construction de logements sociaux à loyers modestes.

Quant à la mesure proposée dans le projet et prévoyant la possibilité d'agréer des organismes de crédit autres que ceux qui le sont traditionnellement en vue de l'octroi de prêts avec garantie de l'Etat, un membre a exprimé la crainte que ces organismes de crédit privés ne se mettent à concurrencer la Caisse générale d'Epargne et de Retraite et qu'ils n'imposent aux emprunteurs des frais et des intérêts de loin supérieurs.

* *

Dans sa réponse, le Ministre a contesté que le prêt hypothécaire constitue une charge trop lourde pour le budget des jeunes ménages. Se basant sur un exemple chiffré, il a démontré que les mensualités restent dans les limites raisonnables, grâce à l'intervention de l'Etat dans les charges d'intérêts pendant une période de dix ans, lorsqu'un prêt complémentaire est contracté. Cette intervention est la plus élevée pendant les cinq premières années du remboursement, ainsi les mensualités seront-elles réduites pendant les premières années qui suivent la conclusion du prêt. Le présent projet s'inspire d'ailleurs de la pratique; le grand nombre de lettres d'encouragements qui arrivent chaque jour au Département en sont le témoignage. Dans ce domaine, les ménages intéressés doivent pouvoir faire un choix en toute liberté. Quant à la crainte exprimée par un membre au sujet de la concurrence faite à la Caisse générale d'Epargne et de Retraite par les sociétés de crédit privées, reconnues en vertu de la présente loi, le Ministre a fait observer qu'il ne pouvait en être question puisque cette reconnaissance ne sera envisagée que lorsque les nouveaux organismes de crédit seront disposés à accepter un certain nombre de conditions protégeant les candidats à la construction. Cela revient à dire que toutes les institutions seront mises sur un pied d'égalité. Il est d'ailleurs indéniable qu'au point de vue social, certaines caisses privées ne le cèdent en rien à la C.G.E.R. Le Ministre a encore déclaré inexactes les affirmations selon lesquelles la Société nationale du Logement ne disposerait pas de crédits suffisants.

En 1966, cette Société a développé une activité-record jamais atteinte jusqu'à ce jour.

Enfin, le Ministre a souligné que, contrairement à ce qui avait été prétendu par un membre, le projet favorise en premier lieu les moins bien nantis.

Zulks is waar voor de aanvullende lening, welke de kandidaten-bouwers die niet over voldoende eigen middelen beschikken, ruimere onleenmogelijkheden biedt; hetzelfde kan gezegd worden wat de saneringspremie betreft en de erkenning van privé-kredietinstellingen.

Het is immers bekend dat de traditionele kredietinstellingen niet over voldoende kredieten beschikken en ertoe genoopt zijn wachtlijsten aan te leggen,

••

Naar aanleiding van de bespreking van dit wetsontwerp, werden door een aantal leden enkele nevenproblemen aangeroerd. Zo werd o.m. in verband met de sanerings- en slopingswerken de vraag gesteld in hoeverre de Minister van Gezin en Huisvesting de lokale besturen ertoe kan aanzetten het uitzicht van de gemeenten te verbeteren. Door de Minister is geantwoord dat desbetreffend uitsluitend de burgemeester bevoegd is; het betreft overigens een probleem van urbanisatie.

Wel kunnen de gewestelijke comités voor de huisvesting terzake een belangrijke rol spelen: het Departement heeft desbetreffend ook geregelde contacten met de belangrijke centra in het land,

Een ander lid heeft erop aangedrongen dat de aanbouw en de verkoop van volkswoningen zou aangemoedigd worden met name door de kostprijs ervan te verminderen dank zij de verlaging van de fiscale lasten die zwaar op de kostprijs drukken,

Hij verwees in dit verband naar zijn wetsvoorstel n° 90 (1965-1966),

De Minister antwoordde dat dit probleem gezien zijn financiële weerslag, ook in de bevoegdheid ligt van de Minister van Financiën. Het valt dus moeilijk daaromtrent nu een afdoend antwoord te verstrekken,

*
**

Artikelgewijze bespreking.

Artikel I.

§ 1. In antwoord op een door een lid gemaakte opmerking, verklaarde de Minister dat het hier de tekst betreft van de wet van 29 mei 1948, op de laatste zitsnede na: «... de verbouwing of de sanering van volkswoningen of van daarmee overeenkomstig artikel 3 gelijkgestelde woningen».

§§ 2 tot 5 : geen aanleiding tot opmerkingen.

Artikel 1 werd aangenomen met 10 stemmen en 3 onthoudingen,

Art. 2.

In verband met het 4° van dit artikel -- saneringspremie -- is door een lid gevraagd of de Minister geen aanbevelingen kon verstrekken nopens de criteria van toekenning van bedoelde premie,

Het lid vroeg of het niet mogelijk was een voorbeeld te nemen over het in sommige provincies gangbare systeem (bv. West-Vlaanderen).

Hetzelfde lid wenste ook enige toelichting bij de in de laatste alinea voorkomende uitdrukking : « met inachtneming van de economische omstandigheden ... ».

De Minister antwoordde dat het voorbeeld van sommige provincies zeker inspirerend heeft gewerkt.

Cela est vrai pour le prêt complémentaire qui élargit les possibilités d'emprunt des candidats à la construction qui ne disposent pas de moyens personnels suffisants; la même remarque peut être faite en ce qui concerne la prime d'assainissement et la reconnaissance de sociétés de crédit privées.

Il est notoire, en effet, que les institutions de crédit traditionnelles ne disposent pas de crédits suffisants et se voient amenées à établir des listes d'attente.

*
**

A l'occasion de la discussion du présent projet de loi, certains membres ont traité de quelques problèmes connexes. C'est ainsi qu'en ce qui concerne les travaux d'assainissement et de démolition, la question a été posée de savoir dans quelle mesure le Ministre de la Famille et du Logement peut inciter les administrations locales à améliorer l'aspect général des communes. Le Ministre répond que seul le bourgmestre est compétent en la matière; il s'agit d'ailleurs d'un problème d'urbanisation.

Il est vrai cependant que les comités régionaux du logement peuvent jouer un rôle important en ce domaine; le Département entretient des contacts réguliers à cet égard avec les centres importants du pays.

Un autre membre a insisté pour que la construction et la vente d'habitations sociales soient encouragées, notamment en abaissant leur coût par la réduction des charges fiscales qui le grèvent lourdement.

Il se réfère à ce propos à la proposition de loi n° 90 (1965-1966) qu'il a déposée.

Le Ministre a répondu que vu son incidence financière, ce problème est de la compétence du Ministre des Finances. Il est difficile, dès lors, de donner une réponse formelle à ce sujet.

*
**

Examen des articles.

Article premier.

§ 1. En réponse à l'observation faite par un membre, le Ministre a déclaré qu'il s'agit ici du texte de la loi du 29 mai 1948, il l'exception du dernier membre de phrase : « ... de la transformation ou de l'assainissement de logements y assimilés conformément à l'article 3 ».

Les §§ 2 à 5 n'ont pas donné lieu à des observations.

L'article premier a été adopté par 10 voix et 3 abstentions.

Art. 2.

En ce qui concerne le 4° de cet article -- prime d'assainissement -- un membre a demandé si le Ministre ne pouvait fournir des indications au sujet des critères d'octroi de ces primes.

Un membre a demandé s'il n'était pas possible de s'inspirer du système en vigueur dans certaines provinces (la Flandre occidentale, par exemple).

Le même membre a également souhaité obtenir des précisions quant à l'expression suivante figurant au dernier alinéa : « en tenant compte des conditions économiques ».

Le Ministre a répondu que l'exemple de certaines provinces a, certes, constitué une source d'inspiration.

Wat de voorwaarden betreft waaraan zal moeten voldaan worden, verwees de Minister naar het verslag van de heer Michel over de begroting van het Departement (*Stuk n° 1-XXI/2, blz. 17*),

De uitdrukking « met inachtneming van de economische omstandigheden » is geen innovatie : ze is overgenomen uit de kaderwet van 29 mei 1948.

Nog in verband met het 4^o werd door de Minister, in antwoord op een vraag van een lid, verduidelijkt dat het de aard van het onroerend goed is op het ogenblik van de verbouwing of de sanering die in acht wordt genomen.

Ten slotte zij onderstreept dat de Commissie er eenparig heeft op aangedrongen dat de koninklijke besluiten betreffende dit gedeelte van de wet, met name de saneringspremies, bij voorrang zouden worden genomen.

Artikel 2 werd aangenomen met 10 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 3.

Dit artikel werd zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen en 3 onthoudingen.

Het gehele wetsontwerp werd vervolgens aangenomen met 10 stemmen en 3 onthoudingen.

De Verslaggever,
H. CALLEBERT.

De Voorzitter,
C. CORNET.

En ce qui concerne les conditions auxquelles il faudra satisfaire, le Ministre a renvoyé au rapport de M. Michel sur le budget du Département (*Doc. n° 4-XXI/2, p. 47*).

L'expression « en tenant compte des conditions économiques » n'est pas une innovation : elle a été reprise de la loi de cadre du 29 mai 1948.

Au sujet du 4^e encore, le Ministre a précisé, en réponse à la question posée par un membre, que c'est la nature du bien immobilier au moment de la transformation ou de l'assainissement qui est prise en considération.

Enfin, il convient de souligner que la Commission unanime a insisté pour que les arrêtés royaux relatifs à cette partie de la loi, à savoir les primes d'assainissement, soient pris par priorité.

L'article 2 a été adopté par 10 voix et 3 abstentions.

Art. 3.

Cet article a été adopté sans observations par 10 voix et 3 abstentions.

L'ensemble du projet de loi a été adopté ensuite par 10 voix et 3 abstentions.

Le Rapporteur,
H. CALLEBERT.

Le Président,
C. CORNET.