

Kamer der Volksvertegenwoordigers

Chambre des Représentants

25 MAART 1947.

25 MARS 1947.

WETSVOORSTEL

houdende bijzondere bepalingen tot aanmoediging van het privaat initiatief bij het oprichten van goedkope woningen en het koopen van kleine landeigendommen.

PROPOSITION DE LOI

portant des dispositions particulières en vue d'encourager l'initiative privée à la construction d'habitations à bon marché et à l'acquisition de petites propriétés terriennes.

TOELICHTING.

DEVELOPPEMENTS.

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

MESDAMES, MESSIEURS,

De woningnood waarvan de gevolgen zich reeds vóór den oorlog lieten gevoelen, is sindsdien geweldig toegenomen. Moet dit feit verwondering baren?

Reeds in 1939, werd door den Centralen Dienst voor de Statistiek het tekort aan woningen op 156.000 geraamd.

Dit tekort werd in volgende categorieën ingedeeld:

16.000 te vervangen noodwoningen,
50.000 te sloopen krotwoningen,
90.000 overbevolkte woningen.

Anderzijds maakte het Ministerie voor Wederopbouw volgende cijfers bekend:

37.672 huizen werden volledig vernield door oorlogshandelingen,
21.950 huizen werden zwaar beschadigd en dienen afgebroken,
92.770 huizen werden ernstig beschadigd.

Hoe kan in dit ontzaglijk tekort worden voorzien? Mag men verwachten, dat het tekort zou worden gedekt door rechtstreeksche of onrechtstreeksche tusschenkomst der openbare besturen, welke te dien einde voorschotten zouden verstrekken aan de Nationale Maatschappij voor goedkope woningen, aan de Nationale Maatschappij voor

La crise du logement, qui déjà faisait sentir ses effets avant la guerre, a acquis au cours de celle-ci une redoutable acuité. Faut-il s'en étonner?

Déjà en 1939, l'Office Central des Statistiques évaluait à 156.000 l'insuffisance des logements.

Il les classait en trois catégories:

16.000 maisons provisoires à remplacer,
50.000 taudis à supprimer,
90.000 maisons surpeuplées.

D'autre part, les relevés du Ministère de la Reconstruction fixent:

à 37.672, le nombre de maisons entièrement détruites par faits de guerre,
à 21.950, celles gravement endommagées et à abattre,
à 92.770, celles sérieusement endommagées.

Comment pourvoir à cet immense déficit? Les pouvoirs publics sont-ils à même de le couvrir, soit directement, soit indirectement par des avances à la Société Nationale des Habitations à bon marché, à la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne ou à des sociétés qu'ils constitueraient ou agréeraient dans ce but?

G.

den Kleinen Landeigendom of aan door hen opgerichte of erkende maatschappijen?

Het ware ijdel zulks te beweren. Het uitblijven van een degelijke wetgeving inzake oorlogsschade, twee jaar na het staken der vijandelijkheden en het weifelend optreden der openbare besturen op een gebied dat in 'grootte mate zaak is van de overheid, bewijzen ten overvloede dat het omvangrijk huisvestingsprobleem, waaraan de zedelijke en lichamelijke gezondheid onzer bevolking nauw verbonden is, slechts kan opgelost worden door een zeer ruime tusschenkomst van het privaat initiatief.

De Staat heeft tot plicht dit initiatief uit te lokken, het te bevorderen en zijn actie te vergemakkelijken. Onderhavig wetsvoorsel, dat wij de eer hebben aan de Kamer voor te leggen, heeft zulks ten doel.

Uit de ervaring van de laatste vijftig jaar blijkt, dat het privaat initiatief, wanneer het van overheidswege gesteund en aangemoedigd wordt, wonderen verricht inzake woningbouw.

Drie cijfers leveren er een treffend bewijs van:

1° onder toepassing van de wetten van 9 Augustus 1889 en 30 Juli 1892, werden 253.800 huizen gebouwd of gekocht door werklieden en minvermogene personen, door tusschenkomst der Kredietmaatschappijen, aangesloten bij de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas;

2° het stelsel der premïën (Koninklijke besluiten van 14-8-22 en volgende) liet aan 91.115 personen toe een eigen huis te bouwen, en aan 20.932 een eigen huis te koopen van een erkende bouwmaatschappij;

3° 23.698 aanvragen om de tienjarige vrijstelling van grondbelasting werden ingediend, bij toepassing van het Koninklijk besluit van 11 Augustus 1935, gewijzigd door de wet van 22 Juli 1939.

Het privaat initiatief laat zich gelden in zeer verspreide orde en past zich aldus gemakkelijk aan de werkelijk bestaande behoeften over geheel het land aan.

Het rechtstreeksch of onrechtstreeksch ingrijpen van de openbare besturen terzake leidt echter al te vaak tot het concentreren van de woningen op enkele plaatsen en tot het oprichten van complexen voorbehouden aan een bepaalde sociale klasse. Het optreden van overheidswege moet integendeel, door beroep te doen op het privaat initiatief, het ontstaan van woninggroeperingen met een meer menschelijk en ruimer opgevat sociaal karakter in de hand werken.

De veelvuldigheid van het privaat initiatief maakt het mogelijk, namelijk door den aankoop van genormaliseerde en gestandaardiseerde materialen, den bouw van goedkope woningen te laten gepaard gaan met het verwerven van een eigen woning door de belanghebbenden.

De zaken staan thans zoo, dat het privaat initiatief bij nieuwbouw van woningen, in plaats van aangemoedigd te worden, eerder belemmerd wordt.

Is het niet vanzelfsprekend, dat het privaat initiatief afkeerig staat tegenover het beleggen van kapitaal in nieuw-

Il serait vain de le prétendre. L'absence d'une législation adéquate sur les dommages de guerre, deux ans après la fin des hostilités, les tergiversations des pouvoirs publics en une matière dont la charge lui incombe dans une large mesure, prouvent surabondamment que le vaste problème du logement, dont dépend la santé morale et physique de nos populations, ne sera jamais résolu que par une intervention très large de l'initiative privée.

Le devoir de l'Etat consiste à susciter cette initiative, à l'encourager, à lui faciliter sa tâche. C'est le but de la proposition de loi que nous avons l'honneur de soumettre à la Chambre.

Une expérience d'une demi-siècle prouve que l'initiative privée, soutenue, et encouragée par les pouvoirs publics, a accompli des choses remarquables dans le domaine de la construction d'habitations.

Trois chiffres nous en fournissent une preuve frappante:

1° l'application des lois du 9 août 1889 et 30 juillet 1892 a permis à 253.800 ouvriers et personnes peu aisées de construire ou d'acquérir une habitation à l'intervention des sociétés de crédit agréées par la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite;

2° le système des primes (arrêtés royaux du 14-8-1922 et suivants) a permis à 91.115 personnes de construire leur propre maison, et à 20.932 autres d'acheter une maison à une société de construction agréée;

3° l'exonération de l'impôt foncier pendant une période de dix ans, par l'application de l'arrêté royal du 11 août 1935, modifié par la loi du 22 juillet 1939, a été sollicitée par 23.698 personnes.

L'avantage de l'initiative privée est de n'agir que sous l'empire des nécessités diverses et de s'adapter d'une façon sûre aux besoins réels existant dans le pays tout entier.

Par contre, trop souvent l'intervention directe ou indirecte des pouvoirs publics conduit à la concentration des habitations en certains endroits et à l'édification de complexes réservés à une seule classe sociale. Elle devrait conduire, au contraire, grâce au recours à l'initiative privée, à la création de groupements d'habitations d'un caractère social plus large et plus humain.

L'appel à l'initiative privée, si variée dans ses manifestations et dans ses possibilités, permet de faire marcher de pair la construction d'habitations à bon marché, notamment par l'achat de matériaux normalisés et standardisés, avec l'accession à la propriété par les intéressés.

Dans l'état actuel des choses, cette initiative privée, au lieu d'être encouragée, se voit plutôt entravée.

Comment engager des capitaux dans la construction d'habitations nouvelles destinées à la location, lorsque

bouw van woningen bestemd voor verhuur waarvan de opbrengst beperkt wordt tot 1,4 van de huurwaarde van 1939? Anderzijds, hoe zouden de mingevoede lieden die voor eigen gebruik een woning wenschen te bouwen daartoe aangespoord worden wanneer de bouwpremies en de fiscale vrijstellingen thans praktisch geen stimulanswaarde meer bezitten? Anderzijds beschikken deze lieden uiterst zelden over de hooge marge spaargelden vereischt als persoonlijke bijdrage om een leening te bekomen bij de Kredietinstellingen erkend door de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas en door de Nationale Maatschappij voor den Kleinen Landeigendom.

Zoo wordt, bijvoorbeeld, voor een leening van 147.000 frank, maximum-bedrag dat toegekend wordt door een kredietmaatschappij van de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas, een persoonlijke tusschenkomst gevraagd van 63.000 frank. Met de aktekosten voor den aankoop van den grond en voor de leening, de factuurtaxe en het eëreloon van den bouwmeester, komt men tot het eindcijfer van minstens 85.000 frank waarover de candidaat-ontleener moet beschikken. Dergelijke bedragen zijn thans prohibitief voor de meesten van onze werklieden, kleine bedienden of andere mingevoede lieden.

Bij het eerste artikel van dit wetsvoorstel wordt een termijn voorzien van vijf jaar, eenerzijds, en de oprichting van de 50.000 eerste nieuwe woningen, anderzijds. Het doel van deze beperking is tweërlei:

1° de belanghebbenden aan te zetten snel te handelen;

2° aan den Staat op dit oogenblik geen buitenmatig zwaren en moeilijk nauwkeurige te ramen last op te leggen.

Dit bouwprogramma is onafhankelijk van hetgeen in het kader van de oorlogsschade zal verwezenlijkt worden.

Het doel van artikel 2 is, de erkende kredietmaatschappij in staat te stellen, onder den vorm van leningen en dank zij den waarborg van den Staat, het totaal bedrag van de bouwkosten aan den ontleener voor te schieten. Deze laatste zal slechts den grond met eigen geld moeten betalen.

De waarborg van den Staat slaat op het gedeelte van de leening dat het bedrag te boven gaat dat gewoonlijk door voornoemde maatschappijen voorgeschoten wordt, te weten, 70 % van de totale waarde van grond en bouw; de waarborg slaat eveneens op het hiermede overeenstemmend bedrag der interesten, alsmede op de onkosten van een gebeurlijke gedwongen tenuitvoerlegging.

Voor het gehele bedrag der leening en, eventueel, voor de levensverzekering wordt hypotheek genomen.

Bij artikel 3 wordt bedongen, dat het bedrag en de toekenningsvoorwaarden der premien bij Koninklijk besluit dienen vastgesteld ten einde ze aan de huidige economische onstandigheden aan te passen.

Ten einde aan de wet de noodige soepelheid te verleen, wordt bij onderhavig voorstel slechts een kader uitgestippeld: aan Koninklijke besluiten wordt de zorg overgelaten, de uitvoeringsmodaliteiten vast te stellen.

leur rendement est limité à 1,4 de la valeur locative de 1939, et, d'autre part, comment les personnes peu aisées qui désirent se construire une maison pour leur usage personnel seraient-elles incitées à le faire, étant donné que le taux actuel des primes et les exonérations fiscales leur enlèvent toute valeur pratique? Par ailleurs, ces personnes ne disposent qu'exceptionnellement d'épargnes suffisantes qui leur permettent de couvrir le montant de l'intervention personnelle éventuellement exigée pour obtenir un prêt des institutions de crédit agréées par la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, et par la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne.

A titre d'exemple, notons que cette intervention personnelle se monte à 63.000 francs pour un prêt de 147.000 francs, montant maximum des prêts consentis par la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite. En y ajoutant les frais d'acte d'achat du terrain et du prêt, la taxe de facture et les honoraires de l'architecte, on peut conclure que le candidat emprunteur doit disposer d'au moins 85.000 frs. Pareilles sommes sont à l'heure actuelle prohibitives pour la plupart de nos ouvriers, petits employés et autres personnes peu aisées.

L'article 1^{er} de la présente proposition de loi limite sa portée à cinq ans et à la création des 50.000 premières habitations nouvelles.

Cette limitation a un double but:

1° inciter les intéressés à agir promptement;

2° ne pas imposer en ce moment à l'Etat une charge excessive dont l'importance ne pourrait être déterminée.

Ce programme de construction est indépendant des réalisations dans le cadre des dommages de guerre.

L'article 2 a pour but de mettre les sociétés de crédit agréées à même d'avancer sous forme de prêt, grâce à une garantie de l'Etat, le montant total du coût de la construction nouvelle, laissant à la charge de l'emprunteur le paiement du terrain au moyen de ses fonds propres.

La garantie de l'Etat s'étend à la partie du prêt qui dépasse la quotité habituellement avancée par les susdites sociétés, c'est-à-dire 70 % de la valeur totale du terrain et de la construction; elle s'étend aussi aux intérêts qui y correspondent et aux frais éventuels d'une exécution forcée.

Le prêt est couvert dans sa totalité par une inscription hypothécaire qui s'étend éventuellement à l'assurance-vie.

L'article 3 confie à un arrêté royal le soin de fixer le montant et les conditions d'octroi des primes de manière à les adapter aux conditions économiques actuelles.

Pour laisser à la loi toute la souplesse désirable, la proposition se borne à en fixer le cadre, confiant à des arrêtés royaux le soin d'en déterminer les modalités d'application.

De ontwerpers van het wetsvoorstel achten het echter nuttig, hun suggesties ter zake uiteen te zetten.

Tevens worden in onderstaande tabellen de toestanden vóór 1940 en op heden aangegeven, wat betreft de premien en de leeningen voor het bouwen.

I. — *Bouwpremiën.*

A. Toestand vóór 1940.

a) Maxima-waarden van het goed.

Om de bouwpremie te bekomen was vereischt, dat de totale waarde van huis en grond volgende maxima niet zou te boven gaan :

Gemeenten van :	Totale waarde van huis en grond samen :	Waarvan volgend maximum voor grond alleen :	Bleef dus feitelijk voor den bouw :
Spec. categorie...	78.000	18.000	60.000
1 ^{re} categorie...	72.000	16.000	56.000
2 ^e categorie...	60.000	14.000	46.000
3 ^e categorie...	50.000	12.000	38.000

De totale maxima-waarden van huis en grond samen mochten echter met 10 % verhoogd worden, en derhalve respectievelijk gebracht worden op 85.800 frank; 79.200 frank, 66.000 frank en 55.000 frank, wanneer het gezin van den aanvrager minstens 4 inwonende kinderen telde.

b) Maxima-bedragen der premien.

Het bedrag der premie bestond uit een basis-premie, die veranderde naar gelang de categorie der gemeente, en mocht worden verhoogd met 10 % voor ieder der eerste twee kinderen ten laste onder de 16 jaar, en met 20 % voor elk der volgende kinderen ten laste onder de 16 jaar.

Volgende tabel verduidelijkt zulks :

Gemeenten van :	Basispremie (zonder kind.)	Gezinnen met :			
		1 kind	2 kind.	3 kind.	4 kind.
Spec. categorie	3.500	3.850	4.200	4.900	5.600
1 ^{re} categorie	3.000	3.300	3.600	4.200	4.800
2 ^e categorie	2.500	2.750	3.000	3.500	4.000
3 ^e categorie	2.000	2.200	2.400	2.800	3.200

B. Toestand op heden.

Deze toestand is sinds de bevrijding ongewijzigd gebleven.

II. — *Leeningen toegestaan door de kredietmaatschappijen.*

A. Toestand vóór 1940.

a) Maxima-waarden der goederen.

Om een leening te kunnen bekomen van een Krediet-

Cependant, il paraît utile aux auteurs de la proposition d'exposer leurs suggestions à cet égard en les faisant précéder de tableaux comparatifs reflétant la situation existant avant 1940 et à ce jour en matière de primes et de prêts à la construction.

I. — *Primes de construction.*

A. Situation avant 1940.

a) Valeurs maxima du bien.

Pour obtenir une prime à la construction, il était exigé que la valeur totale de la maison et du terrain ne dépassât pas les maxima ci-dessous :

Commune de la :	Valeur totale de la maison et du terrain :	Dont valeur maximum pour le terrain seul :	Valeur restante de la construction :
Catég. spéciale.	78.000	18.000	60.000
1 ^{re} catégorie...	72.000	16.000	56.000
2 ^e catégorie...	60.000	14.000	46.000
3 ^e catégorie...	50.000	12.000	38.000

Les valeurs totales maxima des terrain et maison pouvaient cependant être majorées de 10 % et, par conséquent, être portées respectivement à 85.800 francs, 79.200 francs, 60.000 francs et 55.000 francs lorsque la famille de celui qui sollicitait la prime comptait au moins 4 enfants habitant avec lui.

b) Montants maxima des primes.

Le montant de la prime comprenait une prime de base variant d'après la catégorie de la commune, et pouvant être majorée à concurrence de 10 % pour chacun des deux premiers enfants à charge de moins de 16 ans; à concurrence de 20 % pour chacun des autres enfants à charge de moins de 16 ans.

Le tableau ci-dessous précise le système :

Commune de la :	Primes de base (pas d'enf.)	Familles comptant :			
		1 enf.	2 enf.	3 enf.	4 enf.
Catég. spéciale	3.500	3.850	4.200	4.900	5.600
1 ^{re} catégorie	3.000	3.300	3.600	4.200	4.800
2 ^e catégorie	2.500	2.750	3.000	3.500	4.000
3 ^e catégorie	2.000	2.200	2.400	2.800	3.200

B. Situation actuelle.

La situation depuis la libération est restée inchangée.

II. — *Prêts consentis par les sociétés de crédit.*

A. Situation avant 1940.

I. Valeurs maxima du bien.

Pour obtenir un prêt d'une société de crédit, la valeur

maatschappij, mocht de totale waarde van huis en grond samen, volgende maxima niet te boven gaan :

Gemeenten van	Maximum-waarde van huis en grond samen
Spec. categorie	70.000
1 ^o categorie	65.000
2 ^o categorie	55.000
3 ^o categorie	45.000

b) Maxima-bedragen der leeningen.

De kredietmaatschappijen mochten leeningen toestaan tot hoogstens 70 % der totale waarde van het goed (80 % wanneer het gezinnen betrof met minstens 4 kinderen), met inachtneming evenwel van volgende maxima-bedragen :

Gemeenten van	Maximum-bedrag der leening
Spec. categorie	49.000
1 ^o categorie	46.000
2 ^o categorie	38.000
3 ^o categorie	32.000

B. Toestand op heden.

(Door haar pas verschenen omzendbrief (H. 0/128.000 van 24-12-1946), heeft de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas de aangenomen kredietmaatschappijen laten weten dat, wanneer het nieuwbouw betreft, volgende maxima voortaan mogen worden toegepast :

Gemeenten van	Maxima-waarden van huis en grond samen	Maxima-bedragen der leeningen
Spec. categorie	210.000	147.000
1 ^o categorie	195.000	136.500
2 ^o categorie	165.000	115.000
3 ^o categorie	135.000	94.000

Eenige aanmerkingen.

1. — Welke verhoogingscoëfficiënt dient thans te worden toegepast inzake bouwprizen ?

De verhoogingscoëfficiënt met betrekking tot den vooroorlogischen bouwpreis mag op cijfer 3 gebracht, daartoe inzonderheid steunende op wat volgt :

1. Het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet staat restauratiekredieten toe, ten beloope van hoogstens 3 maal het bedrag der schade, berekend naar de waarde van 1939.

2. Zooals hooger werd aangestipt, heeft eveneens de

totale des terrain et maison ne pouvait dépasser les maxima ci-dessous :

Communes de la	Valeur totale maximum de la maison et du terrain
Catégorie spéciale	70.000
1 ^{re} catégorie	65.000
2 ^e catégorie	55.000
3 ^e catégorie	45.000

2. Montants maxima des prêts.

Les sociétés de crédit pouvaient consentir des prêts limités à 70 % de la valeur totale du bien (80 % s'il s'agissait de familles comptant au moins 4 enfants), sans dépasser toutefois les montants maxima ci-après :

Communes de la	Montant maximum du prêt
Catégorie spéciale	49.000
1 ^{re} catégorie	46.000
2 ^e catégorie	38.000
3 ^e catégorie	32.000

B. Situation actuelle.

Par une récente circulaire (H. 0/128.000 du 24-12-46) la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite a fait savoir à ses sociétés de crédit agréées que, lorsqu'il s'agissait d'une construction nouvelle, les maxima ci-après pouvaient dorénavant être appliqués :

Communes de la	Valeur totale maxima de la maison et du terrain	Montant total des prêts
Catégorie spéciale	210.000	147.000
1 ^{re} catégorie	195.000	136.500
2 ^e catégorie	165.000	115.000
3 ^e catégorie	135.000	94.000

Quelques observations.

1. — Quel coefficient de majoration faut-il appliquer à présent au prix de construction ?

Le coefficient de majoration à appliquer aux prix pratiqués avant la guerre en matière de construction peut être porté à 3. Le choix de ce chiffre se fonde notamment sur ce qui suit :

1. L'Office Central de Crédit Hypothécaire accorde des crédits à la restauration ne pouvant dépasser 3 fois le montant des dommages calculés sur base de leur valeur en 1939;

2. Ainsi qu'on aura pu le noter plus haut, la Caisse

Spaarkas zoo pas besloten, den verhoogingscoëfficiënt 3 toe te passen op haar vooroorlogsche maxima-bedragen van leeningen.

3. Men mag aannemen, dat de gemiddelde officieele index van verhooging rōnd het cijfer 3 schommelt, wat de bouwmaterialen betreft, en heel zeker dīt cijfer niet te boven gaat, wat betreft de loonen.

Ten slotte, door de aanpassing te doen op grond van een verhoogingscoëfficiënt 3, zal men onrechtstreeks een zekere drukking uitoefenen op de thans geldende overdreven bouwprizen.

Van coëfficiënt 3 daarentegen afwijken, ware impliciet bouwprizen goedkeuren, die klaarblijkend boven « het normale » liggen.

2. — *De indeeling van de gemeenten moet worden vereenvoudigd.*

Zooals blijkt uit de voorgaande tabellen, worden de gemeenten van het Rijk ingedeeld in vier categorieën; deze indeeling wordt bepaald ten aanzien van het bevolkingscijfer, de gunstige ligging, de belangrijkheid uit het oogpunt van handel en nijverheid, enz.

Zoo vóór 1940 de bouwprijs merkelijk kon verschillen van de eene gemeente tot de andere, lijdt het geen twijfel, dat zooiets thans met de werkelijkheid niet meer overeenstemt. Hoogstens kan men nog een onderscheid maken tusschen steden of industriele centra en plattelandsgemeenten, zonder dat deze begrippen echter in een al te strikten zin mogen worden opgevat.

Daarom ware het wenschelijk, de gemeenten nog enkel in twee categorieën te rangschikken, n.l.:

Cat. A: de gemeenten welke thans behooren tot de speciale en de 1^e categorie.

Cat. B: de localiteiten welke thans thuis hooren in de 2^e en 3^e categorie.

3. — *Nieuwe voorgestelde maxima inzake bouwprizen.*

Gemeenten der categorie A.

Om zoo dicht mogelijk de werkelijkheid te benaderen, wordt als basis het bedrag van 60.000 frank genomen.

Van dit vertrekpunt uitgaande, kan de maximum-bouwprijs vastgesteld worden op 180.000 frank (3×60.000) in gemeenten der categorie A.

Dit maximum zou nochtans lichtjes dienen verhoogd voor gezinnen met kinderlast, om de eenvoudige reden, dat dergelijke gezinnen ontegensprekelijk meer plaatsruimte noodig hebben dan andere. Die vermeerdering zou 5 % kunnen bedragen voor 1 kind, 10 % voor 2 kinderen, 15 % voor 3 kinderen, 20 % voor 4 kinderen en meer, onverschillig of die kinderen al dan niet ten laste zijn, maar op voorwaarde dat zij inwonen en den leeftijd van 21 jaar niet hebben overschreden.

d'Epargne vient également de décider l'application du coefficient 3 aux valeurs maxima des prêts consentis avant guerre;

3. On peut admettre qu'en ce qui concerne les matériaux de construction, l'index officiel moyen de majoration se situe aux environs du chiffre 3, et que ce chiffre n'est sûrement pas dépassé en ce qui concerne les salaires.

Enfin, l'adoption du coefficient de majoration 3 permet d'exercer une certaine pression sur les prix exagérés qui ont actuellement cours en matière de construction.

Par contre, s'écarter du coefficient 3 reviendrait à admettre implicitement des prix de construction qui sont de toute évidence au-dessus de la « normale ».

2. — *La classification des communes doit être simplifiée.*

Comme il ressort des tableaux ci-dessus, les communes du Royaume sont classées en 4 catégories; cette classification a été fixée en se basant sur le chiffre de la population, sur la situation plus ou moins favorable, sur l'importance en tant que centre commercial et industriel, etc.

Si, avant 1940, le prix de la construction pouvait différer sensiblement d'une commune à l'autre, il est hors de doute que cet état de choses ne correspond plus actuellement à la réalité. Il est, tout au plus, encore possible d'établir une différence entre villes ou centres industriels et communes rurales, sans toutefois que ces critères puissent être interprétés d'une façon trop stricte.

Il serait dès lors souhaitable de ne classer les communes qu'en deux catégories:

Cat. A: Les communes classées jusqu'à présent dans la catégorie spéciale et dans la première catégorie;

Cat. B: Les localités classées jusqu'à présent dans les catégories 2 et 3.

3. *Nouveaux maxima proposés relatifs aux prix de construction.*

Communes de la catégorie A.

Afin de se rapprocher le plus possible de la réalité, un montant de 60.000 francs est pris comme base.

Partant de cette base, le prix maximum de la construction peut être fixé à 180.000 francs (3×60.000) dans les communes de la catégorie A.

Ce maximum devrait néanmoins être légèrement augmenté pour les familles avec enfants, pour la raison fort simple que ces familles doivent pouvoir disposer de plus d'espace que les autres. Cette majoration pourrait être de 5 % pour 1 enfant, 10 % pour 2 enfants, 15 % pour 3 enfants, 20 % pour 4 enfants et plus, peu importe que ces enfants soient à charge ou non, mais à la condition qu'ils habitent sous le même toit et qu'ils n'aient pas dépassé l'âge de 21 ans.

In cijfers omgezet, zou dit op volgende maximum-bouwprijzen komen :

Zonder kinderen	Gezinnen met			
	1 kind	2 kind.	3 kind.	4 kind. en meer
180.000	189.000	198.000	207.000	216.000

Wat nu de daarbuiten in aanmerking te nemen maximumwaarde van den grond betreft, dient men breeder te zijn dan voorheen, doch niettemin binnen zekere perken te blijven. Immers, door in 1935 de Nationale Maatschappij voor den Kleinen Landeigendom op te richten, en haar in de mogelijkheid te stellen tegen uiterst voordeelige voorwaarden uit te leenen, heeft de wetgever den nadruk willen leggen op het groot nut, dat het bezit van een stukje akkerland voor de mingevoerde standen oplevert.

Daarenboven leert de ervaring ons, dat de voor den oorlog aangenomen maximum-waarde voor den grond in de agglomeraties en nijverheidscentra te laag werd gesteld.

Daarom zou men de huidige maximum-waarde van den grond kunnen vaststellen op 5 maal het vooroorlogsch bedrag (18.000) dat werd toegepast in gemeenten van de speciale categorie (vroeger stelsel). Dit zou, derhalve, neerkomen op een maximum-grondwaarde van 90.000 (5×18.000), som die evenwel geen verhooging zou ondergaan wegens kinderlast.

Gemeenten der categorie B.

Het volgen van dezelfde methode als voor de gemeenten der categorie A, laat toe den huidige maximum-bouwprijs voor gemeenten der categorie B vast te stellen op 150.000 frank. (3×50.000).

Dit maximum is natuurlijk ook te vermeerderen in dezelfde verhoudingen als hooger, wanneer het gezin met kinderlast heeft af te rekenen. In cijfers uitgedrukt, geeft dit volgende maxima :

Zonder kinderen	Gezinnen met			
	1 kind	2 kind.	3 kind.	4 kind. en meer
150.000	157.000	165.000	172.500	180.000

De maximum-waarde van den grond, te voegen bij het bedrag van den bouwprijs, wordt gevonden op dezelfde wijze als hierboven voor de Gemeenten der categorie A.

Het volstaat derhalve de vooroorlogse maximum-grondwaarde der hoogste van de twee opgeslorpte categorieën, zegge 14.000 frank, te vermenigvuldigen met coëfficiënt 5, wat een huidige maximum-grondwaarde geeft van 70.000 frank.

Bij artikel 4 wordt de toestand van de personen die den waarborg van den Staat voor een gedeelte van hun leening bekomen, geregeld.

Zij hebben geen recht op een premie, want hierdoor zou hun persoonlijke tusschenkomst tot weinig of niets her-

Traduit en chiffres, cela conduit aux prix maxima de construction ci-après :

Sans enf.	Familles comptant			
	1 enf.	2 enf.	3 enf.	4 enf. et plus
180.000	189.000	198.000	207.000	216.000

En ce qui concerne la valeur du terrain qui doit en outre être prise en considération, il conviendrait de se montrer plus large que précédemment tout en se fixant néanmoins certaines limites. En effet, en créant, en 1935, la Société Nationale pour la Petite Propriété Terrienne, et en lui donnant la faculté d'accorder des prêts à des conditions particulièrement avantageuses, le législateur a voulu mettre l'accent sur le grand avantage que présente la possession d'un petit coin de terre pour les classes peu aisées.

De plus, l'expérience nous a montré que les valeurs maxima fixées avant-guerre pour les terrains situés dans les agglomérations et les centres industriels, étaient trop peu élevées.

C'est pourquoi la valeur maximum actuelle du terrain pourrait être fixée à 5 fois le montant admis avant la guerre pour les communes de la catégorie spéciale (18.000, système précédent). On arriverait ainsi à une valeur maximum du terrain de 90.000 (5×18.000), la charge d'enfants ne pouvant donner lieu à une majoration de cette somme.

Commune de la catégorie B.

En suivant la méthode employée pour les communes de la catégorie A, on obtient, pour les communes de la catégorie B, un prix de construction maximum actuel de 150.000 francs (3×50.000).

Ce maximum doit évidemment être majoré dans les mêmes proportions que ci-dessus, lorsque la famille a charge d'enfants. Exprimés en chiffres, l'on obtient les maxima suivants :

0 enf.	Familles comptant			
	1 enf.	2 enf.	3 enf.	4 enf. et plus
150.000	157.000	165.000	172.500	180.000

Le prix maximum du terrain, à ajouter au montant du prix de la construction, est déterminé de la manière suivie ci-dessus pour les communes de la catégorie A.

Il suffit donc de multiplier par 5 la valeur maximum admise avant-guerre pour la plus élevée des deux catégories fusionnées, c'est-à-dire, 14.000 francs, ce qui donne une valeur maximum actuelle du terrain de 70.000 francs.

L'article 4 fixe la situation des personnes qui obtiennent la garantie de l'Etat pour une partie de leur prêt.

Elles n'ont pas droit à une prime, car celle-ci réduirait à rien ou à peu de choses leur intervention personnelle,

leid worden. Ten einde echter den last van hun leening te verlichten, stellen we voor, dat de Staat zou tusschenkomen in de betaling van de interesten die de leening bezwaren. Het bedrag er van zal bij Koninklijk besluit worden vastgesteld. Bij hetzelfde besluit zal kunnen bepaald worden, dat de waarborg van den Staat niet zal verleend worden indien de leening slechts 70 % van de waarde van het goed bedraagt.

Bij artikel 5 wordt ten slotte een termijn voorzien binnen welken de Regeering de Koninklijke besluiten ter uitvoering moet bekendmaken. Het komt er op aan geen kostbaren tijd meer te laten verloren gaan.

Daarom is het noodig, maatregelen te voorzien om de betaling van de premien met een minimum van formaliteiten te laten geschieden, opdat ze werkelijk als stimulans zouden gelden. De toekenningsvoorwaarden dienen vereenvoudigd; al wie op grond van de wetgeving vanwege de hiertoe gemachtigde kredietinstellingen een leening bekomt die 70 % niet overschrijdt, moet er aanspraak kunnen op maken zonder dat voor elk afzonderlijk geval een voorafgaande machtiging vereischt is of dat achtereenvolgens een onderzoek wordt ingesteld door de kredietinstelling en door een ministerieel dienst. Deze dubbele procedure veroorzaakt vertraging en brengt nutteloze onkosten teweeg. De premien moeten worden uitbetaald zodra het werk voltooid is.

Het is wenschelijk, dat voornoemde ontleeners vrijgesteld worden, niet alleen van de overdrachtstaxen voorzien bij artikel 64 van het Wetboek op de met het zegel gelijkgestelde taxes, maar ook van de overdrachtstaxes die de levering van materialen bezwaren.

We wenschen, ten slotte, dat de openbare besturen die over bouwgronden beschikken den verkoop er van tegen matige prijzen zouden onder oogen nemen, om aldus het hunne er toe bij te dragen tot de leniging van den woningnood, een der ernstigste problemen die thans dienen opgelost.

De beschikkingen van artikel 4 van dit wetsvoorstel doen geensziens afbreuk aan de bepalingen welke ten gunste van de mijnwerkers werden voorzien.

mais, en revanche, afin d'alléger leurs charges, nous proposons l'intervention de l'Etat dans le paiement des intérêts qui grèvent le prêt. Un arrêté royal en déterminera le montant. Le même arrêté peut stipuler que la garantie de l'Etat cesse d'exister dès que le montant du prêt est réduit à 70 % de la valeur du bien.

L'article 5 enfin fixe un délai au Gouvernement pour la publication des arrêtés royaux d'application. Il importe qu'un temps précieux ne soit plus perdu.

C'est pourquoi des mesures s'imposent pour assurer le paiement des primes moyennant un minimum de formalités, afin qu'elles constituent un stimulant réel. Les conditions de leur octroi doivent être simplifiées; tous ceux qui, en vertu de la législation, obtiennent des institutions de crédit, à ce qualifiées, un prêt qui ne dépasse pas 70 % doivent pouvoir y prétendre sans qu'il faille une autorisation préalable pour chaque cas particulier ou que des enquêtes soient successivement ouvertes par les institutions de crédit et par un service ministériel. Cette double procédure entraîne des retards et des frais d'administration inutiles. Il faut que les primes puissent être liquidées dès l'achèvement des travaux.

Il est souhaitable que les susdits emprunteurs bénéficient non seulement de l'exonération de la taxe de facture prévue par l'article 64 du Code des taxes assimilées au timbre mais aussi des taxes de transmission qui grèvent la fourniture des matériaux.

Nous souhaitons enfin que les administrations publiques qui possèdent des terrains à bâtir envisagent leur réalisation à des prix raisonnables, de manière à apporter leur contribution au problème crucial du logement, un des plus graves que le pays ait à résoudre.

Les stipulations de l'article 4 de la présente proposition n'infirmen en rien les dispositions prises en faveur des ouvriers mineurs.

A. DE TAEYE.

WETSVOORSTEL

EERSTE ARTIKEL.

Deze wet blijft van kracht gedurende vijf jaar of tot wanneer, ter uitvoering van de bij onderstaande artikelen voorziene beschikkingen, 50.000 nieuwe goedkope woningen of kleine landeigendommen werden opgericht.

ART. 2.

De Staat wordt er toe gemachtigd, de terugbetaling te waarborgen van het gedeelte der hypothecaire leening dat 70 % der totale waarde van het goed te boven gaat, bedrag ten beloope van hetwelk door de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas, of door de Nationale Maatschappij voor den Kleinen Landeigendom, leeningen worden toegestaan voor den bouw van goedkope woningen of van kleine landeigendommen.

Deze leeningen mogen het bedrag van den bouwpreis noch 90 % van de totale waarde van het goed te boven gaan.

ART. 3.

Bij Koninklijk besluit worden het bedrag en de toekenningsvoorwaarden der bouwpremii verruimd en aangepast aan de nieuwe economische omstandigheden.

ART. 4.

De personen die, bij toepassing van artikel 2 van deze wet, een leening bekomen waarvan het bedrag 70 % van de totale waarde van het goed te boven gaat, hebben geen recht op een premie maar genieten een tusschenkomst van den Staat in den rentelast die de leening bezwaart.

Het bedrag en de modaliteiten van deze tusschenkomst worden bij Koninklijk besluit bepaald.

ART. 5.

De Koninklijke besluiten tot toepassing van deze wet worden genomen binnen de drie maanden te rekenen van haar afkondiging.

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE PREMIER.

La présente loi demeure en vigueur pendant cinq ans ou jusqu'au jour où, par application des dispositions prévues aux articles ci-dessous, auront été créées 50.000 nouvelles habitations à bon marché ou petites propriétés terriennes.

ART. 2.

L'Etat est autorisé à garantir le remboursement de la partie du prêt hypothécaire qui dépasse 70 % de la valeur totale du bien, montant à concurrence duquel la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite ou la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne octroient des prêts pour la construction d'habitations à bon marché ou de petites propriétés terriennes.

Ces prêts ne peuvent dépasser le montant du coût de la construction, ni 90 % de la valeur totale du bien.

ART. 3.

Un arrêté royal aménagera le montant et les conditions d'octroi des primes à la construction et les adaptera aux conditions économiques nouvelles.

ART. 4.

Les personnes qui, par application de l'article 2 de la présente loi, obtiennent un prêt dont le montant dépasse 70 % de la valeur totale du bien, n'ont pas droit à une prime mais bénéficient d'une intervention de l'Etat dans la charge des intérêts grevant le prêt.

Un arrêté royal en déterminera le taux et les modalités.

ART. 5.

Les arrêtés royaux d'application de la présente loi seront pris dans les trois mois à partir de sa promulgation.

A. DE TAEYE,
L. MOYERSON,
P. HARMEL,
H. WILLOT,
G. VAN DEN DAELE.