

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1949.

SÉANCE DU 26 OCTOBRE 1949.

**Proposition de loi en vue de favoriser
la construction d'habitations moyennes.**

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

En date du 24 février 1948, MM. le baron R. Moyersoen, Servais, Van Steenberge, Catala, Van Kerkhoven et Lohest, saisissaient le Sénat d'une proposition de loi (n^o 51) instituant une Société Nationale de Construction et de Crédit Immobilier en faveur des classes moyennes.

Les développements de cette proposition exposaient la nécessité de mesures en vue de favoriser la construction d'habitations moyennes.

Au cours de l'examen de la proposition par la Commission des Finances du Sénat, il apparut que les buts visés par les auteurs de la loi pourraient être atteints par des moyens relativement simples, sans la création de nouvelles institutions parastatales et sans que le Trésor soit mis à contribution.

Les échanges de vue qui ont eu lieu à la Commission des Finances, nous ont amenés à faire la présente proposition de loi.

Elle tend à rendre possible, grâce à la garantie de l'Etat, le financement de la construction des habitations moyennes.

L'accès au crédit est difficile pour ceux qui, n'ayant pas de fonds actuellement disponibles, désirent bâtir une habitation qui ne rentre pas dans la catégorie de celles qui sont subsidiées par les pouvoirs publics. Les organismes et sociétés qui s'occupent du crédit immobilier répugnent à avancer des fonds sur maisons non achevées; d'autre part, le montant de l'avance n'est toujours que d'une fraction (ordinairement la moitié au plus) de la valeur vénale de l'immeuble achevé.

BELGISCHE SENAAAT

BUITENGEWONE ZITTING 1949.

VERGADERING VAN 26 OCTOBER 1949.

**Wetsvoorstel tot bevordering van het bouwen
van middelgrote woningen.**

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Op 24 Februari 1948 werd door de hh. Baron R. Moyersoen, Servais, Van Steenberge, Catala, Van Kerkhoven en Lohest, bij de Senaat een wetsvoorstel (n^r 51) aanhangig gemaakt, houdende oprichting van een Nationale Maatschappij voor Woningbouw en Huisvestingskrediet ten behoeve van de middenstand.

De toelichting van dit voorstel deed de noodzakelijkheid uitschijnen van maatregelen tot bevordering van het bouwen van middelgrote woningen.

Bij het onderzoek van het voorstel door de Senaatscommissie van Financiën, bleek dat de doelstellingen van de indieners van het voorstel zouden kunnen bereikt worden door betrekkelijk eenvoudige middelen, zonder nieuwe parastatale instellingen te stichten en zonder dat de Schatkist aangesproken wordt.

De gedachtenwisselingen in de Commissie van Financiën hebben er ons toe geleid onderhavig wetsvoorstel op te maken.

Het strekt er toe, dank zij de Staatswaarborg, de financiering van het bouwen van middelgrote woningen mogelijk te maken.

Het beroep op krediet is moeilijk voor degenen die thans geen beschikbare fondsen hebben en een woning willen bouwen die niet valt binnen de categorie der woningen welke door de openbare besturen gesubsidieerd zijn. De inrichtingen en maatschappijen die zich met krediet op onroerend goed bezig houden, lenen zich niet tot kredietvoorschotten op niet voltooide huizen; anderdeels bereikt het voorschot altijd slechts een gedeelte (doorgaans ten hoogste de helft) van de handelswaarde van het voltooide bouwwerk.

La garantie de l'Etat pourra permettre le financement, par les organismes existants, de la totalité du coût de la construction. D'autre part, la répartition des risques, la propriété du terrain sur lequel les maisons seront érigées et le fonds commun de garantie compenseront — l'expérience l'a prouvé — les pertes éventuelles.

Si néanmoins, il y avait quelques mécomptes, ils seraient peu importants et n'entraîneraient, pour le budget, que des charges minimales qui seraient largement compensées par l'augmentation des recettes fiscales.

Nous ne citerons que pour mémoire la contribution à la lutte contre le chômage et contre la pénurie des habitations.

Nous n'avons pas défini ce qu'est l'habitation moyenne : c'est une question de fait et de circonstances. D'autre part, nous tenons à souligner que le mot « habitations » n'exclue en aucune façon les immeubles à usage mixte; il importe, en effet, de rendre possible l'accès à la propriété de leur maison aux personnes que l'on range dans les professions libérales, les commerçants, les cultivateurs, etc.

Les institutions de crédit actuellement existantes, tant publiques ou semi-publiques que privées, sont outillées et ont l'expérience requise pour les opérations auxquelles l'Etat attachera sa garantie. C'est ainsi, à titre d'exemple, et sans en exclure d'autres, que nous pourrions citer l'Office Central de Crédit Hypothécaire comme étant à même de prendre toutes les mesures nécessitées par la mise en exécution de la loi. Nous avons voulu laisser à celle-ci une grande souplesse en réservant les mesures d'exécution à un arrêté royal.

M. SCHOT.

* *

Proposition de loi en vue de favoriser la construction d'habitations moyennes.

ARTICLE PREMIER.

L'Etat est autorisé à attacher sa garantie au remboursement du capital et des intérêts des emprunts qui pourront être émis pour favoriser la construction d'habitations moyennes.

ART. 2.

L'Etat est autorisé à donner sa garantie de bonne fin au remboursement du principal et au paiement des intérêts et charges des prêts et avances qui sont consentis par les institutions, organismes et sociétés qui font des prêts et avances en vue de la construction d'habitations moyennes.

ART. 3.

Les avances et les garanties ne peuvent dépasser le coût de la construction, à l'exclusion du prix du terrain.

De waarborg door de Staat kan de financiering, door de bestaande inrichtingen, mogelijk maken van de bouwkosten in hun geheel. Anderdeels zullen de verdeling van de risico's, de eigendom van de grond waarop de huizen gebouwd worden en het gemeen waarborgfonds het gebeurlijk verlies vergoeden, zoals de ondervinding het bewezen heeft.

Mochten er desondanks enkele misrekeningen voorkomen, zij zouden weinig belangrijk zijn en, voor de begroting, slechts geringe lasten veroorzaken, die ruim zouden vergoed worden door de verhoging van de belastingontvangsten.

Wij willen hier alleen terloops wijzen op de bijdrage in het bestrijden van de werkloosheid en van het woningtekort.

Wij hebben niet omschreven wat een middelgrote woning is : het is een kwestie van werkelijkheid en omstandigheden. Wij hechten er bovendien aan te onderlijnen dat het woord « woningen » de vaste goederen met gemengd gebruik geenszins uitsluit; het is inderdaad aangewezen de personen die bij de vrije beroepen gerangschikt worden, de handelaars, de landbouwers, enz., het middel aan de hand te doen om eigenaar van hun huis te worden.

De thans bestaande kredietinstellingen, zo openbare, half-openbare als private, zijn uitgerust en hebben de vereiste ondervinding voor de verrichtingen waaraan de Staat zijn waarborg zal verlenen. Wij kunnen alzoo, als voorbeeld en zonder er andere uit te sluiten, het Centraal Bureau voor hypothecair krediet vermelden, als zijnde in staat om alle maatregelen te nemen die door de uitvoering der wet vereist zijn. Wij hebben deze laatste zeer lenig ontworpen om de uitvoeringsmaatregelen bij koninklijk besluit te laten treffen.

* *

Wetsvoorstel tot bevordering van het bouwen van middelgrote woningen.

EERSTE ARTIKEL.

De Staat wordt gemachtigd zijn waarborg te verlenen voor de terugbetaling van het kapitaal en de interesten van de leningen die kunnen uitgeschreven worden tot bevordering van het bouwen van middelgrote woningen.

ART. 2.

De Staat wordt gemachtigd zijn waarborg voor goede afloop te verlenen voor de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling der interesten en lasten van de leningen en voorschotten toegestaan door de instellingen, inrichtingen en maatschappijen, die leningen en voorschotten doen met het oog op het bouwen van middelgrote woningen.

ART. 3.

De voorschotten en waarborgen mogen de kosten van het gebouw, met uitsluiting van de prijs van de grond, niet overschrijden.

ART. 4.

Le Roi détermine quels sont les organismes, sociétés et institutions qui peuvent émettre des emprunts sous la garantie de l'Etat, et ceux qui peuvent faire des prêts et avances garantis par l'Etat. Le Roi arrête toutes autres mesures d'exécution et détermine notamment les conditions à remplir pour répondre à la notion d'habitation moyenne.

ART. 5.

Les organismes, sociétés et institutions agréés par arrêté royal peuvent à leur tour agréer des associations et sociétés intermédiaires qui favorisent la construction d'habitations moyennes. Ces dernières ne peuvent exiger du bénéficiaire des prêts et avances qu'une participation au capital social qui ne peut dépasser un pour cent des frais de gestion.

ART. 6.

Il est, en outre, constitué auprès des sociétés, institutions et organismes agréés par arrêté royal un fonds commun de garantie auquel chacun des bénéficiaires contribue à concurrence d'un pour cent des avances et prêts lui consentis.

Un arrêté royal peut déterminer le fonctionnement et les modalités du fonds commun de garantie.

ART. 7.

Le Roi peut, aux conditions qu'il détermine, réduire les droits d'enregistrement et d'inscription et les salaires des conservateurs des hypothèques pour les avances ou crédits consentis sous le bénéfice de la présente loi.

ART. 8.

Le Ministre des Finances est chargé de l'exécution de la présente loi.

M. SCHOT.
H. DELPORT.
F. VAN DER BORGHT.
J. VAN IN.

ART. 4.

De Koning wijst aan, welke inrichtingen, maatschappijen en instellingen leningen mogen uitschrijven onder waarborg van de Staat en die welke leningen en voorschotten door de Staat gewaarborgd mogen toestaan. De Koning bepaalt alle overige uitvoeringsmaatregelen en namelijk welke voorwaarden dienen vervuld om aan het begrip middelgrote woningen te beantwoorden.

ART. 5.

De bij koninklijk besluit erkende inrichtingen, maatschappijen en instellingen kunnen op hun beurt tussenvennootschappen en -maatschappijen erkennen die het bouwen van middelgrote woningen bevorderen. Deze laatsten mogen van de voordeelhbbende der leningen en voorschotten slechts een deelneming in het maatschappelijk kapitaal vergen die één ten honderd van de beheerskosten niet mag overschrijden.

ART. 6.

Bij de bij koninklijk besluit erkende maatschappijen, instellingen en inrichtingen, wordt een gemeen waarborgsfonds aangelegd, waartoe elke voordeelhbbende bijdraagt ten belope van één ten honderd van de hem toegestane voorschotten en leningen.

Een koninklijk besluit kan de werking en de modaliteiten van het gemeen waarborgsfonds regelen.

ART. 7.

De Koning kan, in voorwaarden door hem bepaald, de registratie- en inschrijvingsrechten en het loon der hypotheekbewaarders verlagen voor de voorschotten en kredieten onder begunstiging van deze wet toegestaan.

ART. 8.

De Minister van Financiën is belast met de uitvoering van deze wet.