

BELGISCHE SENAAT

—
BUITENGEWONE ZITTING 1950.
—

—
VERGADERING VAN 28 JUNI 1950.
—

Wetsvoorstel tot bevordering van de woningbouw ten behoeve van de middenstand.

TOELICHTING

—

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Op 24 Februari 1948 diende baron Moyersoën bij de Senaat een wetsvoorstel in, houdende oprichting van een Nationale Maatschappij voor Woningbouw en Huisvestingskrediet ten behoeve van de middenstand.

In dat voorstel verklaarde het geachte lid, dat reeds maatregelen waren getroffen om de arbeiders en lagere bedienden het verwerven van een eigen haardstede te vergemakkelijken, doch dat de middenstand en de kleine burgerstand, die ook van de opbrengst van hun arbeid leven, geen enkele gunstmaatregel hebben verkregen, ofschoon zij ook de daadwerkelijke belangstelling der overheidslichamen verdienen.

« Die belangstelling moet meer bestaan in het scheppen van mogelijkheden, dan in een wezenlijke steunverlening », schreef het geachte lid.

Het voorstel werd in Senaatscommissie besproken; het werd aan de Hoge Raad voor Volkshuisvesting en Volkswoningen voorgelegd; de h. Minister van Financiën heeft zijn advies bekendgemaakt.

Uit het geheel van suggesties kan worden opgemaakt, dat naar algemeen oordeel onontbeerlijk dringende maatregelen dienen getroffen om het verwerven van de eigendom of het aanbouwen van woningen te vergemakkelijken voor hen die door het Ministerie van Economische Zaken onder de benaming « middenstanders » worden gerangschikt, d.w.z. de ambachtslieden, de kleinhandelaars, de kleinindustriëlen en de beoefenaars van vrije beroepen.

Bij onderzoek is gebleken dat de beste manier om die bevolkingsgroep afdoende en snel te helpen er in bestond een beroep te doen op de bestaande financieringslichamen door deze beter op de behoeften van de middenstand af te stemmen.

* * *

SÉNAT DE BELGIQUE

—
SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1950.
—

—
SÉANCE DU 28 JUIN 1950.
—

Proposition de loi tendant à favoriser la construction en faveur des classes moyennes.

DÉVELOPPEMENTS

—

MESDAMES, MESSIEURS,

Le 24 février 1948, le baron Moyersoën déposait au Sénat une proposition de loi instituant une Société Nationale de Construction et de Crédit Immobilier en faveur des classes moyennes.

Dans sa proposition, l'honorable membre signalait que des dispositions étaient déjà prises en vue de faciliter l'acquisition d'un foyer aux ouvriers et aux employés subalternes, mais que, par contre, les classes moyennes et la petite bourgeoisie qui vivent, elles aussi, du produit de leur travail, ne sont l'objet d'aucune mesure de faveur, quoiqu'elles méritent cependant l'intérêt agissant des pouvoirs publics.

« Cet intérêt doit consister davantage dans la création de possibilités que dans l'octroi d'une aide effective », écrivait l'honorable membre dans sa proposition.

La proposition a été discutée en Commission du Sénat; elle a été soumise au Conseil Supérieur du Logement et de l'Habitation; M. le Ministre des Finances a bien voulu faire connaître son avis.

De l'ensemble des suggestions, il est permis de conclure que chacun est d'accord pour estimer qu'il est indispensable de prendre des mesures d'urgence en vue de faciliter l'acquisition de la propriété ou la construction de logements pour tous ceux qui sont désignés par le Ministère des Affaires Economiques sous le terme « classes moyennes », c'est-à-dire les artisans, commerçants-détaillants, petits industriels et les professions libérales.

A l'examen, il est apparu que la meilleure méthode d'aider efficacement et rapidement cette catégorie de la population était de tirer parti des organismes de financement existants en les adaptant mieux aux besoins des classes moyennes.

* * *

Welke maatregelen dienen ten voordele van de middenstand getroffen ?

Louter administratieve voorzieningen kunnen de toestand van die klasse niet merkbaar wijzigen.

Het is om dadelijk verbetering van hun huisvesting mogelijk te maken, dat ik onderhavig voorstel indien.

Zoals U zult merken, heeft het tot doel de aanbouw van 50.000 nieuwe woningen te bevorderen; hiermede zijn bedoeld én eengezinswoningen — die uitsluitend voor bewoning dienen — én huizen die gedeeltelijk voor handels- of nijverheidsdoeleinden van de bewoners, doch ook voor bewoning dienen.

Immers, bij het bevorderen der verbetering van de woongelegenheid der middenstanders dient er rekening mee gehouden dat zij doorgaans een gedeelte van hun woonhuis voor handelsdoeleinden gebruiken.

Voorts tonen de middenstanders in grote steden een voorkeur voor flatwoningen, ofschoon deze bij de toepassingsbesluiten van de wet van 29 Mei 1948 uitgesloten zijn.

Uit de gedachtenwisselingen omtrent het voorstel Moyersoën is naar voren gekomen, dat de middenstand vooral een vrij hoog leningsquotum wenst te verkrijgen, veeleer dan rijkstoelagen in de vorm van premien of van overneming van een interestgedeelte. De middenstanders geven er zich trouwens rekenschap van dat financiële rijksbijdragen in hun voordeel grotendeels door de betrokkenen zelf, in de vorm van belastingen, zouden gedragen worden.

De middenstand verlangt over een lening te kunnen beschikken, die het verschil tussen de kostprijs van het huis en het bedrag van hun persoonlijke geldmiddelen vertegenwoordigt. De woning zou niet als goedkope woning ingedeeld zijn, maar haar waarde zou een bij koninklijk uitvoeringsbesluit te bepalen maximum-bedrag niet mogen overschrijden.

De rijkswaarborg zou worden verleend voor het leningsgedeelte boven het normale voorschotpercentage van de bouwkredietmaatschappijen; er zij opgemerkt dat het risico voor de Staat vrij gering zou zijn, vermits de nieuwe gebouwen van die bevolkingsgroep doorgaans hun waarde behouden.

Het is gebleken dat men zich diende te beperken tot het verlichten van de fiscale lasten der begunstigten, door vrijstelling van het zegel bij toepassing van artikel 64 van het Wetboek der met het zegel gelijkgestelde taxes, en tot het verlenen van vermindering der registratierechten als bepaald in de artikelen 51 en 52 van het Wetboek der registratierechten.

Het geldt dus een uitbreiding, ten voordele van de middenstand, van sommige maatregelen ter bevordering van de aanbouw van goedkope woningen.

Quelles mesures faut-il prendre en leur faveur ?

De simples dispositions administratives ne peuvent modifier sensiblement la situation des classes moyennes.

C'est pour permettre une amélioration immédiate de leurs conditions de logement que je présente la proposition ci-après.

Ainsi que vous le constaterez, elle a pour but de provoquer la construction de 50.000 nouvelles habitations; cette expression couvrant aussi bien des maisons unifamiliales, réservées uniquement à l'habitation, des maisons dont une partie abrite les activités commerciales ou industrielles de l'occupant, mais aussi des appartements.

En effet, en aidant les classes moyennes à améliorer leur logement, il faut tenir compte du fait qu'elles utilisent généralement une partie de leur immeuble d'habitation à des fins commerciales.

D'autre part, les classes moyennes montrent une préférence dans les grandes villes pour l'appartement, quoique celui-ci ait été exclu par les arrêtés d'application de la loi du 29 mai 1948.

Les échanges de vues qui ont eu lieu à l'occasion de l'examen de la proposition Moyersoën ont permis de constater que les classes moyennes se préoccupent surtout de bénéficier d'une quotité d'avance de prêt assez élevée, plutôt que de subsides de l'Etat sous forme de prime et de la prise en charge d'une différence d'intérêts. D'ailleurs, les classes moyennes se rendent compte que les interventions financières de l'Etat en leur faveur seraient supportées en grande partie par les bénéficiaires eux-mêmes, sous forme d'impôts.

La préoccupation des classes moyennes est de disposer d'un prêt qui représente la différence entre le prix de revient de la maison et le montant de leurs deniers personnels. L'immeuble à construire n'aurait pas le caractère « à bon marché », mais cependant sa valeur ne devrait pas dépasser un maximum que déterminerait un arrêté royal d'exécution.

La garantie de l'Etat serait accordée pour la partie du prêt dépassant la quotité normale d'avance prévue par les sociétés de prêts; il est à remarquer que le risque couru par l'Etat serait minime, étant donné que les immeubles nouveaux réservés à cette catégorie de la population gardent généralement leur valeur.

Il est apparu qu'il fallait se borner à alléger les charges fiscales des bénéficiaires sous forme d'exonération du timbre par application de l'article 64 du Code des taxes assimilées au timbre et au bénéfice de la réduction des droits d'enregistrement prévus aux articles 51 et 52 du Code de l'enregistrement.

Il s'agit donc d'une extension au profit des classes moyennes, de certaines mesures destinées à favoriser la construction d'habitations à bon marché.

Wij twijfelen er niet aan dat die voorzieningen een aansporing zullen zijn tot het oprichten van maatschappijen die uitsluitend voor de middenstand bouwen.

Sommige dezer vennootschappen kunnen een coöperatief karakter aannemen; zij zouden de middenstandslichamen en eventueel de toekomstige eigenaars als leden tellen.

Aldus zou de middenstand kunnen beschikken over de voordelen van de gelijktijdige groepsbouw op verschillende werkplaatsen, zonder dat een officieel lichaam voor woningbouw wordt ingesteld en zonder dat woonwijken voor middenstanders ontstaan.

Wegens de zware lasten die op de financieringslichamen en op de Staat drukken, o.m. door toepassing van de wet van 29 Mei 1948 en de wet van 15 April 1949, is het nochtans onontbeerlijk dat naar alle vennootschappen die zich met hypothecaire financiering bezighouden, verse kapitalen worden aangevoerd; artikel 4 strekt daartoe.

Er zij aan herinnerd dat van de 700.000 woningen die tussen beide oorlogen werden gebouwd, er amper 150.000 werden opgericht hetzij door de bouwvennootschappen van de Nationale Maatschappij (60.000), hetzij met gelden voorgesloten door de kredietmaatschappijen van de Algemene Spaar- en Lijfrentekas of met rijkspremiën. De overige 550.000 werden door particulieren gebouwd met eigen geld en met hypothecaire kredieten verstrekt door particulieren of door private kredietorganismen.

Daar echter een groeiende afkeer voor onroerende beleggingen wordt vastgesteld en de particuliere kapitaalbezitters weinig geneigd schijnen hypothecaire kredieten of waarborgen, tenzij op korte termijn te verlenen, valt er voor te vrezen dat de aanbouw door particulieren — met eigen geld of met geld van private geldschietters — gaandeweg vermindert en zelfs dreigt te verdwijnen. Er mag dus worden verwacht dat de Staat meer en meer om geldelijke bijdragen op dit gebied zal verzocht worden, indien geen maatregelen worden getroffen om de private kapitalen opnieuw naar die sector te leiden.

Het voorstel heeft o.m. tot doel de aanwending van de thans opgespaarde private kapitalen te bevorderen.

Het Ministerie van Arbeid en Sociale Voorzorg zal, door de controle welke het reeds op de verzekerings-, hypotheek- en kapitalisatievennootschappen uitoefent, kunnen nagaan hoe de opbrengst der kasbons wordt aangewend. Zulks is het enig blijk van tastbare belangstelling die hier van de Staat ten behoeve van de middenstand wordt gevraagd.

De Regering kan bij koninklijk besluit bepalen onder welke voorwaarden de middenstand het voordeel der wet kan verkrijgen.

E. RONSE.

Nous ne doutons pas que, grâce aux dispositions ainsi prises, la constitution de sociétés construisant exclusivement pour les classes moyennes sera facilitée.

Certaines de ces sociétés pourraient prendre un caractère coopératif; en seraient membres: les organismes pour les classes moyennes et, éventuellement, les futurs propriétaires.

De la sorte, sans créer un organisme officiel de construction, sans provoquer la construction de cités pour les classes moyennes, elles-ci pourraient disposer des avantages de la construction groupée et simultanée en différents chantiers.

Cependant, étant donné les lourdes charges qui pèsent sur les organismes de financement et sur l'Etat, notamment en raison de l'application de la loi du 29 mai 1948 et de la loi du 15 avril 1949, il est indispensable d'amener des capitaux frais à toutes les sociétés qui s'occupent du financement hypothécaire; l'article 4 a été conçu dans ce sens.

Il convient de se rappeler que sur 700.000 maisons construites entre les deux guerres, à peine 150.000 ont été édifiées, soit par les sociétés de construction de la Société Nationale (60.000), soit grâce aux fonds avancés par la société de crédit de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, ou aux primes de l'Etat. Par contre, les 550.000 autres ont été construites par des particuliers seuls, au moyen de leurs fonds personnels et de crédits hypothécaires accordés soit par des particuliers, soit par des organismes privés de prêts.

Cependant, comme on constate une désaffection pour les placements immobiliers et que les particuliers possesseurs de capitaux sont peu friands d'accorder des crédits ou garanties hypothécaires, sauf à court terme, il faut craindre que la construction par les particuliers — au moyen de leurs fonds propres ou de ceux qu'ils ont obtenus de prêteurs privés — n'aille en s'amenuisant au point de risquer de disparaître. Il faut donc craindre que l'Etat ne soit de plus en plus sollicité d'intervenir financièrement dans ce domaine, si l'on ne prend des mesures pour diriger à nouveau les capitaux privés vers ce secteur.

La proposition a notamment pour but de faciliter la mobilisation des capitaux privés actuellement thésaurisés.

Le Ministère du Travail et de la Prévoyance Sociale pourra, par le contrôle qu'il exerce déjà sur les sociétés d'assurances, d'hypothèques et de capitalisation, vérifier l'utilisation du produit des bons de caisse. C'est la seule marque de sollicitude tangible qui est demandée ici à l'Etat, pour les classes moyennes.

Le Gouvernement pourra, par arrêté royal, définir dans quelles conditions les classes moyennes pourront bénéficier des avantages de la loi.

Wetsvoorstel tot bevordering van de woningbouw ten behoeve van de middenstand.

EERSTE ARTIKEL.

Onderhavige wet blijft van kracht gedurende vijf jaar of tot wanneer, ter uitvoering van de bij onderstaande artikelen voorziene bepaling, 50.000 woongelegenheden ten behoeve van de Middenstand zijn opgericht.

Onder woongelegheden dient verstaan niet alleen huizen of flats, maar ook elk gemengd onroerend goed omvattend een deel bestemd voor woning en een ander deel bestemd voor de uitoefening van een bedrijf.

ART. 2.

De Staat wordt gemachtigd de terugbetaling te waarborgen van het gedeelte der lening dat 60 t.h. van de totale waarde van het goed overschrijdt, wanneer het om gewone woningen of flats gaat, of 50 t. h. wanneer het gaat om gemengde onroerende goederen.

Deze waarborg mag 25 t.h. van de totale waarde van het goed niet overschrijden in het eerste geval, en 35 t.h. in het tweede.

Zij wordt verleend aan het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet, de Algemene Spaar- en Lijfrentekas, de Nationale Kas voor Beroepskrediet en de door haar erkende Kredietverenigingen, het Nationaal Instituut voor Landbouwkrediet, de Hypothecaire Vennootschappen, de kapitalisatievennootschappen en de levensverzekeringsmaatschappijen.

ART. 3.

Het voordeel van artikel 64 van het Wetboek der met het zegel gelijkgestelde taxes wordt uitgebreid tot de begunstigten met artikel 2 van deze wet.

Het voordeel van de vermindering der rechten verleend bij de artikelen 51 en 52 van het Wetboek der registratierechten, alsmede van de vrijstelling verleend bij artikel 64 van het Wetboek der met het zegel gelijkgestelde taxes wordt uitgebreid tot de vennootschappen, die uitsluitend het aanbouwen van woningen voor de middenstand beogen of die een afzonderlijke afdeling bezitten welke zich inzonderheid hiermede bezighoudt.

ART. 4.

Gedurende een termijn van vijf jaar te rekenen van de afkondiging van deze wet, zijn de in artikel 2 vermelde ondernemingen die gewoonlijk hypothecaire kredieten verlenen, gemachtigd om binnen de grenzen als gesteld bij artikel 5 en zonder van andere formaliteiten of machtigingen te moeten laten blijken, naamloze kasbons uit te geven.

Proposition de loi tendant à favoriser la construction en faveur des classes moyennes.

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 créés 50.000 logements réservés aux classes moyennes.

Par « logement » il faut entendre non seulement les maisons ou appartements, mais également tout immeuble mixte comprenant une partie destinée à servir d'habitation et une autre partie destinée à l'exercice d'une profession.

ART. 2.

L'Etat est autorisé à garantir le remboursement de la partie du prêt qui dépasse 60 p.c. de la valeur totale du bien, lorsqu'il s'agit d'habitations ordinaires ou d'appartements, et de 50 p.c. lorsqu'il s'agit d'immeubles mixtes.

Cette garantie ne peut dépasser 25 p.c. de la valeur totale du bien dans le premier cas, ni 35 p.c. dans le deuxième cas.

Elle est accordée à l'Office Central de Crédit Hypothécaire, à la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, à la Caisse Nationale de Crédit Professionnel et à ses sociétés de crédit agréées, à l'Institut National de Crédit Agricole, aux sociétés hypothécaires, aux sociétés de capitalisation et aux sociétés d'assurances-vie.

ART. 3.

Le bénéfice de l'article 64 du Code des taxes assimilées au timbre sera étendu au profit des bénéficiaires de l'article 2 de la présente loi.

Le bénéfice des réductions de droits accordé par les articles 51 et 52 du Code de l'enregistrement ainsi que l'exonération accordée à l'article 64 du Code des taxes assimilées au timbre, sera étendu aux sociétés ayant pour but exclusif la construction d'habitations pour classes moyennes ou ayant un département distinct s'occupant spécialement de cette activité.

ART. 4.

Pendant une période de cinq années à partir de la promulgation de la présente loi, les entreprises pratiquant habituellement le crédit hypothécaire mentionnées à l'article 2 ci-dessus, sont habilitées à émettre dans les limites fixées à l'article 5, sans devoir justifier d'autres formalités ou autorisations, des bons de caisse anonymes.

Voor die verrichtingen wordt er bijgevolg uitdrukkelijk afgeweken o.m. van de artikelen 84 en volgende der samengeschatelde wetten op de handelsvennootschappen met betrekking tot de verplichtingen, alsmede van de artikelen 26 en volgende der samengeschatelde wetten op de bankcontrole en het uitgifteregime van titels en effecten.

De kasbons zijn van alle registratieformaliteiten en belastingen vrijgesteld.

ART. 5.

De opbrengst van die bons wordt uitsluitend en algeheel aangewend tot het financieren van nieuwe gebouwen dienende tot woon- of handelshuis en waarvan de aanbouw na 1 Mei 1949 is begonnen.

Het bedrag der grossen betreffende leningen, die aan de vorenstaande voorwaarden beantwoorden, moet steeds gelijk zijn aan het totaal der uitgegeven kasbons. Aan de bij artikel 2 bedoelde ondernemingen wordt evenwel een wachttermijn verleend om hun de practische verwezenlijking van de voorgenomen financiering mogelijk te maken; die termijn mag evenwel zes maanden, ingaande met de datum van uitgifte der bons, niet overschrijden.

ART. 6.

Bij koninklijk besluit worden de toepassingsmodaliteiten van deze wet, inzonderheid betreffende de voorwaarden waaraan de rechthebbenden moeten voldoen en de maximumwaarde der gebouwen, zo voor privaat als voor handelsgebruik, bepaald.

E. RONSE.
M. SERVAIS.
J. CLYNMANS.
O. VAN DEN STORME.
M. BAERS.
J. PHOLIEN.

Pour ces opérations, il est en conséquence dérogé expressément, entre autres, aux articles 84 et suivants des lois coordonnées sur les sociétés commerciales traitant des obligations, ainsi qu'aux articles 26 et suivants des lois coordonnées sur le contrôle bancaire et le régime des émissions de titres.

Les bons de caisse sont exonérés de toutes les formalités de l'enregistrement et de tous impôts.

ART. 5.

Le produit de ces bons devra être uniquement et intégralement affecté au financement de nouveaux bâtiments à usage d'habitation ou de commerce et dont la construction aura été entamée après le 1^{er} mai 1949.

Le montant des grosses relatives à des prêts répondant aux conditions précitées, devra toujours être égal au total des bons de caisse émis. Il est cependant accordé un délai de carence aux entreprises visées à l'article 2 pour permettre à ces dernières la réalisation pratique du financement envisagé; le dit délai ne pourra toutefois pas dépasser six mois à compter de la date d'émission des bons.

ART. 6.

Un arrêté royal fixera les modalités d'application de la présente loi, notamment quant aux conditions à remplir par les bénéficiaires et à la valeur maximum des immeubles tant à usage privé qu'à usage commercial.