

BELGISCHE SENAAT

SENAT DE BELGIQUE

ZITTING 1952-1953.

SESSION DE 1952-1953.

VERGADERING VAN 1 JULI 1953.

SEANCE DU 1^{er} JUILLET 1953.

Verslag van de Commissie van Financiën belast met het onderzoek van

Rapport de la Commission des Finances chargée d'examiner

- 1^o het wetsvoorstel tot bevordering van de woningbouw ten behoeve van de middenstand;
- 2^o het wetsvoorstel tot bevordering van de bouw van middelgrote woningen.

- 1^o la proposition de loi tendant à favoriser la construction en faveur des classes moyennes;
- 2^o la proposition de loi en vue de favoriser la construction d'habitations moyennes.

Aanwezig : de hh. DE SMET (Pierre), Voorzitter ; ADAM, ALLEWAERT, BRIOT, de DORLODOT (Baron), DELMOTTE, DESMET (Louis), HARMEGNIES, LACROIX, LEEMANS, MÖLTER, MULLIE, RONSE, SCHOT, SERVAIS (Léon), VAN LAEYS, VAN LOENHOUT, VERMEYLEN en CLIJNMANS, Verslaggever.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De beide wetsvoorstellen waarvan de toelichting telkens begint met :

« Op 24 Februari 1948 diende Baron Moyersoen bij de Senaat een wetsvoorstel in, houdende oprichting van een Nationale Maatschappij voor Woningbouw en Huisvestingskrediet ten behoeve van de Middenstand, » beogen hetzelfde, namelijk het bouwen te bevorderen van middelgrote woningen ten behoeve van de personen « die bij de vrije beroepen gerangschikt worden, de handelaars, de landbouwers, enz. » (Wetsvoorstel n^o 121, en in het voorstel n^o 20 met de generische naam « middenstand » genoemd.)

1. R. A 3994.

Zie :

Gedrukt Stuk van de Senaat :

20 (B.Z. 1950) : Wetsvoorstel.

2. R. A 4158.

Zie :

Gedrukt Stuk van de Senaat :

121 (Zitting 1950-1951) : Wetsvoorstel.

MESDAMES, MESSIEURS,

Les deux propositions de loi, dont les développements commencent toutes deux par le même préambule :

« Le 24 février 1948 le baron Moyersoen déposait au Sénat une proposition de loi instituant une Société Nationale de Construction et de Crédit immobilier en faveur des classes moyennes, » tendent au même but, soit faciliter la construction d'habitations moyennes en faveur des personnes « que l'on range dans les professions libérales, les commerçants, les cultivateurs, etc. ». (Proposition n^o 121) et que la proposition n^o 20 désigne génériquement sous le terme « classes moyennes ».

1. R. A 3994.

Voir :

Document du Sénat :

20 (S.E. 1950) : Proposition de loi.

2. R. A 4168.

Voir :

Document du Sénat :

121 (Session de 1950-1951) : Proposition de loi.

Het vraagstuk van het krediet aan de middenstand is reeds oud en echo's daarvan zijn reeds terug te vinden in de enquête van de Nationale Commissie voor de kleine burgerij, ingesteld bij koninklijk besluit van 10 April 1902.

Van de wensen welke die Commissie heeft uitgesproken onderstrepen we :

1° voor het kort en halflang los krediet is zij voorstander van een wettelijke formule, die beter past bij het sociaal karakter van de kredietinstellingen ;

2° voor het lang los krediet, is de Commissie van gevoelen dat er aanleiding toe bestaat een stelsel op te bouwen waarbij de aankoop van gereedschap wordt vergemakkelijkt.

Met betrekking tot het reëel krediet op onroerende goederen, was de Commissie van gevoelen zich niet te moeten verenigen met de onderstaande conclusie van het verslag, dat de h. Gerard Cooreman aan de derde afdeling had voorgelegd :

« De Commissie zal er ongetwijfeld aan hechten de wens uit te spreken dat het bepaalde in de wet van 9 Augustus 1889 en in die van 30 Juli 1892, betreffende de arbeiderswoningen en de kredietvennootschappen, welke tot doel hebben leningen te verstrekken met het oog op het bouwen en de aankoop van onroerende goederen bestemd voor dergelijke woningen, tot de woningen voor de kleine burgerij zou worden uitgebreid. »

De reden waarom de wens van de h. Cooreman toen geen gehoor vond is dat de organisatie van het grondkrediet in die tijd geen aanleiding gaf tot bijzondere opmerkingen met betrekking tot de kleine burgerij. Dank zij de verlaging van de rentevoet der kapitalen, kon het krediet op onroerende goederen toen immers tegen vrij gunstige voorwaarden worden verkregen.

* * *

Het vraagstuk van het kort los krediet bleef evenwel een programmapunt van de onderscheidene politieke partijen en gaf aanleiding tot wettelijke maatregelen, eerst op parlementair initiatief (1) en vervolgens door het indienen van een regeringsontwerp (2).

Bij een wetsontwerp « op de waarborg van goed verloop van het krediet aan de ambachtbewerktuiging » (3) nam de Regering zich voor de ambachtslieden te steunen bij hun moeilijkheden om halflang en lang krediet te verkrijgen, de productie van elektrische drijfkracht te bevorderen alsmede de uitbreiding daarvan tot de ambachtelijke ondernemingen in de kleinste plaatsen.

(1) Kamer der Volksvertegenwoordigers, Zitting 1909-1910, gedr. st. n° 6. — Kamer der Volksvertegenwoordigers, 1918-1919, 1920-1921 en 1921-1922 (van de h. Pecher c.s.), n° 21. — Kamer der Volksvertegenwoordigers, 1925-1926, gedr. st. n° 81 (van h. Clynmans c.s.).

(2) Kamer der Volksvertegenwoordigers, Zitting 1928-1929, gedr. st. n° 10.

(3) Kamer der Volksvertegenwoordigers, Zitting 1928-1929, gedr. st. n° 90.

Le problème du crédit aux classes moyennes est déjà bien ancien et nous en trouvons déjà des échos dans l'enquête faite par la Commission Nationale de la petite bourgeoisie, instituée par arrêté royal du 10 avril 1902.

Parmi les vœux émis par cette Commission nous soulignons :

1° Pour le crédit mobilier à court et moyen terme elle préconise la création d'une formule légale mieux appropriée au caractère social des institutions de crédit.

2° Pour le crédit mobilier à long terme, la Commission estime qu'il y a lieu d'organiser un système facilitant l'acquisition de l'outillage.

Quant au crédit réel immobilier la Commission ne crut pas devoir suivre la conclusion d'un rapport présenté à la 3^e section par M. Gérard Cooreman et libellé comme suit :

« La Commission tiendra sans doute à émettre le vœu de voir étendre aux habitations de petits bourgeois les dispositions de la loi du 9 août 1889 et de celle du 30 juillet 1892, relatives aux habitations ouvrières et aux sociétés de crédit ayant pour objet de faire des prêts en vue de la construction ou de l'achat d'immeubles destinés à de telles habitations. »

Si à ce moment le vœu de M. Cooreman ne trouva pas grand écho c'est parce qu'à cette époque l'organisation du crédit foncier ne donnait pas lieu à observations spéciales au point de vue de la petite bourgeoisie. Car, grâce à l'abaissement du taux du loyer des capitaux, le crédit immobilier s'obtenait alors à des conditions assez favorables.

* * *

La matière du crédit mobilier à court terme resta au programme des différents partis politiques et suscita des interventions législatives, d'abord dues à l'initiative parlementaire (1) et ensuite par le dépôt d'un projet de loi gouvernemental (2).

Par un projet de loi « sur la garantie de bonne fin du crédit à l'outillage artisanal » (3) le gouvernement se proposa de venir en aide aux artisans dans leurs difficultés de se procurer du crédit à moyen et à long terme et de stimuler la production et l'extension du courant électrique aux installations artisanales dans les plus modestes agglomérations.

(1) Chambre des Représentants, Documents 1909-1910, n° 6. — Chambre des Représentants, Documents 1918-1919, 1920-1921 et 1921-1922 (de MM. Pécher et cts), n° 21. — Chambre des Représentants, n° 81, Session 1925-1926 (de MM. Clynmans et cts).

(2) Chambre des Représentants, Documents 1928-1929, n° 10. —

(3) Chambre des Représentants, Document 1928-1929, n° 90.

De wet van 29 Maart 1929 richtte zich tot de ambachtslieden en de kleine nijveraars, zonder nader te bepalen welke beroepsactiviteit zij dienen te hebben.

De kredietaanwending werd door de wetgever beperkt tot « de omvorming der bewerktuiging ». Uit economische en sociale overwegingen is die grens aanmerkelijk verruimd bij het koninklijk besluit van 30 Maart 1936, n° 293 tot de aanwerving der bewerktuiging. Zo werd de werkingssfeer van de wet uitgebreid tot de personen die een ambacht begonnen uit te oefenen.

Het oogmerk van de wetgever werd bereikt, aangezien daarna wetten zijn goedgestemd tot verhoging van de maximale Staatswaarborg.

Bij de wet van 11 Mei 1929, werd de « Hoofdkas voor het klein Beroepskrediet » ingesteld met als taak « het klein beroepskrediet steviger en algemener te maken » op de grondslag van een coöperatieve mutualiteit.

« Steviger maken » wou zeggen langs wetgevende weg een stelsel van klein beroepskrediet uitwerken, met alle voorzorgsmaatregelen om te voorkomen dat met dat doel opgerichte instellingen verrichtingen zouden uitvoeren welke op zichzelf misschien winstgevend zouden zijn, maar toch een gevaar inhielden voor de kleine mutualiteits- of coöperatieve instellingen.

Het klein beroepskrediet « algemener maken » betekende de geleidelijke uitbreiding er van tot alle gemeenten en alle middenstandsberoepen.

En zoals over het gehele land werd geconstateerd, diende een beroep te worden gedaan op de Staat omdat :

I. de organisatie van het klein beroepskrediet elementen omvat, welke alleen de Staat kan bijbrengen ;

Eerst moest er een wet zijn ten einde aan de instellingen voor klein krediet de geëigende wettelijke vorm te geven en perken te stellen aan de winstoogmerken. Vervolgens was een onbaatzuchtige, tuchtvolle propaganda volgens een algemeen plan vereist.

Opdat die instellingen konden werken, behoorde daarenboven een streng toezicht, dat personen noch groepen konden verlammen, te worden ingesteld.

Het begrip autonoom krediet zelf onderstelde dat het los stond van dat voor de andere nijverheidsklassen.

II. de inrichting en de veralgemening van een stelsel van klein beroepskrediet hindernissen had te boven te komen, welke alleen door de openbare besturen konden worden overwonnen.

Die hindernissen vonden hun oorzaak in de geldmarkt, geconcentreerd bij een beperkt aantal firma's,

La loi du 29 mars 1929 s'est préoccupée du sort des artisans et des petits industriels sans préciser les conditions d'activité professionnelle auxquelles ils avaient à répondre.

Le législateur en désignant l'objet du crédit a limité celui-ci à « la transformation de l'outillage ». Cette limite a été notablement élargie par l'arrêté royal du 30 mars 1936 n° 293, à l'acquisition d'outillage, ceci afin de répondre à des motifs d'ordre économique et social. Ainsi le bénéfice de la loi fut étendu aux personnes qui débutent dans l'entreprise artisanale.

Le but visé par le législateur a été atteint puisque des lois successives furent votées pour augmenter le plafond de la garantie de l'Etat.

La loi du 11 mai 1929 institua la Caisse centrale de petit crédit professionnel avec pour mission de « consolider et généraliser le crédit professionnel » sur les bases de la mutualité coopérative.

« Consolider » voulait dire, fixer législativement un mode de petit crédit professionnel, impliquant toutes précautions en vue d'empêcher que les institutions créées à ce titre ne se livrent à des opérations peut-être lucratives en elles-mêmes, mais dangereuses pour les petites institutions mutuelles ou coopératives.

« Généraliser » le petit crédit professionnel c'est assurer graduellement son extension à toutes les localités et à toutes les professions des classes moyennes.

Et, comme on l'avait constaté dans tous les pays il y avait lieu de recourir à l'intervention de l'Etat. et ce parce que :

I. l'organisation du petit crédit professionnel comporte des éléments que seul l'Etat est en mesure d'apporter.

C'est d'abord le concours de la loi pour donner aux institutions de petit crédit la forme légale appropriée et opposer des limites à l'esprit de lucre. Puis la nécessité d'une propagande désintéressée, disciplinée et subordonnée à un plan général.

Il faut en plus, pour assurer le fonctionnement de ces institutions, une surveillance inflexible, qu'aucune considération de personne ou de groupe ne paralyse.

La notion même de ce crédit autonome suppose l'indépendance vis-à-vis de celui des autres classes industrielles.

II. l'organisation et la généralisation d'un système de petit crédit professionnel doit vaincre des obstacles que seuls les Pouvoirs publics sont en mesure de surmonter.

Ces obstacles viennent de l'existence d'un marché d'argent, concentré entre les mains d'un nombre limité

die slechts op winst uit waren en geenszins het heil van een sociale klasse op het oog hadden.

III. de noodzaak van een gunstige werking van het klein kredietwezen is zo dringend dat men ze niet zou kunnen uitstellen totdat het privaat initiatief er ten slotte zou in geslaagd zijn die dienst tot stand te brengen.

Ondertussen waren trouwens de meeste, om niet te zeggen alle private initiatieven in de door hen aangegeven richting niet geslaagd.

* * *

De Regering van 1946 heeft, gebruik makende van de volmachten, het nuttig geacht de Hoofdkas voor het klein beroepskrediet, het Krediet voor ambachtsmaterieel en een organisme genaamd « Nationale Kredietkas ten behoeve van de Middenstand », d.i. het vroegere Tijdelijk Kredietfonds ten behoeve van de middenstand, dat in 1935, op het tijdstip van de bankcrisis was opgericht, te versmelten.

Artikel 2 der besluitwet van 23 December 1946 omschrijft het doel van de Nationale Kas zowel wat betreft het beroepskrediet als het krediet voor ambachtswerktuiging.

Door de versmelting van de twee kredietinstellingen (zonder te spreken van het ambachtskrediet), werd het klein beroepskrediet belast met een massa verrichtingen die geen enkel werkelijk verband meer hielden met hetgeen de wetgever van 1929 als zodanig had beschouwd.

Zonder verder te gaan met de critiek van deze versmelting, zullen wij er enkel op wijzen dat het krediet aan de ambachtelijke en handeldrijvende middenstand ingericht en gecentraliseerd werd bij de besluitwet van 26 December 1946.

Doch dit krediet omvat slechts verbintenissen op korte of halflange termijn en beantwoordt niet aan de behoeften van de middenstand inzake krediet op onroerende goederen; de Centrale Kas voor beroepskrediet houdt zich evenmin bezig met het verlenen van voorschotten aan andere sectoren van de middenstand, buiten de ambachten en neringen.

* * *

Wij herinnerden hierboven aan het optreden van de h. Gérard Cooreman, tijdens het onderzoek naar de toestand van de kleine burgerij in 1902, ten gunste van de uitbreiding, tot deze kleine burgerij, van de bepalingen der wet van 9 Augustus 1889 en van die van 30 Juli 1892, betreffende de arbeiderswoningen.

Pas in 1929 vond deze wens een zekere weerklank in het Parlement.

Het wetsvoorstel « houdende inrichting ener Nationale Maatschappij der Ambachten en Neringen », de

de firmes, qui ont leur raison d'être dans le lucre, et qui ne se sont nullement donné pour mission le salut d'une classe sociale.

III. la nécessité d'un fonctionnement avantageux du petit crédit est si pressante qu'on ne saurait la différer jusqu'à ce que l'initiative privée aurait enfin réussi à réaliser ce service.

Entretiens d'ailleurs la majorité, si pas l'ensemble des initiatives privées n'avaient pas réussi dans la voie tracée par eux.

* * *

Le Gouvernement de 1946, profitant des pleins pouvoirs, a cru utile de fusionner la Caisse Centrale du petit crédit professionnel, le Crédit à l'outillage artisanal et un organisme, dénommé « Caisse Nationale de Crédit aux Classes Moyennes », soit l'ancien Fonds temporaire de crédit aux classes moyennes, créé en 1935 au moment de la crise bancaire.

L'arrêté-loi du 23 décembre 1946 définit dans son article 2, l'objet de la Caisse Nationale tant en ce qui concerne le crédit professionnel que le crédit à l'outillage artisanal.

En fusionnant les deux institutions de crédit (sans parler du crédit artisanal) le petit crédit professionnel se trouvait noyé dans une masse d'opérations, qui n'avaient aucun rapport réel avec ce que le législateur de 1929 avait considéré comme tel.

Sans aller plus avant dans la critique de cette fusion, bornons-nous à constater que le crédit aux classes moyennes artisanales et commerçantes a été organisé et centralisé par l'arrêté-loi du 23 décembre 1946.

Mais ce crédit ne comporte que des engagements à court ou moyen terme et ne couvre pas les besoins de crédit immobilier des classes moyennes, pas plus que cette Caisse Centrale de Crédit Professionnel ne s'occupe d'accorder des avances à d'autres secteurs des classes moyennes, en dehors des métiers et négoce.

* * *

Nous avons rappelé ci-dessus l'intervention de M. Gérard Cooreman, lors de l'enquête sur la situation de la petite bourgeoisie en 1902, en faveur de l'extension à cette petite bourgeoisie des dispositions de la loi du 9 août 1889 et de celle du 30 juillet 1892, relatives aux habitations ouvrières.

Ce ne fut qu'en 1929 que ce vœu trouva un certain écho au Parlement.

La proposition de loi, « instituant une Société Nationale Immobilière des Métiers et Négoce », déposée sur

dat op 7 Maart 1929 bij de Kamer werd ingediend, betrof enkel de ambachtslieden en de kleine handelaars (1).

In de toelichting van dit voorstel lezen wij :

« Een lange en heilzame ondervinding heeft ons toegelaten aanstonds de vorm van deze tussenkomst te bepalen : de belanghebbenden zouden zich tijdig aansluiten bij een maatschappij ingericht in de aard van de maatschappijen voor goedkope woningen, 't is te zeggen met de medewerking van gemeenten en provinciën ; hun verrichtingen zouden zich beperken tot het aankopen van gebouwen of gedeelten van gebouwen bestemd voor de kleinhandel. De maatschappijen zouden gevormd worden ten dele met kapitalen van particulieren en ten dele door de betrokken openbare besturen, zoals dit geschiedt met de maatschappijen voor goedkope woningen. »

Artikel 1 van dit voorstel gaf de Regering machtiging om :

« De statuten goed te keuren van een Nationale Maatschappij der ambachten en neringen.

» Deze maatschappij stelt zich ten doel :

- 1^o plaatselijke of gewestelijke maatschappijen der ambachten en neringen, te doen tot stand komen ;
- 2^o voorschotten van fondsen te doen aan deze maatschappijen ;
- 3^o onroerende goederen aan te schaffen en, desgevallend, ze in te richten, mits inachtneming van de navermelde vereisten. »

Artikel 3 bepaalt dat de ambachten en neringen waarop de wet van toepassing is, bij koninklijk besluit zullen aangeduid worden.

Nadat dit wetsvoorstel vervallen was ingevolge de ontbinding van het Parlement op 7 December 1933, diende de h. Van Ackere bij de Kamer een algemener wetsvoorstel in, strekkende tot de oprichting van een « Nationale Instelling van krediet op onroerende goederen » (2).

Het doel van de instelling is omschreven in artikel 2 :

- 1^o hypothecaire schuldvorderingen af te kopen ;
- 2^o alle andere handelingen van onroerende aard te doen, o.a. (art. 19) :

le bureau de la Chambre des représentants le 7 mars 1929, ne concernait que les artisans et petits négociants (1).

Dans les développements de la proposition nous lisons :

« Une longue et heureuse expérience nous a permis de fixer tout de suite les formes de cette intervention : les intéressés s'affilieraient de bonne heure à une société constituée sur le type des sociétés d'habitations à bon marché, c'est-à-dire avec le concours des communes et des provinces ; leurs opérations se limiteraient à l'acquisition d'immeubles ou de parties d'immeubles, affectés au commerce de détail. Les sociétés seront formées en partie au moyen de capitaux des particuliers et en partie des pouvoirs publics intéressés, à l'instar des sociétés d'habitations à bon marché. »

L'article 1^{er} de cette proposition autorisait le Gouvernement à

« Approuver les statuts d'une Société Nationale immobilière des métiers et négoce.

» Cette société a pour objet :

- 1^o De provoquer la création de sociétés locales ou régionales immobilières des métiers et négoce ;
- 2^o De faire des avances de fonds à ces sociétés ;
- 3^o D'acquérir des biens immobiliers et, le cas échéant, de les aménager, sous les conditions ci-après indiquées. »

L'article 3 stipule qu'un arrêté royal déterminera les métiers et négoce auxquels la loi sera applicable.

Cette proposition de loi étant devenue caduque par suite de la dissolution du Parlement, le 7 décembre 1933, M. Van Ackere a déposé sur le bureau de la Chambre une proposition de loi d'une allure plus générale et tendant à la création d'un « Institut National de crédit immobilier » (2).

Le but de l'Institut est défini à l'article 2 :

- 1^o racheter les créances hypothécaires ;
- 2^o faire toutes autres opérations immobilières, entre autres (art. 19) :

(1) Gedr. st. Kamer, Zitting 1928-1929, n^o 139, ingediend door de h. F. Van Ackere en medeondertekend door de hh. L. Pussemier, J. Poncelet, J. Clynmans, Van den Corput en S. Winandy.

(2) Kamer der Volksvertegenwoordigers, Gedr. St. n^o 42, Zitting 1933-1934.

(1) Doc. Parlem. Chambre des Représentants, 1928-1929, n^o 139, déposée par M. F. Van Ackere et contresignée par MM. L. Pussemier, J. Poncelet, J. Clynmans, Van den Corput et S. Winandy.

(2) Chambre des Représentants, Document, Session 1933-1934, n^o 42.

« Hypothecaire leningen in eerste rang en op lange termijn te bewilligen, bestemd om het aankopen of het bouwen van het vast goed, het aankopen of het inrichten van tot beroepsgebruik bestemde gedeelten van vaste goederen mogelijk te maken. »

Artikel 17 van het voorstel bepaalt dat de Nationale Instelling voor Krediet op onroerende goederen aan de Hoofdkas voor het Klein Beroepskrediet is gehecht.

De h. Van Ackere, die er niet toe kwam deze te grootscheeps opgevatte hervorming te doen aanvaarden, diende op 7 April 1936 bij de Kamer een nieuw wetsvoorstel in « tot inrichting van het onroerend krediet van ambachten en neringen » (1).

Dit wetsvoorstel stemde, op een lichte amendering na, overeen met het voorstel dat hij in 1929 had ingediend.

De kenmerken ervan waren :

1° oprichting van een instituut voor onroerend krediet ;

2° krediet beperkt tot de ambachten en neringen.

Dit voorstel had niet meer succes dan de vorige.

Pas na de oorlog, 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 » (2).

Alhoewel hij naar de vroegere pogingen van de h. Van Ackere verwijst, wil de indiener van het wetsvoorstel de bepalingen daarvan niet alleen tot de ambachten en neringen beperken, maar ze uitbreiden tot « de middenstanders en de kleine burgerstand ».

Dit wetsvoorstel werd door zijn indiener gesteld « in het teken van 's lands wederopbouw ». « Daarom, — zo luidt het verder, — voorzien wij dat de Nationale Maatschappij niet enkel aan particulieren bouwkrediet zal kunnen toestaan, doch dat zij eveneens zelf, door toedoen van haar aangenomen locale of gewestelijke maatschappijen, tot het bouwen « in serie » van huizen voor middenstanders zal kunnen overgaan. » (3).

Wat de omschrijving betreft van het begrip « middenstanders » lezen wij verder op dezelfde bladzijde van de toelichting :

« ... artikel 8 zegt dat de Nationale Maatschappij zelf bepaalt, welke categorieën van personen onder deze benaming kunnen begrepen worden. Een precedent hiervan vinden wij in de wet van 29 Maart 1929 op het toekennen van het klein ambachtiskrediet. Hierna ver-

« Consentir des prêts hypothécaires en premier rang et à long terme, destinés à permettre l'achat ou la construction de l'immeuble, l'achat ou l'aménagement de parties d'immeubles à usage professionnel. »

L'article 17 de la proposition prévoit l'annexion de l'Institut National de Crédit Immobilier à la Caisse Centrale de Petit Crédit Professionnel.

Ne parvenant pas à faire admettre cette réforme de trop grande envergure, M. Van Ackere déposa le 7 avril 1936 sur le bureau de la Chambre des représentants (1) une nouvelle proposition de loi « instituant le crédit immobilier des métiers et négocees ».

Cette proposition était la reproduction, légèrement amendée, de celle déposée par lui en 1929.

Les caractéristiques en étaient les suivantes :

1° création d'un institut de crédit immobilier,

2° crédit limité aux métiers et négocees.

Elle n'eut pas plus de succès que les précédentes.

Ce n'est qu'après la guerre (24 février 1948) que M. le Baron Moyersoën déposa au Sénat (2) une proposition de loi « instituant une Société Nationale de Construction et de Crédit immobilier aux Classes Moyennes ».

Tout en se référant aux tentatives antérieures faites par M. Van Ackere, l'auteur de la nouvelle proposition de loi prétend appliquer les dispositions de celle-ci non seulement aux gens des métiers et négocees, mais aux « classes moyennes ou à la petite bourgeoisie ».

Cette proposition fut placée par son auteur « sous le signe de la construction nationale. C'est pour cela » — poursuit-il — « que nous prévoyons que la Société Nationale pourra non seulement accorder des crédits immobiliers à des particuliers, mais procéder aussi par l'entremise de ses sociétés locales ou régionales à la construction en série de maisons pour les classes moyennes » (3).

Quant à la notion « classes moyennes » nous lisons, à la même page des développements, ce qui suit :

« ...l'article 8 dit que la Société Nationale déterminera les catégories de personnes auxquelles cette dénomination peut s'appliquer. Cette disposition trouve un précédent dans la loi du 29 Mars 1929 sur l'octroi du crédit à l'outillage artisanal. Citons à titre d'exemple,

(1) Kamer der Volksvertegenwoordigers, Gedr. St. Zitting 1935-1936, n° 223.

(2) Senaat, Gedr. St. Zitting 1947-1948, n° 51.

(3) Wetsvoorstel Senaat 1947-1948, n° 51, toelichting blz. 3.

(1) Chambre des Représentants, Document, Session 1935-1936, n° 223.

(2) Sénat, Documents, Session 1947-1948, n° 51.

(3) Proposition de loi, Sénat, 1947-1948, n° 51. Développements, p. 3.

melden wij, als voorbeeld, enkele categorieën van personen die daaronder kunnen gerangschikt worden : a) de kleinhandelaars, neringdoeners en ambachtslieden ; b) de klerken, agenten, bedienden en ambtenaren, zowel van de Staat, de parastatale instellingen en de openbare besturen als van de particulieren, de handelshuizen, de private maatschappijen en inrichtingen ; c) de beroepsmilitairen en -officieren ; d) de onderwijzers, regenten, leraren en andere agenten van zelfde conditie verbonden aan openbare of private onderwijsinstellingen ; e) de vrije beroepen, enz. »

Daaruit blijkt dat wij een hele afstand hebben afgelegd sedert de eerste pogingen tot regeling van het krediet op onroerende goederen aan ambachtslieden en neringdoeners.

Zoals al de voorstellen Van Ackere, voorziet het voorstel Moyersoën de inrichting van een nationale maatschappij voor huisvestingskrediet.

Die opvatting is thans helemaal opgegeven, want — zoals de indieners van de betrokken wetsvoorstellen het betoogden, — bestaat er een zekere tegenzin om een nieuwe parastatale instelling op te richten.

Tijdens de bespreking van het wetsvoorstel Moyersoën door onze Commissie van Financiën, is trouwens gebleken dat op het huidig ogenblik de beste methode om de middenstand te helpen is de bestaande financieringsorganismen te benutten.

* * *

Na deze retrospectieve uiteenzetting van het vraagstuk door de indieners van de twee behandelde voorstellen aan het Parlement voorgelegd, kunnen wij duidelijker de bijzonderheden daaromtrent toelichten :

1° Krediet op korte termijn, waarvoor de oplossing is gevonden in de inrichting van de Centrale Kas voor Beroepskrediet en van de gewestelijke kassen die er bij aangesloten zijn ;

2° Krediet op lange termijn, waarvan wij het ontstaan beschreven hebben en waarvoor de indieners van de voorstellen menen een oplossing te hebben gevonden.

Uw Commissie koestert de hoop aan het zoeken van dergelijke oplossing te kunnen meewerken of althans van zekere materialen aan te brengen om als grondslag te dienen voor het huisvestingskrediet ten voordele van personen met een middelgroot inkomen, die deel uitmaken van de middenstand, opgevat in een ruimere betekenis, zoals baron Moyersoën het in de verantwoording van het in 1948 ingediende wetsvoorstel voorziet.

Bovendien beogen beide wetsvoorstellen, alhoewel de titel enigszins verschillend is en sommige bepalingen belangrijk afwijken van elkaar, dringend maatregelen te treffen ten einde de bouw te vergemakkelijken van

quelques catégories de personnes, qui peuvent y être rangées : a) les petits commerçants, négociants et artisans ; b) les commis, agents employés et fonctionnaires, tant de l'Etat, des institutions parastatales et des administrations publiques, que des particuliers, des maisons de commerce, des sociétés et institutions privées ; c) les militaires et officiers de carrière ; d) les instituteurs, régents, professeurs et autres agents de la même condition, attachés aux institutions d'enseignement privé ou public ; e) les professions libérales, etc.»

De tout quoi il résulte que nous sommes loin des premières tentatives de règlement du crédit immobilier aux gens des métiers et négoce.

Comme toutes les propositions Van Ackere, la proposition Moyersoën prévoit l'institution d'une Société Nationale de Crédit immobilier.

Cette idée est totalement abandonnée actuellement, car — comme le soutiennent les auteurs des propositions de loi rapportées — il y a une certaine répugnance de voir créer une nouvelle institution parastatale.

Il est apparu d'ailleurs au cours de la discussion de la proposition de loi Moyersoën par notre Commission des Finances, qu'actuellement la meilleure méthode pour venir en aide aux classes moyennes est de tirer parti des organismes de financement existants.

* * *

Cet exposé rétrospectif du problème soumis au parlement par les auteurs des deux propositions rapportées, nous permet de dégager plus clairement les détails de celui-ci :

1. Crédit à court terme, qui a trouvé sa solution par l'organisation de la Caisse Centrale du Crédit professionnel et des caisses régionales y affiliées.

2. Crédit à long terme, dont nous avons décrit la genèse et auquel les auteurs des propositions rapportées ont cru pouvoir apporter une solution.

Votre Commission espère aussi pouvoir collaborer à la recherche de pareille solution, ou — tout au moins — apporter à pied d'œuvre certains matériaux destinés à servir de base à une organisation de crédit immobilier en faveur des personnes à revenu moyen, faisant partie de la « classe moyenne » : notion élargie, comme le prévoit M. le baron Moyersoën dans la justification de la proposition de loi, déposée en 1948.

Au surplus — nonobstant l'intitulé un peu divergent et certaines stipulations de détail d'importance — les deux propositions de loi rapportées veulent toutes deux prendre d'urgence des mesures en vue de faciliter la construction

— « *middelgrote woningen* » (1)
of

— « *ten behoeve van de middenstand* » (2).

Legt men die teksten naast de vroeger aan het Parlement voorgelegde wetsvoorstellen, dan stelt men vast :

1. Dat er geen kwestie meer is van een parastataal instituut tot inrichting van het krediet op onroerende goederen.

2. Wat de eventuele cliënteel betreft, zegt het voorstel n° 20 dat dit toepasselijk zal zijn op « de ambachtslieden, de kleinhandelaars, de kleinindustriëlen en de beoefenaars van vrije beroepen », terwijl het voorstel n° 121 zich beperkt tot bevordering van « de financiering van de bouw van *middelgrote woningen* ».

Onzes inziens hecht het geen belang aan de bewoner van het pand, maar heeft het slechts oog voor het *middelgroot* karakter van de bewuste woning, hoewel het zich tot een gelijkaardige, indien niet gelijke cliënteel richt.

3. Ten aanzien van het voorwerp zelf der voorstellen :

Waar de vorige wetsvoorstellen zowel het bouwen van woonhuizen en gemengde panden als de aankoop van zulke panden of het ombouwen beoogden, hebben de beide voorstellen slechts het bouwen van panden op het oog, welke uitsluitend dan wel mede tot bewoning dienen.

Bij de vergelijking van beide voorstellen onderstrepen we :

1. Het voorstel n° 20.

a) voert een stelsel in dat de wet De Taeye benadert en het bouwen van 50.000 woningen (huizen, flats, gemengde woningen) voor de middenstand beoogt ;

b) verleent de Staatswaarborg op de terugbetaling van het kredietgedeelte boven 60 t. h. van de volledige waarde van het pand of boven 50 t. h. van de gemengde woning.

Die waarborg mag 25 t. h. niet overtreffen van de waarde van het huis of de flat, noch 35 t. h. van de gemengde woning ;

c) stelt dat de waarborg zal worden verstrekt aan de Spaarkas, het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet, de Nationale Kas voor Beroepskrediet en de door haar erkende verenigingen, alsmede aan het Na-

— « *d'habitations moyennes* » (1)
ou

— « *en faveur des classes moyennes* » (2).

Mises en regard des propositions de loi antérieurement soumises au Parlement, il y a lieu de signaler :

1. Plus question d'institut parastatal organisant le crédit immobilier.

2. Quant à la clientèle éventuelle, la proposition n° 20 déclare que celle-ci s'appliquera aux « artisans, commerçants détaillants, petits industriels et les professions libérales » tandis que la proposition n° 121 se contente de favoriser « le financement de la construction des *habitations moyennes* ».

Il nous semble qu'il n'attache pas d'importance à la personne qui habite l'immeuble, mais qu'il n'a en vue que le caractère *moyen* de l'habitation envisagée, tout en s'adressant à une clientèle similaire. si pas semblable.

3. Quant à l'objet même des propositions :

Alors que les propositions de loi antérieures avaient en vue tant la construction de maisons d'habitation et d'immeubles mixtes que l'achat de pareils immeubles, ou leur aménagement, les deux propositions qui nous occupent n'ont en vue que la construction d'immeubles d'habitation ou mixtes.

Mettant les deux propositions en regard nous soulignons ce qui suit :

1. La proposition n° 20.

a) adopte un régime se rapprochant de la loi De Taeye en vue de la construction de 50.000 habitations (maisons, appartements, habitations mixtes) réservées aux classes moyennes ;

b) garantie de l'Etat au remboursement de la partie du crédit dépassant 60 p. c. de la valeur totale du bien ou dépassant 50 p. c. de la valeur s'il s'agit d'habitation mixte.

Cette garantie ne peut dépasser 25 p. c. de la valeur de la maison ou de l'appartement, ni 35 p. c. de la valeur de l'habitation mixte ;

c) la garantie serait donnée à la Caisse d'Epargne, à l'Office Central de Crédit Hypothécaire, à la Caisse Nationale de Crédit Professionnel et à ses sociétés agréées ainsi qu'à l'Institut National de crédit agricole.

(1) Parlem. St. Senaat, Zitting 1950-1951, n° 121.

(2) Parlem. St. Senaat, B.Z. 1950, n° 20.

(1) Doc. Parlem., Sénat, 1950-1951, n° 121.

(2) Doc. Parlem., Sénat, Session extraordinaire 1950, n° 20.

tionaal Instituut voor Landbouwkrediet, de hypothe-caire vennootschappen, de kapitalisatievennootschap-pen en de levensverzekeringsmaatschappijen ;

d) bepaalt dat de ondernemingen, die hypothe-cair krediet verlenen, gemachtigd worden om onder de ge-stelde voorwaarden kasbons of naamloze aandelen uit-te geven.

2. Het voorstel n° 121.

a) stelt geen grens op het aantal middelgrote wo-ningen waarvoor de Staatswaarborg zou worden ver-leend ;

b) bepaalt niet nader tot welk bedrag de Staats-waarborg kan worden verleend ;

c) houdt in dat de waarborg kan worden verleend aan andere lichamen dan de door de Staat gecontrô-leerde kredietinstellingen ;

d) artikel 1 van het voorstel bepaalt dat de Staat gemachtigd is zijn waarborg te verlenen voor de terug-betaling van het kapitaal en de interesten van de leningen, die kunnen uitgeschreven worden tot bevor-dering van de bouw van middelgrote woningen.

Algemene bespreking.

Bij de algemene bespreking, heeft de Minister van Financiën enkele principiële opmerkingen gemaakt, welke hierna worden samengevat :

1. Beide voorstellen beogen een lofwaardig doel en hebben de instemming van het Ministerie van Fi-nanciën.

2. De gedachte om een nieuwe instelling op te richten belast met het verlenen van krediet op onro-erende goederen ten behoeve van de middenstand is los-gelaten.

3. De bewuste voorstellen zijn zeer belangrijk zo met betrekking tot de Staatsverbintenissen als tot het treffen van een nieuwe regeling buiten het gemeen recht in verband met de uitgifte van eventuele lenin-gen.

4. De beoogde kredieten zijn, gezien de Staatswaar-borg, de fiscale voordelen, de wijze van uitgifte van kasbons en aandelen door particuliere ondernemingen, geen normale kredieten.

De omvang van die kredieten, met een lagere rente voet dan die welke normaal op de kapitaalmarkt voor halfang of lang krediet geldt, kan tot nieuwe inflatie-stoten leiden.

5. In de regel worden de door de Staat gewaar-borgde kredieten slechts verleend door instellingen onder de voogdij of de controle van de openbare be-sturen.

aux sociétés hypothécaires, de capitalisation et d'assu-rances-vie ;

d) les entreprises pratiquant le crédit hypothécaire seraient habilitées à émettre aux conditions prévues des bons de caisse et des obligations anonymes.

2. La proposition n° 121.

a) ne limite pas le nombre des constructions moyen-nes pour lesquelles la garantie de l'Etat serait accor-dée ;

b) le montant total à concurrence duquel la garan-tie de l'Etat peut être accordée, n'est pas précisé ;

c) il est prévu que la garantie peut être donnée à des organismes autres que les institutions de crédit contrôlées par l'Etat ;

d) l'article 1^{er} de la proposition prévoit que l'Etat est autorisé à attacher sa garantie au remboursement du capital et des intérêts des emprunts, qui pourront être émis afin de favoriser la construction d'habita-tions moyennes.

Discussion générale.

Lors de la discussion générale M. le Ministre des Finances fit quelques observations de principe, que nous résumons ci-après :

1. Les deux propositions poursuivent un but louable et qui rencontre l'approbation du Ministère des Fi-nances.

2. L'idée de la création d'une institution nouvelle chargée de l'octroi des crédits immobiliers aux classes moyennes a été abandonné.

3. Les propositions en cause revêtent une grande importance, tant au point de vue des engagements de l'Etat que de l'instauration d'un nouveau régime exor-bitant du droit commun en ce qui concerne l'émission éventuelle d'emprunts.

4. Les crédits que l'on envisage d'octroyer ne se-raient pas des crédits normaux, vu l'intervention de la garantie de l'Etat, les avantages fiscaux, le mode d'émission de bons de caisse et d'obligations par des entreprises privées.

L'importance de ces crédits à taux en dessous du taux normal du marché des capitaux à moyen ou long terme est de nature à faire naître de nouvelles poussées inflatoires.

5. Il est de règle que les crédits garantis par l'Etat ne soient octroyés que par des institutions se trou-vant sous la tutelle et le contrôle de la puissance publique.

Beide voorstellen, het ene minder dan het andere, wijken zonder noodzaak van die traditionele voorzichtige regel af.

6. Worden die voorstellen aangenomen, dan zal de controle op de tenuitvoerlegging er van uiterst moeilijk zijn wegens het aantal instellingen die op Staatswaarborg kunnen werken.

7. Nu de Staat op allerlei financiële moeilijkheden stuit, kan de bevoegdheid van particuliere vennootschappen om een ongecontroleerd beroep op kapitalen te doen de taak van de Staat alleen maar verzwaren.

8. Bij het voorstel Schot, dat een begripsbepaling geeft van « middelgrote woning », wordt in de toelichting gezegd dat zulks een kwestie van feiten en omstandigheden is.

Het is in werkelijkheid zeer te vrezen dat, opportunitetshalve, vrij spoedig een steeds ruimere interpretatie aan het begrip « middelgrote woning » zal worden gegeven.

9. Overigens houdt dat voorstel, in bepaalde opzichten, een echte overdracht van bevoegdheid in van de wetgevende aan de uitvoerende macht.

Het is niet aan te nemen dat *particuliere* instellingen bevoegd zouden zijn tot het verstrekken van leningen onder Staatswaarborg.

Daarop heeft de Commissie, na een korte gedachtenwisseling, haar verslaggever belast met een coördinatie van de beide voorstellen, waarbij rekening wordt gehouden met de principiële opmerkingen van de Administratie.

* * *

GECOORDINEERDE TEKST VOORGESTELD DOOR DE VERSLAGGEVER.

Wetsvoorstel tot inrichting van onroerend krediet aan de middenstand.

Eerste Artikel.

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

Art. 2.

Onder « woongelegheden » dient verstaan niet alleen huizen of appartementen, maar ook elk ge-

Les deux propositions — l'une moins que l'autre — dérogent sans nécessité à cette règle prudente et traditionnelle.

6. En cas de réalisation de ces propositions, le contrôle de l'exécution sera rendu extrêmement difficile par le nombre d'organismes pouvant engager la garantie de l'Etat.

7. Au moment où l'Etat se trouve confronté avec diverses difficultés financières, la faculté qui serait laissée à des sociétés privées de procéder — sans contrôle — à des appels de capitaux ne peut que compliquer la tâche de l'Etat.

8. Pour ce qui concerne plus spécialement la proposition de M. Schot, qui définira « l'habitation moyenne », les développements de la proposition de loi disent qu'il s'agit là d'une question de fait et de circonstance.

Dans la pratique il est fort à craindre que pour des motifs d'opportunité on donnera rapidement une interprétation extensive à la notion « habitation moyenne ».

9. Pour le surplus, cette proposition constitue — sous certains aspects — une véritable délégation de pouvoirs du législatif à l'exécutif.

Il n'est pas concevable que des organismes *privés* soient habilités à consentir des emprunts sous la garantie de l'Etat.

Sur ce — après discussion sommaire — la Commission chargea son rapporteur de préparer un texte coordonné des deux propositions de loi, en tenant compte des observations de principe, développées par l'Administration.

* * *

TEXTE COORDONNE PROPOSE PAR LE RAPPORTEUR.

Proposition de loi tendant à organiser le crédit immobilier aux classes moyennes.

Article Premier.

La présente loi demeure en vigueur durant 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.

Art. 2.

Par « logement » il faut entendre non seulement les maisons ou appartements, mais également tout immeu-

mengd onroerend goed omvattend een deel bestemd voor woning en een ander deel voor de uitoefening van een bedrijf.

Art. 3.

De Staat wordt gemachtigd zijn waarborg te verlenen voor de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling der interesten van het gedeelte der lening, dat 60 t. h. van de totale waarde van het goed overschrijdt.

Deze waarborg voor goede afloop wordt verleend aan het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet, de Algemene Spaar- en Lijfrentekas, de Nationale Kas voor Beroepskrediet en het Nationaal Instituut voor Landbouwkrediet.

Art. 4.

De voorschotten en waarborgen mogen de bouwkosten, met uitsluiting van de prijs van de grond, niet overschrijden.

Art. 5.

Bij de in artikel 3 hierboven met name genoemde maatschappijen en instellingen wordt een gemeen waarborgfonds aangelegd, waartoe elke voordeelhebbende 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 Waarborgfonds regelen.

Art. 6.

De Koning kan, onder 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. 7.

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

* * *

Bij de bespreking van dit coördinatievoorstel, verklaart de h. Minister van Financiën zich principieel akkoord, maar is van mening dat het voorgestelde systeem zou moeten toegepast worden niet alleen op de bouw doch ook op de aankoop van onroerende goederen welke als middelgrote woningen moeten dienen.

De indieners van de wetsvoorstellen verenigen zich met de suggestie van de h. Minister.

Voor het overige streven de twee wetsvoorstellen hetzelfde doel na, doch volgens verschillende modaliteiten :

ble mixte comprenant une partie destinée à servir d'habitation et une autre partie destinée à l'exercice d'une profession.

Art. 3.

L'Etat est autorisé à attacher sa garantie au remboursement du capital et au paiement des intérêts de la partie du prêt qui dépasse 60 p. c. de la valeur totale du bien.

Cette garantie de bonne fin 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 l'Institut National de crédit agricole.

Art. 4.

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

Art. 5.

Il est constitué auprès des sociétés et institutions nommément désignées à l'article 3 ci-dessus 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. 6.

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. 7.

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

* * *

Lors de la discussion de cette proposition de coordination. M. le Ministre des Finances se déclare d'accord en principe mais il estime que le système préconisé devrait être appliqué non seulement à la construction, mais aussi à l'achat d'immeubles devant servir comme habitations moyennes.

Les auteurs des propositions de loi se rallient à la suggestion de M. le Ministre.

Pour le surplus les deux propositions de loi, tout en poursuivant le même but, le font suivant des modalités différentes :

Het voorstel n° 20 sluit de tussenkomst van krediet-lichamen uit en voorziet enkel die van sommige Staats- of parastatale instellingen waaraan de waarborg van goede afloop zou worden verleend.

Het voorstel n° 121 integendeel verleent de bevoegdheid om krediet op onroerende goederen te verstrekken aan elk privaat organisme dat speciaal voor dit soort verrichtingen is uitgerust. De Staat zal zijn waarborg van goede afloop verlenen door bemiddeling van het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet of de Nationale Spaar- en Lijfrentekas.

Aangezien de Staat theoretisch een zeker risico loopt, bepaalt laatstgenoemd voorstel dat een Waarborgfonds zal worden aangelegd, dat zal gestijld worden naar rato van 1 t. h. op grondslag van de door de kredietgenietenden geleende som.

De h. Minister van Financiën is van gevoelen dat het gevaarlijk zou zijn voor de Staat zijn waarborg te hechten aan een door een privaat lichaam verleend krediet. In dit geval zou, zijns inziens, de Staat niet meester zijn over de controle welke onmisbaar is voor het toezicht op de verrichting waarvoor de Staat zijn waarborg geeft. Hij stelt zich voor het vraagstuk te onderzoeken alvorens zijn instemming te betuigen met deze wijze van kredietverlening.

De h. Voorzitter besluit de bespreking door er op te wijzen dat het in de twee voorstellen aangeprezen beginsel eenparig door de Commissie wordt aanvaard.

Aangezien er nog slechts detailverschillen te regelen zijn, stelt hij voor dat de indieners van de twee wetsvoorstellen en de verslaggever overleg zouden plegen en voeling nemen met de h. Minister van Financiën ten einde een mogelijkheid van overeenkomst op te zoeken en een definitieve tekst op te stellen, welke de Commissie als grondslag voor haar beraadslagingen zou kunnen nemen.

* * *

Onderstaande tekst werd in gemeenschappelijk overleg opgemaakt door de h. Minister van Financiën, de indieners van de twee wetsvoorstellen en de verslaggever.

Wetsvoorstel tot bevordering van de bouw, de aankoop en de verbouwing van middelgrote woningen.

Eerste Artikel.

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 ter uitvoering van deze wet toegestaan met het oog op de bouw, de aankoop en de verbouwing van middelgrote woningen.

La proposition n° 20 exclut l'intervention des organismes de crédit et ne prévoit que celle de certains organismes d'Etat ou parastataux, auxquels la garantie de bonne fin serait accordée.

La proposition n° 121 au contraire accorde la faculté de donner du crédit immobilier à tout organisme privé spécialement équipé pour ce genre d'opérations. L'Etat accordera sa garantie de bonne fin à l'intervention de l'Office Central de Crédit Hypothécaire ou de la Caisse Nationale d'Epargne et de Retraite.

Comme l'Etat court théoriquement un certain risque cette dernière proposition prévoit la constitution d'un Fonds de garantie, alimenté à raison de 1 p. c. sur la base de la somme empruntée par les bénéficiaires du crédit.

M. le Ministre des Finances estime qu'il serait dangereux pour l'Etat d'attacher sa garantie à un crédit accordé par un organisme privé. Dans ce cas il estime que l'Etat ne serait pas maître du contrôle indispensable à une surveillance de l'opération pour laquelle l'Etat donne sa garantie. Il se propose d'examiner le problème avant de donner son accord sur ce mode de crédit.

M. le Président, clôturant la discussion, souligne que le principe préconisé par les deux propositions est admis unanimement par la Commission.

Comme il n'y a plus que des divergences de détail à régler il propose que les auteurs des deux propositions de loi et le rapporteur se concertent et prennent contact avec M. le Ministre des Finances aux fins de chercher un terrain d'entente et d'élaborer un texte définitif que la Commission pourra prendre comme base de ses délibérations.

* * *

Le texte suivant fut élaboré de commun accord entre M. le Ministre des Finances, les auteurs des deux propositions de loi et le rapporteur.

Proposition de loi en vue de favoriser la construction, l'acquisition et la transformation d'habitations moyennes.

Article Premier.

L'Etat est autorisé à attacher sa garantie de bonne fin au remboursement du principal et au paiement des intérêts et charges des prêts et avances qui sont consentis, en exécution de la présente loi en vue de la construction, l'acquisition ou la transformation d'habitations moyennes.

De Staatswaarborg wordt verleend door bemiddeling van de Algemene Spaar- en Lijfrentekas of van het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet, onder door de Koning vast te stellen voorwaarden.

Art. 2.

Het bedrag van de leningen en voorschotten mag de bouwsom, met uitsluiting van de prijs van de grond, of 9/10 van de kosten van aankoop of verbouwing van het pand niet overschrijden.

Art. 3.

De leningen en voorschotten kunnen slechts toegestaan worden aan personen die geen woonhuis bezitten.

Art. 4.

De Koning bepaalt welke kredietinstellingen en -lichamen bevoegd zijn om de bij deze wet bedoelde leningen en voorschotten toe te staan, stelt alle andere uitvoeringsmaatregelen vast en bepaalt de voorwaarden waaraan moet voldaan worden om te beantwoorden aan het begrip middelgrote woning.

Art. 5.

De kredietinstellingen en -lichamen kunnen van de ontleners slechts één enkele deelneming van ten hoogste één procent van de geleende sommen eisen, benevens de betaling van de kosten van beheer, vastgesteld door de Koning.

Art. 6.

De deelneming van één procent, bedoeld in artikel 5, wordt afgedragen aan een Gemeen Waarborgfonds, dat beheerd wordt door de Algemene Spaar- en Lijfrentekas.

De Koning bepaalt het statuut en de werkingsvoorwaarden van dit Fonds.

Art. 7.

De Koning kan, onder de door hem te bepalen voorwaarden, de registratie- en inschrijvingsrechten en de lonen van de hypotheekbewaarders verminderen voor de ter toepassing van deze wet verleende voorschotten en kredieten.

Bespreking van de artikelen.

Art. 1. — Een commissielid onderstreept dat niet de Regering beslist over de opportuniteit om het gevraagde krediet te verlenen.

De twee kredietinstellingen, door bemiddeling waarvan de Staatswaarborg wordt toegekend, hebben na kennisneming van het dossier te oordelen of het krediet aan de wettelijke vereisten beantwoordt.

La garantie de l'Etat est octroyée à l'intervention de la Caisse générale d'Epargne et de Retraite ou de l'Office Central de Crédit hypothécaire aux conditions déterminées par le Roi.

Art. 2.

Le montant des prêts et avances ne peut dépasser le coût de la construction de l'immeuble, à l'exclusion du prix du terrain, ou les 9/10 du coût de l'acquisition ou des transformations de l'immeuble.

Art. 3.

Les prêts et avances ne peuvent être consentis qu'à des personnes ne possédant aucun immeuble d'habitation.

Art. 4.

Le Roi détermine les institutions et organismes de crédit habilités à consentir les prêts et avances visés par la présente loi, arrête toutes autres mesures d'exécution et détermine les conditions à remplir pour répondre à la notion d'habitation moyenne.

Art. 5.

Les institutions et organismes de crédit ne peuvent exiger de l'emprunteur qu'une participation unique de un pour cent au plus des sommes empruntées, outre le paiement des frais de gestion fixés par le Roi.

Art. 6.

Le montant de la participation de un pour cent, visée à l'article 5, est versé à un Fonds commun de garantie géré par la Caisse générale d'Epargne et de Retraite.

Le Roi détermine le statut et les modalités de fonctionnement de ce Fonds.

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 prêts et avances consentis en application de la présente loi.

Discussion des articles.

Article 1^{er}. — Un commissaire souligne que le gouvernement n'est pas juge de l'opportunité d'accorder le crédit sollicité.

Les deux organismes de crédit à l'intervention desquels la garantie de l'Etat est octroyée, ont à apprécier au vu du dossier si on est en présence d'un crédit qui répond aux conditions légales.

Hoofdzakelijk heeft men de huisvesting op het oog. Het commercieel karakter kan bijkomstig in aanmerking worden genomen, wanneer het gemengde onroerende goederen betreft.

Een ander commissielid vraagt of er, ten einde een onderscheid te maken tussen de gemengde onroerende goederen, niet moet verwezen worden naar de beginselen van de wet van 30 April 1951, waarbij sommige onroerende goederen met gering kadastraal inkomen van de toepassing der wet worden uitgesloten.

Eenstemmig aangenomen.

Art. 2. — Een commissielid geeft als zijn mening te kennen dat de tekst niet duidelijk genoeg is en stelt voor in fine, na « aankoop », de woorden « grond inbegrepen » in te voegen; eenstemmig aangenomen.

Bij een opwerping van een commissielid dat de Staat zijn waarborg slechts kan verstrekken op het verschil dat niet door het kredietverlenend organisme wordt toegekend, d.i. 30 tot 35 t. h. boven de 55 tot 60 t. h., antwoordt een indiener van beide wetsvoorstellen dat de Staat het gehele bedrag, d.i. 100 t. h. van wat bij de wet is bepaald, kan waarborgen.

Artikel 2 is eventueel van toepassing op de aankoop van een appartement.

Het is immers de woning, en niet het onroerend goed, die middelgroot is.

Eenstemmig aangenomen.

Art. 3. — Dat artikel beperkt de werkingssfeer van de wettelijke bepalingen terecht tot de personen die op het ogenblik van de kredietverlening geen ander woonhuis bezitten.

Die bepaling strekt er toe de speculatie te verhinderen van sommige eigenaars, die onroerende goederen zouden bouwen of aankopen met het oog op voortverhuur.

Het spreekt vanzelf dat eventuele onderhuur van een gedeelte van een woning, welke gedeeltelijk door de begunstigde met het krediet wordt betrokken, niet kan aangemerkt worden als speculatie en geen bezwaar is ter verkrijging van het krediet.

Art. 4. — Dat artikel bepaalt dat al de uitvoeringsmaatregelen en de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om te beantwoorden aan het begrip middelgrote woning, bij koninklijk besluit worden vastgesteld; het is eenstemmig aangenomen.

Art. 5. — Een commissielid stelt voor dat artikel als volgt te doen luiden:

« De in artikel 1, lid 2, bedoelde instellingen kunnen hun beheerskosten door de geldopnemers doen terugbetalen.

» Daartoe kan bij ministerieel besluit een schaal worden vastgesteld.

Ce que l'on a en vue, en ordre principal, c'est l'habitation. Accessoirement le caractère commercial peut être pris en considération lorsqu'il s'agit d'immeubles mixtes.

Un autre commissaire se demande s'il n'y a pas lieu, aux fins de faire une discrimination entre immeubles mixtes, de se référer aux principes établis par la loi du 30 avril 1951, excluant certains immeubles à revenu cadastral minime de l'application de la loi.

Adopté à l'unanimité.

Art. 2. — Un commissaire soutient que ce texte n'est pas assez clair et propose d'insérer in fine, après « l'acquisition » le terme « terrain compris »; admis à l'unanimité.

A une objection d'un commissaire qui soutient que l'Etat ne peut donner sa garantie que pour le surplus de ce que l'organisme prêteur n'accorde pas, soit 30 à 35 p. c. — au delà des 55 à 60 p. c., un auteur des deux propositions de loi répond que l'Etat peut garantir le tout, soit les 100 p. c. prévus par la loi.

L'article 2 s'applique éventuellement à un achat d'un appartement.

En effet, c'est l'habitation qui est moyenne mais pas l'immeuble.

Adopté à l'unanimité.

Art. 3. — Cet article limite à juste titre la faveur des dispositions légales aux personnes qui, au moment de l'octroi du crédit, ne possèdent aucun autre immeuble d'habitation.

Cette disposition tend à empêcher les spéculations de certains propriétaires, qui construiraient ou achèteraient des immeubles aux fins de relocation.

Il va sans dire qu'une sous-location éventuelle d'une partie d'un immeuble, occupé partiellement par le bénéficiaire du crédit, ne peut être considéré comme une spéculation, et ne constitue pas un empêchement à l'obtention du crédit.

Art. 4. — Cet article prévoit que toutes les mesures d'exécution ainsi que les conditions à remplir pour répondre à la notion d'habitation moyenne, seront déterminées par arrêté royal, est adopté à l'unanimité.

Art. 5. — Un commissaire propose de libeller cet article comme suit:

« Les organismes visés à l'alinéa 2 de l'article 1^{er} peuvent se faire rembourser par les emprunteurs leurs frais de gestion.

» Un arrêté ministériel peut établir un barème à cet effet.

» Die instellingen heffen daarenboven van de geldopnemers een ineens te betalen deelneming ten bedrage van 1 t. h. van de opgenomen bedragen. »

De indiener van het amendement eerbiedigt daarbij het inzicht van de indieners van het voorstel, maar bepaalt dat inzicht klaarder en nauwkeuriger.

Eenstemmig aangenomen.

Artikel 6, waarbij de inrichting en de werkwijze van het Gemeen Waarborgfonds wordt bepaald, is eenstemmig aangenomen.

Artikel 7 wordt weggelaten.

* * *

De hieronder staande tekst van de twee gecoördineerde wetsvoorstellen, alsmede dit verslag zijn met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

De Verslaggever,
J. CLYNMANS.

De Voorzitter,
Pierre DE SMET.

TEKST VOORGEDRAGEN DOOR DE COMMISSIE.

Wetsvoorstel tot bevordering van de bouw, de aankoop en de verbouwing van middelgrote woningen.

(Nieuw opschrift.)

Eerste Artikel.

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 ter uitvoering van deze wet toegestaan met het oog op de bouw, de aankoop en de verbouwing van middelgrote woningen.

De Staatswaarborg wordt verleend door bemiddeling van de Algemene Spaar- en Lijfrentekas of van het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet, onder door de Koning vast te stellen voorwaarden.

Art. 2.

Het bedrag van de leningen en voorschotten mag de bouwsom, met uitsluiting van de prijs van de grond of 9/10 van de kosten van aankoop, grond inbegrepen, of verbouwing van het pand niet overschrijden.

Art. 3.

De leningen en voorschotten kunnen slechts toegestaan worden aan personen die geen woonhuis bezitten.

» Les mêmes organismes perçoivent, en outre, à charge des emprunteurs, une participation unique d'un pour cent des sommes empruntées. »

L'auteur de l'amendement, tout en respectant l'intention des auteurs de la proposition, donne une spécification plus claire et plus nette de cette intention.

Adopté à l'unanimité.

L'article 6, qui prévoit l'organisation et le fonctionnement du Fonds commun de garantie, est adopté à l'unanimité.

L'article 7 est supprimé.

* * *

Ce texte coordonnant les deux propositions de loi et reproduit ci-après ainsi que le présent rapport sont adoptés à l'unanimité.

Le Rapporteur,
J. CLYNMANS.

Le Président,
Pierre DE SMET.

TEXTE PRESENTE PAR LA COMMISSION.

Proposition de loi tendant à favoriser la construction, l'acquisition et la transformation d'habitations moyennes.

(Intitulé nouveau.)

Article Premier.

L'Etat est autorisé à attacher sa garantie de bonne fin au remboursement du principal et au paiement des intérêts et charges des prêts et avances qui sont consentis, en exécution de la présente loi en vue de la construction, l'acquisition ou la transformation d'habitations moyennes.

La garantie de l'Etat est octroyée à l'intervention de la Caisse générale d'Epargne et de Retraite ou de l'Office Central de Crédit hypothécaire aux conditions déterminées par le Roi.

Art. 2.

Le montant des prêts et avances ne peut dépasser le coût de la construction de l'immeuble, à l'exclusion du prix du terrain, ou les 9/10 du coût de l'acquisition, terrain compris, ou des transformations de l'immeuble.

Art. 3.

Les prêts et avances ne peuvent être consentis qu'à des personnes ne possédant aucun immeuble d'habitation.

Art. 4.

De Koning bepaalt welke kredietinstellingen en -lichamen bevoegd zijn om de bij deze wet bedoelde leningen en voorschotten toe te staan, stelt alle andere uitvoeringsmaatregelen vast en bepaalt de voorwaarden waaraan moet voldaan worden om te beantwoorden aan het begrip middelgrote woning.

Art. 5.

De in artikel 1, lid 2, bedoelde instellingen kunnen hun beheerskosten door de geldopnemers doen terugbetalen.

Daartoe kan bij ministerieel besluit een schaal worden vastgesteld.

Die instellingen heffen, daarenboven, van de geldopnemers een ineens te betalen deelneming ten bedrage van één procent van de opgenomen bedragen.

Art. 6.

De deelneming van één procent, bedoeld in artikel 5, wordt afgedragen aan een Gemeen Waarborgfonds, dat beheerd wordt door de Algemene Spaar- en Lijfrentekas.

De Koning bepaalt het statuut en de werkingsvoorwaarden van dit Fonds.

Art. 4.

Le Roi détermine les institutions et organismes de crédit habilités à consentir les prêts et avances visés par la présente loi, arrête toutes autres mesures d'exécution et détermine les conditions à remplir pour répondre à la notion d'habitation moyenne.

Art. 5.

Les organismes, visés à l'alinéa 2 de l'article 1^{er}, peuvent se faire rembourser par les emprunteurs leurs frais de gestion.

Un arrêté ministériel peut établir un barème à cet effet.

Les mêmes organismes perçoivent en outre à charge des emprunteurs, une participation unique d'un pour cent des sommes empruntées.

Art. 6.

Le montant de la participation de un pour cent, visée à l'article 5, est versé à un Fonds commun de garantie géré par la Caisse générale d'Epargne et de Retraite.

Le Roi détermine le statut et les modalités de fonctionnement de ce Fonds.