

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

10 DÉCEMBRE 1953.

10 DECEMBER 1953.

PROJET DE LOI

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

WETSONTWERP

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

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA
COMMISSION DES FINANCES (1).
PAR M. COUPLET.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE FINANCIËN (1), UITGEBRACHT
DOOR DE HEER COUPLET.

MESDAMES, MESSIEURS.

Ce projet de loi est la conclusion de la discussion par la Commission des Finances du Sénat de deux propositions de loi :

1. Proposition de loi tendant à favoriser la construction en faveur des classes moyennes (proposition de M. Ronse et consorts; *Doc. parl.*, Sénat, n° 20, session extraordinaire 1950);

2. Proposition de loi en vue de favoriser la construction d'habitations moyennes (proposition de M. Schot et consorts; *Doc. parl.*, Sénat, n° 121, session 1950-1951).

Le texte adopté en Commission au Sénat a subi deux modifications en séance publique :

1° Le but du projet a été modifié par l'adoption d'un amendement de M. Troclet à l'article premier, qui l'étend aux habitations à bon marché;

2° Le texte de l'article 4 a été modifié; le texte adopté a été considéré comme rectifiant une erreur matérielle afin de mettre le texte en relation avec le rapport.

**

Lors de la transmission du texte adopté par le Sénat à la Chambre, une erreur d'impression a été commise au deu-

(1) Composition de la Commission : M. Van Belle, président; MM. Couplet, De Saeger, Discry, Eeckman, Eyskens, Fimmers, Lamalle, Meyers, Oblin, Parisi, Philippart, Scheyven. — De Sweemer, Detiège, Embise, Fiévet, Martel, Merlot, Paque, Soudan, Tielemans. — Liebaert, Masquelier.

Voir :

678 (1952-1953) : Projet transmis par le Sénat.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN.

Dit wetsontwerp is het resultaat van de bespreking van twee wetsvoorstellen in de Senaatscommissie van Financiën :

1. Wetsvoorstel tot bevordering van de woningbouw ten behoeve van de middenstand (voorstel van de heer Ronse cs., *Parl. Stuk*, Senaat, n° 20, buitengewone zitting 1950);

2. Wetsvoorstel tot bevordering van de bouw van middelgrote woningen (voorstel van de heer Schot cs., *Parl. Stuk*, Senaat, n° 121, zittingsjaar 1950-1951).

De door de Senaatscommissie goedgekeurde tekst heeft in openbare vergadering twee wijzigingen ondergaan :

1° Het doel van het ontwerp werd gewijzigd door de goedkeuring van een amendement van de heer Troclet op het eerste artikel, amendement waarbij de goedkope woningen er in opgenomen worden;

2° De tekst van artikel 4 werd eveneens gewijzigd : de aangenomen tekst werd beschouwd als de verbetering van een materiële vergissing, ten einde de tekst in overeenstemming te brengen met het verslag.

**

Bij het overmaken van de door de Senaat aangenomen tekst aan de Kamer, is er een drukfout geslopen in het

(1) Samenstelling van de Commissie : de heer Van Belle, voorzitter; de heren Couplet, De Saeger, Discry, Eeckman, Eyskens, Fimmers, Lamalle, Meyers, Oblin, Parisi, Philippart, Scheyven. — De Sweemer, Detiège, Embise, Fiévet, Martel, Merlot, Paque, Soudan, Tielemans. — Liebaert, Masquelier.

Zie :

678 (1952-1953) : Ontwerp overgemaakt door de Senaat.

H.

xième alinéa de l'article premier. En effet, le texte du Document n° 678 (1952-1953) de la Chambre est rédigé comme suit :

« La garantie de l'Etat est octroyée à l'intervention de la Caisse générale d'Épargne et de Retraite, de l'Office Central de Crédit Hypothécaire ou de la Caisse nationale de Crédit professionnel aux conditions déterminées par le Roi » (article premier, § 2).

Or le texte voté par le Sénat ne parle pas de la Caisse nationale de Crédit professionnel, un amendement déposé par MM. les sénateurs Servais et Derbaix, afin de permettre la participation de cet organisme ayant été repoussé. Nous verrons plus loin que votre Commission des Finances a adopté un amendement tendant précisément à ajouter ces mots.

Discussion générale.

Au début de la discussion générale, M. le Ministre des Finances signale à votre Commission qu'un amendement de M. le sénateur Troclet adopté par le Sénat à l'article premier dénature le projet en le rendant applicable aux habitations à bon marché : les dispositions de ce projet de loi existent en effet déjà pour ces dernières; cette modification est donc inutile.

Le Ministre de la Santé Publique et de la Famille donne ensuite connaissance à la Commission du texte de la lettre qu'il a adressée à son collègue des Finances à ce sujet.

Votre Commission a exprimé le vœu que ce texte soit reproduit dans le rapport :

« Ce projet de loi, voté par le Sénat au cours de la session dernière et qui vient actuellement en Commission de la Chambre, a, sur la législation en matière d'habitations à bon marché, des incidences regrettables que le Sénat me paraît avoir aperçues lors des discussions.

» A la suite de l'adoption de l'amendement de M. Troclet à l'article premier, cette loi s'appliquera aux habitations à bon marché comme aux habitations moyennes. Or, en vertu de l'article 2 suivant, le montant des prêts et avances ne peut dépasser 90 % de l'acquisition ou de la transformation des immeubles si l'on veut obtenir la garantie de l'Etat.

» Il en résulte :

» 1° que l'article 2 de la loi De Taeye est tacitement abrogé. Si l'actuel projet ne prévoit pas que son exécution est confiée, partiellement tout au moins, au Ministre de la Santé Publique et de la Famille, ce dernier continuera à accorder les primes et le Département des Finances assurera la garantie de bonne fin, ce qui constitue un manque de coordination regrettable dans le travail administratif.

» 2° l'article 2 du projet est, en fait, contraire à la loi De Taeye qui prévoit que l'importance du prêt est de 90 % mais y compris la prime.

» 3° ce même article 2 abroge tacitement la faculté octroyée aux ouvriers mineurs de recevoir un prêt de 100 %. De telle sorte que ces ouvriers seraient désavantagés par le vote de la nouvelle loi.

» 4° ce projet limite avant la lettre le pouvoir reconnu au Roi par l'article 13 du projet de loi sur les taudis d'accorder

tweede lid van het eerste artikel. Inderdaad luidt de tekst van Stuk n° 678 (1952-1953) van de Kamer als volgt :

« De Staatswaarborg wordt verleend door bemiddeling van de Algemene Spaar- en Lijfrentekas, van het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet of van de Nationale Kas voor Beroepskrediet, onder door de Koning vast te stellen voorwaarden » (eerste artikel, § 2).

Welnu, in de door de Senaat aangenomen tekst is er geen sprake van de Nationale Kas voor Beroepskrediet, vermits een amendement van de senatoren Servais en Derbaix tot inlassing van dit organisme werd verworpen. Wij zullen verder zien dat uw Commissie voor de Financiën een amendement heeft aangenomen dat er juist toe strekt de bedoelde woorden toe te voegen.

Algemene bespreking.

Bij de aanvang van de algemene bespreking vestigt de heer Minister van Financiën de aandacht van uw Commissie op het feit, dat een door de Senaat aangenomen amendement van senator Troclet op het eerste artikel het ontwerp van zijn doelwit afleidt, door het toepasselijk te maken op de goedkope woningen, terwijl de er in vervatte bepalingen voor die soort woningen toch reeds bestaan. Die wijziging is dus overbodig.

Vervolgens deelt de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin aan de Commissie de tekst mede van de brief, die hij dienaangaande aan zijn collega van Financiën heeft gestuurd.

Uw Commissie heeft de wens geuit, dat bedoelde tekst in het verslag zou worden opgenomen :

« Dit wetsontwerp, dat door de Senaat in de loop van het laatste zittingsjaar werd aangenomen en dat thans op de agenda van de Kamercommissie voorkomt, heeft, ten opzichte van de wetgeving in zake goedkope woningen, betreurenswaardige gevolgen die, naar het mij toeschijnt, door de Senaat bij zijn beraadslagingen werden aangevoeld.

» Ingevolge de goedkeuring van het amendement van de heer Troclet op het eerste artikel, wordt deze wet toepasselijk zowel op de goedkope als op de middelgrote woningen. Welnu, luidens het daaropvolgend artikel 2 mag het bedrag van de leningen en voorschotten 90 % van de kosten van aankoop of verbouwing van de onroerende goederen niet overschrijden, wil men de Staatswaarborg verkrijgen.

» Daaruit volgt :

» 1° dat artikel 2 van de wet De Taeye stilzwijgend wordt ingetrokken. Indien in het huidige ontwerp niet wordt bepaald dat de uitvoering er van, ten minste gedeeltelijk, aan de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin wordt toevertrouwd, zal deze laatste voortgaan met het uitkeren van de premien, en het Departement van Financiën zal zijn waarborg van goede afloop verlenen, wat een betreurenswaardig gebrek aan coördinatie betekent in de administratieve arbeid.

» 2° dat artikel 2 in feite indruist tegen de wet De Taeye, waarin wordt bepaald dat de lening 90 % bedraagt, maar met inbegrip van de premie.

» 3° dat bij ditzelfde artikel 2 stilzwijgend de beschikking wordt opgeheven, waarbij aan de mijnwerkers de mogelijkheid werd geboden een lening te bekomen ten belope van 100 %, zodat deze arbeiders door de goedkeuring van de nieuwe wet zouden worden benadeeld.

» 4° dat bij dit ontwerp bij voorbaat de macht wordt beperkt, die door artikel 13 van het wetsontwerp in zake

la garantie de l'Etat aux prêts destinés à encourager le remplacement des maisons insalubres.

» Outre les inconvénients directs du présent projet, j'estime qu'une loi unique accordant les mêmes crédits pour les immeubles tant à bon marché que moyens n'est pas à recommander parce qu'elle ne tient pas compte des besoins spécifiques de certaines catégories et qu'elle serait un obstacle à des mesures d'encouragement plus prononcées en faveur de l'une ou l'autre catégorie de citoyens dignes d'un intérêt particulier (exemple : mineur 100 %).

» L'amendement de M. Troclet qui a consisté à introduire les mots « ou à bon marché » à la fin du premier alinéa de l'article premier visait à assurer aux ouvriers des possibilités de crédit au moins égales à celles des classes moyennes. Or, sauf une exception, ces possibilités sont déjà égales ou plus grandes en vertu de la réglementation existante.

» En effet :

» Les ouvriers qui se construisent une habitation obtiennent un prêt de 90 %;

» Les ouvriers mineurs peuvent obtenir un prêt de 100 %;

» Les familles nombreuses, de 95 %;

» Les ouvriers propriétaires d'un logement insalubre peuvent obtenir un prêt de 95 % du coût des travaux d'amélioration.

» La seule exception concerne les personnes peu aisées qui acquièrent une maison salubre ou la transforment. Pour ces personnes, il n'est prévu que des prêts de 70 %.

» Le Gouvernement peut prendre devant les Chambres l'engagement d'instaurer en faveur de cette catégorie de personnes une garantie de bonne fin atteignant 90 %. Il n'y aurait plus dès lors la moindre nécessité de maintenir l'amendement de M. Troclet qui est une source de complications et de discussions pour la réglementation existante. »

En conclusion il est proposé à la Commission de supprimer du projet de loi les dispositions permettant de l'appliquer aux habitations à bon marché.

L'Institut d'étude économique et sociale des classes moyennes dans un avis transmis aux membres de votre commission des finances présente un vœu dans le même sens. Ce document est déposé au greffe.

Un commissaire demande que la loi soit applicable à la transformation d'une habitation à bon marché en habitation moyenne; ce point de vue est approuvé par votre Commission.

Discussion des articles.

Article premier.

Un commissaire propose de remplacer à la première ligne les mots : « est autorisé à attacher » par : « peut accorder ». Cette modification est adoptée à l'unanimité.

Votre Commission, suite aux explications des Ministres marque son accord pour la suppression des mots : « ou à bon marché » « *in fine* » du premier alinéa.

Un commissaire propose d'ajouter au texte réellement admis par le Sénat, au deuxième alinéa, après les mots : « de

krotopruiming aan de Koning wordt toegekend, om de Staatswaarborg te verlenen aan leningen, die bestemd zijn om de vervanging van ongezonde woningen te bevorderen.

» Maar afgezien nog van de rechtstreekse bezwaren, die dit ontwerp oplevert, ben ik van oordeel dat het geen aanbeveling verdient in één zelfde wet dezelfde kredieten te verlenen zowel voor de goedkope woningen als voor de middelgrote woningen, want in dergelijke wet wordt geen rekening gehouden met de eigen noden van bepaalde categorieën, en zij zou trouwens een hinderpaal vormen voor het nemen van verder doorgedreven maatregelen ten gunste van een of andere categorie burgers, die onze bijzondere belangstelling verdient (b.v. : de mijnwerkers : 100 %).

» Het amendement van de heer Troclet, waarbij aan het einde van het eerste lid van het eerste artikel de woorden « of goedkope woningen » worden toegevoegd, heeft ten doel aan de arbeiders ten minste even grote kredietmogelijkheden te verlenen als aan de middenstand. Welnu, behoudens één enkele uitzondering, zijn die mogelijkheden reeds even groot of groter krachtens de bestaande reglementering.

» Inderdaad :

» De arbeiders die een huis bouwen, krijgen een lening ten beloop van 90 %;

» De mijnwerkers kunnen een lening bekomen tot een beloop van 100 %;

» De grote gezinnen tot een beloop van 95 %;

» De arbeiders, die eigenaar zijn van een ongezonde woning, kunnen een lening bekomen die 95 % van de kosten der verbeteringswerken bedraagt.

» De enige uitzondering geldt de weinig bemiddelde personen die een gezonde woning aankopen of verbouwen. Zij kunnen slechts leningen tot een beloop van 70 % bekomen.

» De Regering kan tegenover de Kamers de verbintenis aangaan, ten gunste van die categorie personen een waarborg van goede afloop in te voeren tot een beloop van 90 %. Het zou dan volstrekt overbodig worden het amendement van de heer Troclet te handhaven, waaruit ten opzichte van de bestaande reglementering slechts verwikkelingen en betwistingen zouden voortvloeien. »

Tot besluit, wordt aan de Commissie voorgesteld uit het wetsontwerp de bepalingen weg te laten krachtens welke het op de goedkope woningen zou kunnen worden toegepast.

In een advies dat aan de leden van de Commissie voor de Financiën werd overgemaakt, spreekt het Economisch en Sociaal Instituut voor de Middenstand een wens uit in dezelfde zin. Dit stuk werd, als bijlage bij dit verslag, ter griffie neergelegd.

Een lid van de Commissie vraagt dat de wet zou toepasselijk zijn op de verbouwing van een goedkope woning tot een middelgrote woning; uw Commissie stemde daarmede in.

Bespreking der artikelen.

Eerste artikel.

Een lid van de Commissie stelt voor, op de eerste en tweede regel, de woorden : « wordt gemachtigd... te verlenen » te vervangen door de woorden : « kan... verlenen ». Die wijziging wordt eenparig aangenomen.

Ingevolge de verklaringen van de Ministers, betuigt de Commissie haar instemming met de weglating van de woorden « of goedkope », *in fine* van het eerste lid.

Een commissielid stelt voor aan de werkelijk door de Senaat aangenomen tekst, in het tweede lid, na de woorden :

l'Office Central de Crédit hypothécaire » : « ou de la Caisse Nationale de Crédit professionnel ». Cet amendement est adopté à l'unanimité.

Un autre commissaire propose ensuite d'ajouter également les caisses de crédit professionnel agréées par la Caisse Nationale de Crédit professionnel. Le Ministre des Finances lui signale que l'État ne peut accorder sa garantie que par des parastataux importants comme la Caisse nationale de Crédit professionnel. Les caisses agréées pourront l'obtenir par l'organisme dont elles dépendent. Etant données ces explications l'amendement est retiré.

L'article premier est adopté à l'unanimité.

Art. 2.

Cet article est adopté à l'unanimité.

Art. 3.

Un commissaire propose d'ajouter *in fine* du texte de cet article « autre que celui qui est autorisé à être transformé ». Cet amendement ainsi que l'article 3 sont adoptés à l'unanimité.

Art. 4.

Cet article est adopté à l'unanimité.

Plusieurs commissaires demandent de définir ce qu'est une habitation moyenne. Il leur est répondu qu'il est très difficile de le dire avec précision; un des critères principaux sera la valeur de la maison.

Le Ministre des Finances rappelle qu'il n'y a aucune intervention de l'État dans le coût de la construction : ce projet de loi permet seulement à l'État d'accorder sa garantie; il n'y a pas d'obligation. Un commissaire insiste pour que l'on ne donne pas des crédits à des personnes qui n'en ont pas besoin.

Art. 5.

Un commissaire propose de supprimer au troisième alinéa les mots : « une participation unique de ». Cette suppression est adoptée à l'unanimité, ainsi que l'article.

Art. 6.

Un commissaire propose de remplacer au premier alinéa les mots « la participation de 1 % visée à l'article 5 », par : « ces retenues ». Cet amendement est adopté à l'unanimité, ainsi que l'article.

Le projet de loi amendé tel qu'il est reproduit ci-après a été adopté à l'unanimité par votre Commission.

Le Rapporteur,
M. COUPLET.

Le Président,
F. VAN BELLE.

« van het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet » de woorden : « of van de Nationale Kas voor Beroepskrediet » toe te voegen. Dit amendement wordt eenparig aangenomen.

Een ander lid van de Commissie stelt vervolgens voor, eveneens de door de Nationale Kas voor Beroepskrediet aangenomen kassen voor beroepskrediet op te nemen. De Minister van Financiën merkt op dat de Staat zijn waarborg slechts kan verlenen door toedoen van belangrijke parastatale instellingen, zoals de Nationale Kas voor Beroepskrediet. De erkende kassen kunnen die waarborg bekomen door bemiddeling van het organisme waarvan zij afhangen. Ten aanzien van die verklaringen, wordt het amendement ingetrokken.

Het eerste artikel wordt eenparig aangenomen.

Art. 2.

Dit artikel wordt eenparig aangenomen.

Art. 3.

Een lid van de Commissie stelt voor, *in fine* van dit artikel, de woorden « die geen woonhuis bezitten » te vervangen door de woorden « die geen ander woonhuis bezitten dan dat waarvan de verbouwing werd toegestaan ». Dit amendement, alsmede artikel 3, werden eenparig aangenomen.

Art. 4.

Dit artikel wordt eenparig aangenomen.

Verscheidene leden van de Commissie vragen welke de bepaling is van een middelgrote woning. Er wordt hun geantwoord dat het moeilijk nauwkeurig te zeggen valt; een van de hoofdcriteria is de waarde van de woning.

De Minister van Financiën herinnert er aan dat de Staat geenszins tussenkomt in de bouwkosten : dit wetsontwerp biedt slechts aan de Staat de mogelijkheid zijn waarborg te verlenen; er bestaat geen verplichting. Een lid van de Commissie dringt aan opdat geen kredieten zouden verleend worden aan personen die ze niet nodig hebben.

Art. 5.

Een commissielid stelt voor, in het derde lid, de woorden : « een ineens te betalen deelneming ten bedrage van » weg te laten. Die weglating, alsmede het artikel, worden eenparig aangenomen.

Art. 6.

Een lid van de Commissie stelt voor, in het eerste lid de woorden : « De deelneming van één procent, bedoeld in artikel 5 wordt », te vervangen door de woorden : « Die afhoudingen worden ». Dit amendement, alsmede het artikel, worden eenparig aangenomen.

Het gewijzigde wetsontwerp, zoals het hierna voorkomt, werd door uw Commissie eenparig aangenomen.

De Verslaggever,
M. COUPLET.

De Voorzitter,
F. VAN BELLE.

TEXTE
ADOPTÉ PAR LA COMMISSION.

Article premier.

L'Etat peut accorder 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, de l'Office Central de Crédit hypothécaire ou de la Caisse nationale de Crédit professionnel 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 autre que celui qui est autorisé à être transformé.

Art. 4.

Le Roi détermine les conditions à remplir pour répondre à la notion d'habitation moyenne et arrête toutes autres mesures d'exécution.

Art. 5.

Les organismes, visés à l'alinéa 2 de l'article premier, 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, 1 % des sommes empruntées.

Art. 6.

Le montant de ces retenues 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.

TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE.

Eerste artikel.

De Staat kan zijn waarborg voor goede afloop 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, van het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet of van de Nationale Kas voor Beroepskrediet, 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 ander woonhuis bezitten dan dat waarvan de verbouwing werd toegestaan.

Art. 4.

De Koning bepaalt de voorwaarden waaraan moet voldaan worden om te beantwoorden aan het begrip middelgrote woning en stelt alle andere uitvoeringsmaatregelen vast.

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, 1 % van de opgenomen bedragen.

Art. 6.

Die afhoudingen worden 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.