

Chambre des Représentants

SESSION 1965-1966

23 DÉCEMBRE 1965

PROPOSITION DE LOI

permettant aux locataires de logements sociaux
d'accéder à la propriété.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le 13 novembre 1962, feu notre collègue R. Drèze, déposait une proposition de loi permettant aux locataires de logements sociaux d'accéder à la propriété. Moyennant quelques aménagements, cette proposition reste toujours d'actualité.

Lorsqu'on a instauré la législation sur le logement, au lendemain de l'autre guerre, on s'est préoccupé, avant tout, d'éliminer les taudis et les habitations insalubres qui servaient de logement aux populations les moins privilégiées. Désireux de parer au plus pressé, les gouvernements successifs se sont avant tout préoccupés de satisfaire le plus grand nombre et, dès lors, il était normal de recourir principalement au système de la location, en précisant que les loyers devaient être aussi bas que possible. Il fallait construire des « maisons et logements du type le plus simple et aussi réduit que le permettent les règles de l'hygiène et le logement des familles nombreuses, de manière à assurer en tout premier lieu la suppression des taudis non améliorables et permettre l'évacuation de ceux occupés par des familles nombreuses » (art. 6 de la loi du 20 avril 1931). Cependant, l'objectif d'accès à la propriété a fait, dès l'origine, l'objet des préoccupations du législateur, de même que le désir d'éloigner de la jouissance des maisons et appartements sociaux ceux qui n'étaient pas considérés comme étant de condition modeste. Comme le dit l'article 14 de la loi du 20 avril 1931, « il sera procédé à une revision complète de la location des immeubles appartenant aux sociétés agréées, en vue d'en éloigner les occupants qui ne réunissent plus les conditions requises; les appartements et maisons ainsi disponibles seront réservés en premier lieu à la vente et, à défaut de pouvoir être vendus, au logement de familles nombreuses ou de ménages sortant des taudis ».

Dès 1931, on prévoyait qu'une amélioration de notre niveau de vie permettrait d'élaborer une politique à

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1965-1966

23 DECEMBER 1965

WETSVOORSTEL

waarbij de huurders van volkswoningen in de
mogelijkheid worden gesteld eigendom te ver-
werven.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Op 13 november 1962 diende wijlen onze collega R. Drèze een wetsvoorstel in, waarbij de huurders van volkswoningen in de mogelijkheid worden gesteld eigendom te verwerven. Bij aanpassing van enkele punten is dat voorstel nog steeds actueel.

Toen, na de eerste oorlog, de wetgeving op de huisvesting werd ingevoerd, heeft men er zich vóór alles om bekommerd de krotwoningen en de ongezonde woningen, die tot huisvesting dienden van het minst bevoorrechte deel van de bevolking, op te ruimen. Om te voorzien in wat het dringendst was, hebben de opeenvolgende Regeringen er zich vóór alles om beijverd, voldoening te schenken aan het grootste aantal personen. Het was dan ook normaal vooral zijn toevlucht te nemen tot verhuring, met dien verstande dat de huren zo laag mogelijk moesten zijn. Er moest worden overgegaan tot het bouwen van « woningen en woonvertrekken van een allereenvoudigste type, klein, doch beantwoordend aan de regels der hygiëne en aan de vereisten voor de huisvesting van grote gezinnen, zodat, in de allereerste plaats, de niet voor verbetering vatbare krotten kunnen verdwijnen en de door grote gezinnen bewoonde krotten kunnen worden ontruimd » (art. 6 van de wet van 20 april 1931). Het verwerven van eigendom was evenwel, van in het begin, het voorwerp van de bezorgdheid van de wetgever, en tevens wenste de wetgever « sociale » huizen en appartementen te ontzeggen aan diegenen, die niet als minvermogend konden worden beschouwd. Artikel 14 van de wet van 20 april 1931 luidt: « Er zal... worden overgegaan tot een volledige herziening van de huur der aan de aangenomen vennootschappen toebehorende vaste goederen, ten einde daaruit de bewoners te verwijderen, die aan de vereiste voorwaarden niet meer voldoen; de huizen en woonvertrekken die aldus beschikbaar worden, zullen in de eerste plaats voor de verkoop voorbehouden worden en, zo men ze niet verkopen kan, tot het huisvesten van grote gezinnen of van gezinnen die uit krotwoningen komen ».

Vanaf 1931 voorzag men dus dat de verbetering van onze levensstandaard het mogelijk zou maken een politiek

longue échéance dont la pierre angulaire devait être la diffusion de la propriété.

Mais c'est aux sociétés locales de construction, agréées par la Société Nationale du Logement, de prendre l'initiative d'encourager l'accès à la propriété des logements cédés en location et non aux locataires eux-mêmes qui, désireux de devenir propriétaires, doivent recevoir l'autorisation de la Société locale.

Or, une politique authentique de progrès social consiste à accroître le nombre de propriétaires car elle répond aux aspirations les plus légitimes de la majorité des locataires d'habitations sociales. Ainsi faut-il leur permettre, quand ils le désirent, de devenir propriétaire de leur logement. Ainsi faut-il aussi déplacer l'initiative.

Un premier effort, important celui-là, a été constitué par la création de la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne. Celle-ci instituée en 1935, principalement pour lutter contre l'exode rural, est à l'origine de remarquables réalisations. A l'heure actuelle, plus de 40 000 familles belges sont propriétaires par le truchement de la S. N. P. P. T. et chaque année, mille à quinze cents nouvelles familles viennent s'y ajouter. Un autre effort a été accompli, c'est celui de la Société Nationale du Logement, sous la forme de constructions sur promesse d'acquisition, ce qui a permis, depuis 1949, de construire près de 6 000 logements destinés à être acquis en pleine propriété.

En moyenne, l'ensemble des logements construits en Belgique par an s'élève à près de 45 000 dont 8 000 à l'intervention des sociétés immobilières de droit public. Sur ce dernier chiffre, à peine, quelque deux à trois mille sont destinés à être acquis en pleine propriété. Il faut donc organiser une double action : d'une part, intensifier les constructions de logements — selon les avis autorisés du Bureau de Programmation, de l'Institut National du Logement, de la S. N. L. et de la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne et du Conseil Professionnel de la Construction — d'autre part, encourager la construction de logements destinés à être acquis en pleine propriété et, d'autre part, transformer les logements sociaux actuellement loués en logements pouvant être vendus.

Le système de la location-vente nous paraît, à cet effet, le plus indiqué. Réservé aux seules personnes remplissant les conditions requises pour l'octroi d'une habitation sociale et d'une prime à l'acquisition d'une telle habitation (arrêté royal des 21 et 28 décembre 1964), et, locataires en place, la location-vente présente un double avantage :

1° elle permet à des personnes de condition modeste et ne possédant pas le capital initial nécessaire, d'accéder à la propriété du logement dont elles auraient dû se résigner à rester locataires.

2° elle assure une rotation plus rapide des capitaux dont disposent les sociétés de constructions d'habitations sociales.

En effet, si d'une part, le remboursement des capitaux destinés à la construction d'immeubles se fait actuellement en 66 ans, dans le cas de la location-vente d'autre part, la récupération peut se faire dans les cinq ans. Les fonds peuvent ainsi être réemployés rapidement, et l'efficacité des interventions de l'Etat s'en trouve considérablement accrue.

Le contrat de location-vente serait d'une nature particulière : ce n'est ni une vente sous condition résolutoire,

op longue termijn uit te werken, waarvan de hoeksteen de verspreiding van de eigendom moest zijn.

Maar het initiatief om het verwerven van de eigendom van de in huur gegeven woningen aan te moedigen, dient uit te gaan van de plaatselijke door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende bouwmaatschappijen en niet van de huurders zelf die, wanneer zij eigenaar wensen te worden, de machtiging van de plaatselijke maatschappij dienen te bekomen.

Een ware politiek van sociale vooruitgang nu bestaat erin het aantal eigenaars te vermeerderen, aangezien zulks beantwoordt aan de meest rechtmatige verlangens van de meerderheid van de huurders van volkswoningen. Men moet ze dan ook in de gelegenheid stellen om eigenaar te worden van hun woning, wanneer zij zulks wensen. Men moet aldus ook het initiatief verplaatsen.

Een eerste en belangrijke inspanning was de oprichting van de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom. Opgericht in 1935, met als hoofddoel de strijd tegen de landvlucht, ligt deze aan de basis van merkwaardige verwezenlijkingen. Thans zijn meer dan 40.000 Belgische gezinnen eigenaar, door bemiddeling van de N. M. K. L. E., en ieder jaar komen daar duizend tot vijftienhonderd nieuwe gezinnen bij. Een andere inspanning werd gedaan : met name door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, in de vorm van het bouwen met koopbelofte, waardoor sinds 1949 bijna 6 000 woningen konden worden gebouwd, die bestemd zijn om in volle eigendom verworven te worden.

Gemiddeld beloopt het getal van de in België gebouwde woningen circa 45 000 per jaar, waarvan 8 000 door tussenkomst van de publiekrechtelijke maatschappijen voor onroerende goederen. In laatstgenoemd getal zijn er slechts twee- à drieduizend bestemd om in volle eigendom verworven te worden. Men moet dus een dubbele actie inzetten : aan de ene kant, de woningbouw — volgens het gezaghebbende advies van het Economisch Programmatiebureau van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting, van de N. M. H., van de Nationale Maatschappij voor de kleine Landeigendom en van de Bedrijfsraad van het Bouwbedrijf — jaarlijks met minstens 60 000 woningen opdrijven, en vooral het bouwen van woningen, die bestemd zijn om in volle eigendom verworven te worden, aanmoedigen, en, aan de andere kant, de thans verhuurde volkswoningen omvormen tot woningen die verkocht mogen worden.

In dit opzicht lijkt het stelsel van de huurkoop ons het meest aangewezen. De huurkoop, die voorbehouden is voor de personen die de voorwaarden vervullen welke vereist zijn voor de toewijzing van een volkswoning en van een premie tot verwerving van zulke woning (koninklijk besluit van 21 en 28 december 1964), biedt ons een dubbel voordeel :

1° zij stelt minvermogende personen, die niet over het nodige aanvangskapitaal beschikken, in staat de eigendom van de woning te verwerven waarvan zij anders huurder zouden gebleven zijn ;

2° zij bewerkt een snellere rotatie van de kapitalen waarover de bouwmaatschappijen van volkswoningen beschikken.

Terwijl immers de terugbetaling van kapitalen voor het optrekken van gebouwen tegenwoordig over 66 jaar loopt, kan daarentegen, met een stelsel van huurkoop, de terugbetaling binnen 5 jaar geschieden. De gelden kunnen aldus spoedig opnieuw belegd worden, zodat de doelmatigheid van de rijksbijdrage aldus aanzienlijk toeneemt.

Het huurcontract zou een contract *sui generis* zijn : het is noch een verkoop met ontbindende voorwaarden noch

ni une location assortie d'une option d'achat. Aux termes de ce contrat *sui generis* la société de construction donne en location, au candidat-propriétaire, l'immeuble ou la partie d'immeuble que celui-ci occupe, et promet de le lui vendre à un prix fixé de manière immuable, au moment de la signature. Pour que cette promesse puisse être exécutée, il faut cependant qu'entre le moment de la formation du contrat et celui qui a été fixé pour l'exécution de la promesse, certaines obligations incombant au candidat-propriétaire et stipulées dans le contrat aient été remplies. Au cours de cette période intermédiaire que l'on peut fixer à cinq ans, le candidat-propriétaire doit avoir payé régulièrement son loyer et avoir constitué, par l'intermédiaire de la société de construction, un capital minimum correspondant au dixième du coût de l'immeuble, augmenté de tous frais et taxes afférant au contrat translatif de propriété.

La régularité des versements effectués par le candidat-propriétaire constitue une véritable garantie de sa capacité d'épargne et de la constance de son effort, effort qui apparaît très important, eu égard aux revenus modestes dont, par définition, disposent les candidats-propriétaires.

Il importe, dès lors, que l'Etat les encourage à réaliser cette épargne volontaire, en leur octroyant la prime à fonds perdus prévue par l'article 2 de l'arrêté du Régent du 14 août 1948, pris en vertu de la loi du 29 mars 1948, dite loi De Taeye, prime qui sera versée au candidat-propriétaire au moment où celui-ci, étant dans les conditions requises signera l'acte de vente.

Dans le même ordre d'idée, il importe également d'éviter que les compressions budgétaires qu'entraîneront nécessairement pour le candidat les charges conjuguées du loyer et de la constitution de capital initial se fassent au détriment des besoins vitaux du ménage ou de l'éducation des enfants. C'est pourquoi, il serait opportun de s'assurer, par une enquête préalable, que les charges imposées ne dépassent pas 25 % des revenus nets du ménage des candidats. Si tel était le cas, la période de constitution du capital initial pourrait être étalée sur une durée de 10 ans. Dès que la vente est passée, la société de construction reçoit, à l'intervention soit de la C. G. E. R., soit d'une société de crédit hypothécaire ou d'assurance agréée par le Roi, le solde du prix de vente.

Ce prêt sera remboursable par mensualités échelonnées sur une période de 20 ans au moins. Elle pourra être portée à 25 ans au plus, ceci afin d'éviter le danger des compressions budgétaires excessives.

een verhuuring met optie om te kopen. Volgens de bepalingen van dat contract *sui generis* verhuurt de bouwmaatschappij aan de gegadigde de woning of het gedeelte ervan dat hij betreft, en verbindt zij er zich toe het hem te verkopen tegen een onveranderlijke, op het tijdstip van de ondertekening bepaalde prijs. Opdat die verbintenis kan nagekomen worden, is het nochtans nodig dat tussen het tijdstip van de totstandkoming van het contract en het voor het uitvoeren van de belofte vastgestelde tijdstip bepaalde verplichtingen zijn nagekomen, die de gegadigde opgelegd en in het contract vastgelegd zijn. Tijdens die tussenperiode, die men op vijf jaar kan bepalen, moet de gegadigde zijn huishuur geregeld betaald hebben en, door bemiddeling van de bouwmaatschappij, een minimumkapitaal hebben gevormd dat overeenstemt met één tiende van de kostprijs van de woning, vermeerderd met alle kosten en taksen die aan het contract van eigendomsoverdracht verbonden zijn.

De regelmaat van de door de gegadigde gedane stortingen geldt als een werkelijke waarborg voor zijn spaarvermogen en voor de bestendigheid van zijn inspanning, die zeer belangrijk blijkt te zijn wanneer men rekening houdt met de bescheiden inkomsten waarover de gegadigden uiteraard beschikken.

De Staat moet dan ook aanmoedigen bij dit vrijwillig sparen door de premie om niet toe te kennen, waarvan sprake in artikel 2 van het Regentbesluit van 14 augustus 1948, genomen ter uitvoering van de wet van 29 maart 1948, ook wet De Taeye genoemd, welke premie zal worden uitgekeerd aan de gegadigde op het ogenblik waarop deze, mits aan de gestelde vereisten te voldoen, de aankoopakte zal tekenen.

Het is, in hetzelfde verband, van belang te verhinderen dat de budgettaire inkrimping, die de samengevoegde last van het huurgeld en van de vorming van het aanvangskapitaal noodzakelijkerwijze met zich zal brengen, nadelige gevolgen zou hebben voor de levensbehoeften van het gezin of voor de opvoeding van de kinderen. Het zou daarom wenselijk zijn er zich, door een voorafgaand onderzoek, van te vergewissen dat de opgelegde lasten niet hoger zijn dan 25 % van de netto-inkomsten van het gezin van de gegadigde. Mocht dit het geval zijn, dan zou de periode voor de vorming van het aanvangskapitaal kunnen gespreid worden over een tijdvak van 10 jaar. Eens de verkoop gesloten, ontvangt de bouwmaatschappij het saldo van de verkoopprijs door bemiddeling van de A. S. L. K. of van een door de Koning erkende verzekeringsmaatschappij of maatschappij voor hypothecair krediet.

Deze lening zal terugbetaalbaar zijn door maandelijkse afbetalingen, gespreid over een periode van ten minste 20 jaar, welke periode kan worden verlengd tot 25 jaar, ten einde het gevaar voor overdreven budgettaire inkrimping te vermijden.

C. CORNET.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Tous les locataires de logements sociaux construits à l'initiative de la Société Nationale du Logement ou d'une société agréée par elle, peuvent, s'ils le désirent, accéder à la propriété de l'immeuble ou de la partie d'immeuble qu'ils occupent.

WETSVOORSTEL

Eerste artikel.

Alle huurders van volkswoningen die gebouwd zijn door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of een door haar erkende maatschappij kunnen, indien zij zulks wensen, de eigendom verwerven van het onroerend goed of gedeelte van onroerend goed dat zij betrekken.

Art. 2.

Il intervient entre le locataire de l'immeuble ou de la partie d'immeuble, à sa demande, et la société agréée par la Société Nationale du Logement, un contrat de location assorti d'une promesse de vente, dont les conditions sont fixées d'une manière immuable.

Art. 3.

Le contrat de vente ne sera passé qu'au moment où le locataire aura constitué un capital représentant au moins le dixième du prix total de l'immeuble ou de la partie d'immeuble qui fait l'objet du contrat, augmenté de tous frais et taxes afférant au transfert de la propriété.

Art. 4.

La constitution du capital prévu par l'article 3 se fait par des versements mensuels, à l'intervention de la Société Nationale du Logement ou de la société agréée. La durée de constitution de ce capital est fixée à 5 ans.

Toutefois, s'il ressort que le prix du loyer et les frais de constitution du capital cumulés excèdent 25 % des revenus mensuels nets du ménage, cette durée sera portée à 10 ans au plus.

Art. 5.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en cette matière, le candidatpropriétaire doit être dans les conditions requises pour obtenir la prime à fonds perdus.

Art. 6.

Lorsque l'acte de vente est passé, le candidatpropriétaire versera les sommes restant dues à la Société Nationale du Logement ou à la Société agréée. A cette fin, auprès de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite ou d'une société hypothécaire de capitalisation ou d'assurance agréée par le Roi, ou d'une caisse d'épargne privée régie par l'arrêté royal n° 42 du 15 décembre 1935, il pourra avoir contracté un prêt remboursable par des versements mensuels échelonnés sur une durée de 20 ans au moins. Cette durée pourra être portée à 25 ans dans le cas prévu à l'alinéa 2 de l'article 4 de la présente loi.

Art. 7.

Le Roi détermine, dans le délai d'un an après la mise en vigueur de la présente loi :

- 1° les conditions générales du contrat de location-vente;
- 2° les conditions d'agrément pour les sociétés hypothécaires de capitalisation ou d'assurance et les caisses d'épargne privées habilitées à conclure les opérations de prêt visées à l'article 6.

16 décembre 1965.

Art. 2.

Er wordt, tussen de huurder van het onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, op zijn verzoek, en de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappij, een huurcontract gesloten met verkoopsofbeloofte, waarvan de voorwaarden op onveranderlijke wijze worden bepaald.

Art. 3.

Het koopcontract wordt pas gesloten als de huurder een kapitaal gevormd heeft dat ten minste gelijk is aan een tiende van de totale prijs van het onroerend goed, of gedeelte van onroerend goed, waarop het contract betrekking heeft, vermeerderd met alle aan de eigendomsoverdracht verbonden kosten en taksen.

Art. 4.

De vorming van het in artikel 3 bedoelde kapitaal geschiedt door maandelijkse stortingen, door bemiddeling van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de erkende maatschappij. De duur van de kapitaalvorming wordt op 5 jaar bepaald.

Indien nochtans blijkt dat de samenvoeging van de huurprijs en van de kosten voor de vorming van het kapitaal hoger zijn dan 25 % van de maandelijkse netto-inkomsten van het gezin, wordt dit tijdvak op ten hoogste 10 jaar gebracht.

Art. 5.

De gegadigde moet, overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen ter zake, in de vereiste voorwaarden verkeren om de premie om niet te bekomen.

Art. 6.

Eens de koop gesloten, zal de gegadigde de nog verschuldigde bedragen aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de erkende maatschappij betalen.

Daartoe kan hij bij de Algemene Spaar- en Lijfrentekas of bij een door de Koning erkende hypotheek- en kapitalisatie- of verzekeringsmaatschappij of bij een onder het koninklijk besluit n° 42 van 15 december 1935 vallende private spaarkas een lening hebben aangegaan die terugbetaalbaar is door maandelijkse betalingen over een duur van ten minste 20 jaar. Die duur kan, in de gevallen als bedoeld in het tweede lid van artikel 4 van deze wet, op 25 jaar worden gebracht.

Art. 7.

Binnen het jaar na de inwerkingtreding van deze wet bepaalt de Koning :

- 1° de algemene voorwaarden van het huurkoopcontract;
- 2° de voorwaarden tot erkenning van de hypotheek- en kapitalisatie- of verzekeringsmaatschappijen, die bevoegd zijn om de in artikel 6 bedoelde leningen te sluiten.

16 december 1965.

C. CORNET,
M. PIRON,
Cl. HUBAUX,
L. HANNOTTE,
J. CISELET,
F. DE WEERT.