

Chambre des Représentants

SESSION 1966-1967

19 JANVIER 1967

PROJET DE LOI

modifiant la loi du 29 mai 1948 portant des dispositions particulières en vue d'encourager l'initiative privée à la construction d'habitations sociales et à l'acquisition de petites propriétés terriennes.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi qui vous est soumis vise à renforcer la portée de la loi du 29 mai 1948 portant des dispositions particulières en vue d'encourager l'initiative privée à la construction d'habitations sociales et à l'acquisition de petites propriétés terriennes.

Cette loi autorise l'Etat à accorder sa garantie de bonne fin, pour la partie de leurs prêts dépassant 70 % de la valeur vénale du bien, à la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, à la Société Nationale du Logement, à la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne et aux sociétés agréées par elles.

Le présent projet, en son article 1^{er}, ne limite plus le champ d'application de la garantie à ces seuls organismes.

Désormais, cet avantage serait étendu à d'autres sociétés de crédit afin d'attirer plus de capitaux vers la construction de logements sociaux, ce qui donnera, inmanquablement, un stimulant nouveau à ce secteur.

Il doit être entendu que des conditions seront mises à l'agrément préalable de ces sociétés de crédit tant pour l'octroi des prêts que pour l'obtention de la garantie de l'Etat.

Le projet de loi prévoit, en outre, que le Gouvernement peut garantir des prêts hypothécaires de rang subsequnt si le bénéficiaire d'une prime à fonds perdus opte pour ce prêt complémentaire en lieu et place de la prime.

La disposition prévue à cet effet est d'un intérêt certain, en ce qu'elle tient compte de l'accroissement du prix tant des terrains que des immeubles et permet au gouvernement d'appliquer une politique de crédit destinée à pallier les inconvénients de cette hausse des prix, inconvénients parmi lesquels il convient de citer, notamment, la difficulté de plus

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1966-1967

19 JANUARI 1967

WETSONTWERP

tot wijziging van de wet van 29 mei 1948 houdende bijzondere bepalingen tot aanmoediging van het privaat initiatief bij het oprichten van volkswoningen en het kopen van kleine landeigendommen.

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het wetsontwerp dat U wordt voorgelegd heeft tot doel een grotere draagwijdte te geven aan de wet van 29 mei 1948 houdende bijzondere bepalingen tot aanmoediging van het privaat initiatief bij het oprichten van volkswoningen en het kopen van kleine landeigendommen.

Die wet machtigt de Staat ertoe zijn waarborg voor goede afloop te verlenen voor het gedeelte van de leningen dat 70 % van de verkoopwaarde van het goed overschrijdt, in geval die leningen werden toegekend door de Algemene Spaar- en Lijfrentekas, de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom of door hun erkende vennootschappen.

Artikel 1 van dit ontwerp houdt in dat genoemde instellingen niet langer alleen die waarborg zullen kunnen genieten.

Voortaan zouden ook andere kredietinstellingen van dit voordeel kunnen genieten zodat meer kapitalen tot de sociale woningbouw worden aangetrokken, wat onvermijdelijk een nieuwe stimulans in die sector voor gevolg zal hebben.

Het is wel verstaan dat de kredietinstellingen, om erkend te worden, voorafgaandelijk aan bepaalde voorwaarden zullen moeten voldoen, zowel voor de toekenning van de leningen als voor het bekomen van de Staatswaarborg.

Het wetsontwerp bepaalt bovendien dat de Regering hypothecaire leningen van lagere rang kan waarborgen, indien de gerechtigde op een premie om niet, in de plaats daarvan opteert voor een aanvullende lening.

De desbetreffende bepaling is van onloochenbaar belang doordat ze rekening houdt met de stijging zowel van de grondprijzen als van de bouwkosten en de regering in de gelegenheid stelt een kredietpolitiek te voeren die de bezwaren van die prijsstijging ondervangt; onder die bezwaren moeten worden vermeld de steeds toenemende moeilijkhe-

en plus grande que connaissent les personnes de condition modeste de réunir les fonds personnels indispensables à l'acquisition de leur logement.

Le projet de loi permet de garantir les prêts de rang sub-séquent à concurrence de 90 % du coût de l'opération; cette limite pourrait être portée à 95 % au maximum en fonction de la composition de la famille.

Parallèlement à ces deux mesures nouvelles l'article 1^{er} permet également d'étendre la garantie de l'Etat aux prêts destinés à financer la transformation et l'assainissement des logements sociaux et assimilés.

Cette forme d'amélioration du patrimoine immobilier mérite intérêt à plus d'un titre. L'assainissement et la transformation ont l'avantage d'assurer avec un minimum d'apport de capitaux l'accroissement du parc de bons logements. Ils constituent en outre pour bon nombre de petits propriétaires les seuls moyens d'obtenir des conditions d'habitation satisfaisantes.

Mais l'expérience enseigne que, faute d'être soutenus par des encouragements appropriés, beaucoup doivent retarder, voire renoncer à entreprendre des aménagements rendus cependant indispensables en raison, particulièrement, de l'accroissement du volume familial ou de l'accueil au foyer de parents âgés ou invalides. L'octroi de la garantie de bonne fin leur permettrait d'obtenir la haute quotité de prêt qui leur est nécessaire.

D'autre part, il importe que, dans la ligne des principes de la loi du 29 mai 1948, ils puissent être, au même titre que les particuliers constructeurs et acheteurs encouragés et aidés par des subsides de l'Etat, venant alléger le poids de leurs charges hypothécaires et rendant celles-ci compatibles avec la modicité de leurs ressources.

C'est pourquoi l'article 2 du projet ajoute la transformation et les assainissements à la liste des opérations immobilières dont la loi du 29 mai 1948 prévoit qu'elles peuvent faire l'objet de remises d'intérêt, de primes ou d'interventions dans l'amortissement et les intérêts.

Il faut souligner, enfin, que le projet de loi donne la possibilité au Gouvernement d'octroyer les avantages prévus aux articles 1 et 2 à la construction, l'achat ou l'aménagement des appartements aussi bien que des maisons d'habitation.

Cependant à l'heure actuelle le Gouvernement ne donnera pour les appartements que l'avantage du prêt en premier rang avec la garantie de l'Etat et à taux social. Il lui sera cependant possible, sans pour autant devoir changer la loi, de proposer plus tard au Roi d'octroyer aussi pour les appartements les avantages de la prime ou des prêts complémentaires.

La loi du 29 mai 1948 s'est révélée d'une efficacité exceptionnelle. C'est à elle que l'on doit l'extraordinaire mouvement de construction qui s'est développé depuis 15 ans dans le pays.

En demandant aux Chambres législatives d'y apporter des aménagements dictés par l'évolution des choses et d'étendre ses effets aux opérations de transformation et d'assainissement, le Gouvernement espère qu'elle assurera de nouveaux et sensibles progrès à l'action poursuivie pour l'amélioration de l'habitat.

Le Ministre de la Famille et du Logement,

den die de mingegeoden ondervinden bij het bijeenbrengen van de nodige gelden om een woning te verwerven.

Het wetsontwerp maakt het mogelijk de leningen van lagere rang te waarborgen ten belope van 90 % van de kostprijs der verrichting; deze grens zou kunnen opgevoerd worden tot maximum 95 % met inachtneming van de gezinsgrootte.

Benevens deze twee nieuwe maatregelen maakt artikel 1 het ook mogelijk de staatswaarborg te verlenen voor leningen die bestemd zijn voor de financiering van verbouwings- en saneringswerken aan sociale en hiermee gelijkgestelde woningen.

Die vorm van verbetering van het onroerend vermogen verdient om meer dan één reden onze belangstelling. De sanering en de verbouwing bieden het voordeel dat ze het aantal goede woningen doen toenemen met een minimum aanwending van kapitaal. Voor tal van kleine eigenaars maken ze daarenboven het enige middel uit om zich een bevredigende huisvesting te verschaffen.

De ervaring leert echter dat, bij gebrek aan een behoorlijke steunverlening, een groot aantal onder hen zich genoodzaakt voelen de uitvoering der verbeteringswerken uit te stellen of er zelfs van af te zien, hoewel deze nochtans onontbeerlijk geworden zijn, inzonderheid wegens de uitbreiding van het gezin of nog omdat bejaarde of invalide familieleden in de huiskring werden opgenomen. Dank zij de waarborg voor goede afloop zouden zij het nodige leningsbedrag kunnen bekomen.

Anderdeels is het wenselijk dat ze, overeenkomstig de beginselen van de wet van 29 mei 1948, evengoed als de particulieren die een woning bouwen of aankopen geholpen en aangemoedigd worden door middel van rijkssubsidies die hun hypothecaire last verlichten en hem met hun bescheiden inkomen draagbaar maken.

Dat is dan ook de reden waarom artikel 2 de verbouwings- en saneringswerken heeft toegevoegd aan de lijst van de verrichtingen waarvoor de wet van 29 mei 1948 de mogelijkheid tot het toekennen van renteverminderingen, premies of tegemoetkomingen in de aflossing en de interesten instelt.

Tenslotte dient de nadruk te worden gelegd op het feit dat het ontwerp van wet de Regering in de gelegenheid stelt de in artikelen 1 en 2 bepaalde voordelen toe te kennen bij de bouw, de aankoop of de verbetering zowel van appartementen als van woonhuizen.

Op dit ogenblik echter zal de Regering voor de appartementen slechts de voordelen van de lening in eerste rang met Staatswaarborg en aan sociale rentevoet toekennen. Nochtans kan de Regering, zonder hiervoor de wet te moeten wijzigen, op een latere datum aan de Koning voorstellen de premies of de aanvullende leningen ook voor de appartementen toe te kennen.

De wet van 29 mei 1948 is buitengewoon doeltreffend gebleken. Aan haar is de ongemeen grote bouwactiviteit die zich sedert meer dan vijftien jaar in het land heeft ontwikkeld, te danken.

Door de Wetgevende Kamers erom te verzoeken in die wet verbeteringen aan te brengen welke door de evolutie van de toestanden worden ingegeven en haar ook van toepassing te maken op de verbouwings- en saneringswerken hoopt de Regering dat ze een gevoelige vooruitgang zal betekenen bij de actie die, met het oog op de verbetering van de huisvesting, wordt gevoerd.

De Minister van het Gezin en van de Huisvesting,

Marg. DE RIEMAECKER-LEGOT.

PROJET DE LOI

BAUDOUIN,

Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Vu la loi du 23 décembre 1946 portant création d'un Conseil d'Etat, notamment l'article 2, 2°;

Vu l'urgence;

Sur la proposition de Notre Ministre de la Famille et du Logement et de Notre Ministre des Finances.

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de la Famille et du Logement et Notre Ministre des Finances sont chargés de présenter en Notre nom aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

Article premier.

L'article premier de la loi du 29 mai 1948 portant des dispositions particulières en vue d'encourager l'initiative privée à la construction d'habitations sociales et à l'acquisition de petites propriétés terriennes, modifié par l'article 1^{er} de la loi du 20 mars 1951 et par l'article 16 de la loi du 27 juin 1956, est remplacé par la disposition suivante :

« Article 1^{er}. — § 1. — L'Etat est autorisé à garantir aux conditions et dans les limites que le Roi détermine, le remboursement en principal, intérêts et accessoires de prêts hypothécaires octroyés en vue de l'achat, de la construction, de la transformation ou de l'assainissement de logements sociaux ou de logements y assimilés conformément à l'article 3.

§ 2. — Ces prêts doivent être consentis aux conditions et dans les limites que le Roi détermine, par la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, la Société Nationale du Logement, la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne, les sociétés agréées par elles ou par tous autres organismes de crédit agréés par arrêté royal.

§ 3. — Lorsqu'il s'agit de prêts en premier rang, la garantie couvre la partie du prêt qui dépasse 70 % de la valeur vénale du bien.

Ces prêts augmentés, le cas échéant, du montant des primes accordées par l'Etat ne peuvent dépasser la valeur vénale du bien.

§ 4. — Lorsqu'il s'agit de prêts complémentaires à ceux qui sont déjà garantis en vertu du paragraphe 3 et pour autant que l'emprunteur n'ait bénéficié d'aucune prime de l'Etat, une nouvelle garantie peut être attachée à la partie du prêt complémentaire comprise entre le montant du prêt en premier rang et 90 %, selon le cas :

— du coût réel ou estimé de la construction, terrain compris;

— du prix d'achat du logement;

— du coût réel ou estimé des travaux de transformation et d'assainissement, majoré selon le cas du coût de la construction ou du prix d'achat.

WETSONTWERP

BOUDEWIJN,

Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, ONZE GROET.

Gelet op de wet van 23 december 1946 houdende instelling van een Raad van State, inzonderheid op artikel 2, 2°;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Op de voordracht van Onze Minister van het Gezin en van de Huisvesting en van Onze Minister van Financiën,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van het Gezin en van de Huisvesting en Onze Minister van Financiën zijn gelast, in Onze Naam, bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst luidt als volgt :

Artikel 1.

Artikel 1 van de wet van 29 mei 1948 houdende bijzondere bepalingen tot aanmoediging van het privaats initiatief bij het oprichten van volkswoningen en het kopen van kleine landeigendommen, gewijzigd bij artikel 1 van de wet van 20 maart 1951 en bij artikel 16 van de wet van 27 juni 1956, wordt door volgende bepaling vervangen :

« Artikel 1. — § 1. — De Staat wordt ertoe gemachtigd, onder de voorwaarden en binnen de perken die de Koning bepaalt, de terugbetaling te waarborgen van de hoofdsom, de intrest en de bijkomende kosten van hypotheaire leningen die werden toegekend voor de aankoop, de bouw, de verbouwing of de sanering van volkswoningen of van daarmee overeenkomstig artikel 3 gelijkgestelde woningen.

§ 2. — Die leningen moeten toegekend zijn onder de voorwaarden en binnen de perken die de Koning bepaalt door de Algemene Spaar- en Lijfrentekas, de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom, de door hen erkende vennootschappen of door alle andere bij koninklijk besluit erkende kredietinstellingen.

§ 3. — Betreft het leningen van de eerste rang dan dekt de waarborg het gedeelte van de lening dat 70 % van de verkoopwaarde van het goed overschrijdt.

Die leningen, in voorkomend geval verhoogd met het bedrag van de door de Staat toegekende premies, mogen de verkoopwaarde van het goed niet overschrijden.

§ 4. — Betreft het bijkomende leningen ter aanvulling van die welke reeds op grond van § 3 gedekt zijn en heeft de lener geen enkele Staatspremie genoten, dan kan een nieuwe waarborg verleend worden voor het gedeelte van de bijkomende lening dat begrepen is tussen het bedrag van de lening van de eerste rang en 90 %, volgens het geval :

— van de werkelijke of geraamde kostprijs van de bouwverrichting, met inbegrip van de grond;

— van de aankoopprijs van de woning;

— van de werkelijke of geraamde kostprijs van de verbouwings- en saneringswerken verhoogd, volgens het geval, met de kostprijs van de bouwverrichting of met de aankoopprijs.

§ 5. — Les 90 % prévus au paragraphe 4 peuvent être majorés de 1 % par enfant à charge avec un maximum de 95 %.

Art. 2.

L'article 2 de la même loi, modifié par l'article 16 de la loi du 27 juin 1956 et par l'article 1^{er} de la loi du 28 décembre 1964, est remplacé par la disposition suivante :

« Article 2. — L'Etat est autorisé à encourager, par des réductions dans l'intérêt des prêts hypothécaires, par l'octroi de primes ou par des interventions dans les amortissements et les intérêts des prêts hypothécaires :

1°) l'achat d'une habitation sociale ou d'une petite propriété terrienne auprès d'une société immobilière de service public;

2°) l'achat d'une habitation y assimilée conformément à l'article 3, auprès d'une administration publique, d'un établissement public ou d'une association intercommunale;

3°) la construction d'une habitation sociale, d'une petite propriété terrienne ou d'une habitation y assimilée;

4°) la transformation et l'assainissement des habitations visées au 1°), 2°) et 3°) du présent article.

Le Roi fixe le montant et les conditions d'octroi des primes, des réductions d'intérêt et des interventions dans les amortissements et les intérêts en tenant compte notamment des conditions économiques et des charges de famille et en réservant le bénéfice de ces avantages aux personnes de condition modeste. »

Art. 3.

Il est inséré dans la même loi un article 4 ainsi rédigé :

« Article 4. — La présente loi s'applique tant aux maisons unifamiliales qu'aux appartements.

Toutefois, le Roi fixera la date à laquelle l'article 1, § 4, et l'article 2 seront d'application aux appartements. »

Donné à Bruxelles, le 16 janvier 1967.

§ 5. — De 90 % voorzien in § 4 kunnen verhoogd worden met 1 % per kind ten laste tot maximum 95 %.

Art. 2.

Artikel 2 van dezelfde wet, gewijzigd bij artikel 16 van de wet van 27 juni 1956 en bij artikel 1 van de wet van 28 december 1964, wordt door volgende bepaling vervangen :

« Artikel 2. — De Staat is gemachtigd door vermindering van de rentevoet op de hypothecaire leningen, door het toekennen van premies, of door tegemoetkomingen in de aflossingen en de intresten van hypothecaire leningen, aan te moedigen :

1°) het aankopen van een volkswoning of een klein landeigendom bij een bouwvennootschap tot nut van het algemeen;

2°) het aankopen, bij een openbaar bestuur, een openbare instelling of een intercommunale vereniging, van een daarmede krachtens artikel 3 gelijkgestelde woning;

3°) het bouwen van een volkswoning, een klein landeigendom of een daarmede gelijkgestelde woning;

4°) het verbouwen en het saneren van woningen bedoeld onder 1°), 2°) en 3°) van dit artikel.

De Koning bepaalt het bedrag en de toekenningsvoorwaarden van de premies, de rentevoetverlagingen en de tegemoetkomingen in de aflossingen en de intresten inzonderheid met inachtneming van de economische omstandigheden en de gezinslasten en waarbij het genot van deze voordelen aan personen met bescheiden inkomsten voorbehouden worden. »

Art. 3.

In dezelfde wet wordt een artikel 4 ingelast dat luidt als volgt :

« Artikel 4. — Deze wet is zowel op ééngezinswoningen als op appartementen van toepassing.

Nochtans zal de Koning de datum vaststellen waarop artikel 1, § 4, en artikel 2 op de appartementen van toepassing zullen worden. »

Gegeven te Brussel, 16 januari 1967.

BAUDOUIN.

PAR LE ROI :

Le Ministre de la Famille et du Logement,

VAN KONINGSWEGE :

De Minister van het Gezin en van de Huisvesting,

Marg. DE RIEMAECKER-LEGOT.

Le Ministre des Finances,

De Minister van Financiën,

R. HENRION.