

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 10 JUILLET 1928.

Projet de loi autorisant la Société Nationale des Habitations et Logements à bon marché à émettre un second emprunt au capital nominal de 100 millions de francs en vue de la réalisation de son objet ⁽¹⁾.

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA COMMISSION DES FINANCES, DES BUDGETS
ET DES ÉCONOMIES ⁽²⁾, PAR M. **CARLIER**.

MESSIEURS,

Le Gouvernement avait d'abord proposé aux Chambres d'autoriser la Société Nationale des Habitations et Logements à bon marché, à émettre un nouvel emprunt au capital nominal de 100 millions.

Un amendement au projet propose de porter cet emprunt à 300 millions. Votre Commission a approuvé ce projet unanimement.

Lorsque, l'an dernier, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur la demande d'un premier emprunt de 110 millions relatif au même objet, nous indiquions que cette proposition devrait être complétée par d'autres mesures dans le même sens.

La proposition actuelle indique un nouvel et sérieux effort pour combattre la crise du logement et lutter contre les taudis.

Les avances de l'État depuis la fin de la guerre à ce jour, se sont élevées à 660 millions environ. Si nous y ajoutons les emprunts de l'an dernier et celui dont fait l'objet le présent projet de loi, nous atteignons 1,050 millions. Vient en surplus divers prêts et notamment ceux du Fonds National de Retraite des ouvriers mineurs et ainsi, avec les sommes remployées par vente de maisons, les capitaux investis pour la construction de maisons à bon marché vont voisiner les 1,200 millions.

C'est là un bel effort qu'il convient de souligner, mais qui reste, hélas, encore bien insuffisant.

Les renseignements que nous publions ci-après, permettent de mesurer l'étendue des besoins immédiats qui s'imposent. Pour réaliser ce programme

(1) Projet de loi, n° 67.

(2) La Commission est composée de : MM. Hallet, *président*; Pussemier, *vice-président*; Carlier et David, *secrétaires*; Boddart, Bologne, Brusselmans, Buyl, De Bruyne (Auguste), Debunne, Dejardin, de Liedekerke, de Wouters d'Oplinter, Drion, Golenvaux, Hoen, Kreglinger, Lepage, Merlot, Soudan, Van Ackere (F.), Wauwermans.

urgent, il faudrait construire près de 24,000 logements, ce qui, à 25,000 francs par logement, représente une somme de 600 millions.

Nous pouvons donc dire, sans crainte de nous tromper, qu'après l'intervention actuelle, d'autres devront suivre.

Marquons d'abord, d'une façon plus détaillée, les résultats acquis et les moyens financiers mis en œuvre.

SOCIÉTÉ NATIONALE DES HABITATIONS ET LOGEMENTS A BON MARCHÉ

I. — L'effort accompli.

Au 31 décembre 1927, la Société Nationale avait agréé 274 sociétés de construction.

De ces 274 sociétés :

257 se sont constituées définitivement.

7 se constitueront en 1928.

10 ne se constitueront vraisemblablement pas.

Des 257 sociétés constituées, 4 sont dissoutes.

Au 31 décembre 1927, il y avait donc 253 sociétés constituées.

Les sociétés constituées ont construit ou avaient en construction, au 31 décembre 1927, 33,307 logements, dont environ 7,145 appartements et 26,162 maisons individuelles.

5,521 maisons ont été vendues avec l'aide des primes.

182 maisons ont été vendues sans primes, soit au total

5,703 maisons vendues.

En voici la répartition par province :

PROVINCES.	Nombre de sociétés ayant vendu.	Nombre total de maisons vendues.	Nombre de maisons vendues	
			avec primes.	sans prime.
Anvers.	21	1,024	1,006	18
Brabant	29	1,902	1,841	61
Flandre occidentale	23	700	644	56
Flandre orientale	15	446	439	7
Hainaut	28	548	526	22
Liège	17	842	830	12
Limbourg	3	129	125	4
Luxembourg	4	2	2	»
Namur.	7	110	108	2
	144	5,703	5,521	182
			5,703	

II. — Taudis. Besoins en logements.

A. *Taudis.* — Dans le but de connaître les quartiers insalubres dont la démolition est souhaitable, la Société Nationale a fait une enquête auprès de toutes les communes où fonctionne une société agréée et auprès de toutes les localités comptant au moins 10,000 habitants.

Une quarantaine de communes n'ont pas répondu. Parmi celles-ci, il en est qui ont certainement des taudis, par exemple : Molenbeek-Saint-Jean, Etterbeek, Tamines, Turnhout, Ninove.

B. *Résultats connus.* — Les taudis à démolir signalés par les communes consultées sont au nombre de 11,745, y compris 4,293 baraquements vétustes. (Le nombre de baraquements encore en usage dépasse 10,000.) Ne sont pas compris dans ces chiffres, les 800 taudis qui seront remplacés par des logements à construire au moyen des crédits provenant du premier emprunt.

Toutefois, n'ont pas été consultées :

1,149	localités de moins de 1,000 habitants
764	id. 1,000 à 2,499 id.
254	id. 2,500 à 4,999 id.
59	id. 5,000 à 7,499 id.
8	id. 7,500 à 9,999 id.

ENSEMBLE : 2,234 localités.

On ne pourrait admettre qu'il n'existe pas de taudis dans ces communes. Une enquête générale révélerait donc une situation bien plus grave encore.

C. *Occupation des taudis.* — La Société Nationale a obtenu les renseignements ci-après au sujet de l'occupation des taudis (toutes les localités n'ont pas répondu) :

1,100	ménages occupant 1 pièce.
2,588	id. 2 pièces.
1,417	id. 3 id.
292	id. 4 id.

Parmi les occupants des taudis, la situation des familles nombreuses et nécessiteuses mérite de retenir particulièrement l'attention.

III. — Demandes des Sociétés agréées.

Déduction faite de 1,800 logements construits en 1926-1927 au moyen de produits de vente (le total des maisons construites au moyen de produits de vente est de 2,244) et de 1,539 logements à construire pour pénurie de logements au moyen du premier emprunt, il reste du programme urgent de 12,121 logements qui avait été établi en 1925 et 1926 par les Sociétés agréées, 8,782 logements à construire.

En 1926, les Sociétés ont demandé la construction de 12,121 logements pour faire face à des besoins urgents. De ces 12,121 logements ont été autorisés :

1,539	logements au moyen de crédits à provenir du premier emprunt.
1,800	logements au moyen de produits de vente.

TOTAL : 3,339 logements.

Du programme urgent de 12,121 logements, il restait donc à autoriser 8,782 logements.

D'autre part, il est encore demandé d'urgence par les sociétés agréées, en dehors de ce programme, environ . . . 3,275 id.

Ajoutons à ce chiffre les 41,745 id.
 qui devraient être édifiés pour remplacer les taudis restant à démolir (baraquements compris) et nous arrivons à un total de 23,802 logements,

dont la construction d'urgence s'impose et dont le coût peut être estimé, à raison de 25,000 francs par logement, à 600,000,000 de francs environ.

Outre les taudis non signalés, le chiffre de 23,802 logements ne comprend pas :

Les taudis par surpeuplement;

Les baraquements autres que les 4,293 signalés;

Les besoins-courants en logements modestes.

L'annonce que la Société Nationale sera vraisemblablement autorisée à émettre un deuxième emprunt a pour effet qu'elle reçoit presque journellement de nombreuses demandes de crédits.

IV. — Moyens financiers.

Les avances de l'État se sont élevées à 661,394,000 francs, non compris le crédit de 4,000,000 francs, accordé par l'État pour l'achat de réserves de terrains.

Indépendamment de ces crédits, la Société Nationale dispose ou a disposé :

1° Des produits de ventes de maisons : 406,474,508 francs ; dont 75,846,000 francs ont été remployés ;

2° Du prêt de 10 millions de francs consenti par le Fonds national de retraite des ouvrier mineurs pour la construction de maison sur promesses d'acquisition ;

3° D'un prêt de 1,800,000 francs consenti par le même organisme en faveur de la société « Floréal » à Watermael. Ce prêt est remboursable le 30 avril 1928 ;

4° D'un prêt de 3,150,000 francs, consenti par la Croix Rouge de Belgique pour la construction de maisons dans les communes inondées en 1925-1926. Ce prêt est remboursable le 20 juin 1929 ;

5° D'un prêt de 10,000,000 de francs, qui vient d'être consenti par le Fonds national de retraite des ouvriers mineurs en faveur de quatre sociétés à caractère industriel fondées par des sociétés charbonnières. Ce prêt est remboursable en vingt annuités à partir du 1^{er} janvier 1930 ;

6° Enfin, par une loi du 22 juillet 1927, la Société Nationale a été autorisée à émettre un emprunt d'un capital de 110,000,000 de francs, au taux d'intérêt de 6 %. Cet emprunt, dont le produit net sera de 100,000,000 de francs, sera remboursé en 66 annuités. Il permettra la construction d'environ 3.200 logements.

De ces 3,300 logements,

800 serviront au remplacement de taudis.

1,539 viennent en déduction du programme de 12,121 logements.

861 ont été autorisés en dehors de ce programme (projets urgents signalés à la Société Nationale après l'établissement du programme de 12,121 logements).

Primes à la construction.

La question de l'octroi de primes à la construction ressort maintenant de l'emprunt à contracter par la Société Nationale des Habitations à bon marché, en ce sens que les dites primes seront attribuées par une partie du produit de l'emprunt.

La situation financière s'étant améliorée, le Gouvernement a, en effet, décidé d'octroyer de nouvelles primes à la construction.

Voyons les intéressants efforts faits dans cette direction :

PRIMES AUX CONSTRUCTEURS

(Personnes qui se font édifier une habitation à bon marché pour leur usage personnel).

Cette prime varie de 2,000 à 3,900 francs suivant les localités et le nombre d'enfants à charge.

* * *

Le nombre de primes a été porté de 10,000 à 15,000 et finalement, par arrêté royal du 27 décembre 1926, il a été décidé d'allouer la prime pour toutes les demandes introduites avant le 16 mars 1926.

Demandes introduites :

Du 20 août 1922 au 15 mars 1926	28,788
Du 15 mars 1926 au 15 février 1928.	8,109

Parmi les demandes introduites avant le 16 mars 1926, il a été annulé 10,378 demandes (double emploi — pas dans les conditions — sans suite, etc.)

Nous estimons que le nombre total de primes à attribuer sera de 17,500 à 18,000.

. . .

Primes liquidées et en liquidation 16,186 pour fr. 40,114,600

Dont :

Sur les crédits du Ministère	12,738 pour fr. 30,957,900
Au moyen des avances des sociétés de crédit	3,448 pour fr. 9,153,700
Il a été liquidé en 1927	5,892 pour fr. 14,826,850
Il a été liquidé en 1928	589 pour fr. 1,447,250

Il reste à l'examen des comités et des sociétés de crédit : 2,224 demandes.

Une nouvelle circulaire va leur être adressée.

Avantages accordés aux constructeurs :

Pour achat de terrain : réduction des droits d'enregistrement et de transcription 4,44 %.

Pour l'acte de prêt : réduction des droits d'enregistrement 1,20 %.

Prêts consentis par les sociétés de crédit à 6 1/4 %.

Primes ordinaires de 2,000 à 3,900 fr.

Exonération du droit de factures 2 %.

Primes provinciales et communales.

Réduction des droits de bâtisse.

* . *

Au moyen des crédits de 1928, le Service disposera de tout l'argent dont il a besoin pour liquider complètement toute la situation, c'est-à-dire les dernières primes et rembourser à la Caisse de Retraite toutes les sommes avancées aux sociétés de crédit.

Primes à l'achat :

Cette prime varie de 2,000 à 3,900 d'après la catégorie des communes et le nombre d'enfants à charge.

Par arrêté royal du 17 février 1927, le nombre de primes a été porté de 7,500 à 12,500.

Nombre de demandes introduites au 15 février 1928 . . . 13,764
dont 586 depuis le 1^{er} janvier 1928 (moyenne : 13 par jour).

Demandes annulées pour différents motifs. 1,680
(double emploi — renon — pas dans les conditions, etc.). ———— 12,084

Propositions de vente introduites par les sociétés de construction 7,690

Propositions de vente rayées pour différents motifs . . . 700
————— 6,990

Il reste donc 6,990 propositions de vente ayant pu donner lieu à réalisation.

La différence entre 12,084 demandes et 6,990 propositions de vente est de 5,094 dont 3,360 demandes introduites en 1927 et 1928 et pour lesquelles les ventes n'ont pu encore être effectuées.

Pour les autres 1,734 demandes, nous demandons aux intéressés la suite qu'ils comptent réserver à leur demande.

Vente :

Au 15 février 1928 : Ventes réalisées : 5,700 francs dont 1,275 maisons construites sur promesses d'acquisition.

Le montant total du prix de revient des immeubles vendus est de 161,116,000 francs.

Par la vente de ces immeubles il est rentré dans les caisses de la Société Nationale 88,000,000 de francs.

Primes :

Ordinaires attribuées : 5,700 primes pour une somme de . . fr. 16,269,550

Supplémentaires, compensatoires des droits d'enregistrement et de transcription, attribuées (9,60 % du prix de revient) :

5,700 primes pour une somme de 14,172,049

Montant total des primes attribuées. . . . fr. 30,441,599

Avantages accordés aux acheteurs :

Primes ordinaires variant de 2,000 à 3,000 francs.

Primes supplémentaires (9.60% du prix de revient) avec maximum de 150 % de la prime ordinaire.

Prêts consentis par les Sociétés de crédit à 6 $\frac{1}{4}$ %.

Réduction des droits pour l'acte de prêt 1.20 %.

* * *

Après avoir noté ces résultats, voyons maintenant l'objet précis du présent projet de loi :

L'Emprunt.

L'emprunt de 300 millions à émettre par la Société Nationale des Habitations et Logements à bon marché, est du même type que celui émis l'an dernier, portant intérêt de 6 %. La date de l'émission sera fixée par le Gouvernement. Les conditions générales seront fixées par arrêté royal.

Cet emprunt sera amortissable en 66 ans. L'intérêt sera couvert à concurrence de 3 % et 4 % par le loyer des maisons à construire. Les 3 % et 2 % restants seront supportés par l'État, les provinces et les communes.

Le projet actuel innove, en effet, sur celui de l'an dernier, en ce sens qu'il fait intervenir les provinces et les communes dans les charges d'intérêts de l'emprunt.

L'administration justifie comme suit cette intervention :

L'intervention des communes et des provinces peut se justifier par la considération que les maisons qui sont construites sur leur territoire au moyen des fonds à provenir de l'emprunt constituent un capital qui leur est prêté, pour une durée de 66 ans, capital qui leur procure un nombre indéterminé de maisons attendu qu'en pratiquant la politique de vente le capital se renouvelle à chaque réalisation, sous déduction toutefois, lors de la *première* vente, du montant des primes de l'État.

Les calculs ci-après établissent que les ressources résultant des maisons ainsi érigées deviennent, pour les communes, équivalentes à la charge découlant de leur intervention après la réalisation de la moitié des maisons construites; pour les provinces, il faudrait réemployer le capital 2 $\frac{1}{4}$ fois c'est-à-dire reconstruire un nombre de maisons égal à 2 $\frac{1}{4}$ fois les $\frac{4}{5}$ des constructions édifiées au moyen du capital initial.

* * *

Capital prêté : 1,000,000 de francs permettant la construction de 40 maisons à 25,000 francs dont le loyer annuel est supposé être de 5 % net, soit 1,250 francs; le revenu cadastral s'élèverait donc à 1,094 francs ($1,250 \times \frac{7}{8}$) d'où un impôt foncier de fr. 109.40 (10 %), se répartissant comme suit :

Pour la province.		1/10, soit fr. 10.94
Pour la commune		4/10, soit fr. 43.76
Pour l'État		5/10, soit fr. 54.70

Calcul des charges et des ressources.

A. Communes :

Intervention dans la charge d'intérêt, fr. 0.75 %, soit, pour une maison de 25,000 francs, fr. 187.50 et, pour 40 maisons, une charge de 7,500 francs.

Ressources : 4/10 de l'impôt foncier	fr.	43 76
auxquels s'ajoutent fr. 0.80 additionnels		87 52
	fr.	131 28

Soit pour 40 maisons. . . . fr. 5,251 20

La vente de 20 maisons produirait fr. 500,000
dont il y a lieu de déduire :

20 primes ordinaires à 2,500 francs et 20 primes supplémentaires de 2,400 francs, soit en tout	98,000
ce qui laisserait une somme de	fr. 402,000
ou les 4/5, à réemployer pour la construction de 16 maisons qui donnerait une ressource de	fr. 2,100 50
TOTAL.	fr. 7,351 70

N. B. — Il n'est pas tenu compte des ressources à provenir d'autres taxes, notamment de la taxe de voirie pouvant atteindre 10 % du revenu cadastral.

B. Provinces :

Charge : 0.375 %, soit pour 40 maisons, $93.75 \times 40 = 3,750$.

Ressources : 1/10 de l'impôt foncier	fr.	10 94
auxquels viennent s'ajouter fr. 0.20 additionnels, soit.		21 88
	Fr.	32 82

Pour récupérer la charge de 3,750 francs, il faudrait donc disposer de 114 maisons, c'est-à-dire qu'il faudrait pouvoir réemployer le capital pour obtenir 72 maisons supplémentaires.

Avec le produit de la vente des 40 premières maisons, déduction faite des primes, on peut reconstruire 32 maisons; en conséquence, il faudrait pouvoir réemployer le capital 2 1/4 fois.

* *

La quotité de chacun des organismes a donc été fixé comme suit :

5/8, pour l'État; 1/8, pour les provinces et 2/8, pour les communes.

Elle sera supérieure pour l'État si l'émission de l'emprunt a lieu à un cours n'atteignant pas le pair.

Pour les provinces et les communes, dans la même hypothèse, elle sera inférieure parce que l'annuité ne sera calculée que sur les avances réellement faites et non sur le capital répondant à ces avances.

L'an dernier, nous émettions le vœu de voir les institutions de prévoyance et les établissements financiers, prendre ferme cet emprunt, par tranches, et apporter ainsi une sérieuse contribution à la lutte contre la crise du logement modeste et du taudis.

Nous renouvelons très instamment cet appel.

Examen des articles.

L'article premier autorise la Société Nationale à émettre l'emprunt de 100 millions, au taux de 6 %, aux conditions et par tranches à déterminer, d'accord avec le Gouvernement. L'amendement se borne à porter le chiffre de 100 millions à 300 millions.

L'article 2 dit que les annuités d'amortissement et d'intérêts seront portées chaque année au Budget de la Dette Publique. Pas de changement par les amendements.

L'article 3 prévoyait la couverture de l'intérêt à concurrence de 3 % par les loyers et de 3 % par l'État, les provinces et les communes. Il devient l'article 9.

L'article 4 détermine que les coupons d'intérêt de l'emprunt seront exempts d'impôts cédulaires présents et futurs. Pas de changement.

L'article 5 dit que les titres de cet emprunt seront exempts du timbre et la souscription exonérée de la taxe sur les opérations de Bourse. Pas de changement.

L'article 6 prévoyait le mode des annuités à verser au Trésor par la Société Nationale. Il devient l'article 8.

Enfin, *l'article 7* détermine que les signatures à apposer sur les obligations pourront être remplacées par des griffes.

Article 6 (nouveau) détermine que de l'emprunt de 300 millions, 100 millions seront affectés exclusivement à la suppression des taudis non susceptibles d'amélioration.

Article 7 (nouveau). Il introduit une innovation. Les primes pour construction étaient payées par l'inscription d'un crédit spécial au Budget de l'Industrie, du Travail et de la Prévoyance Sociale. Le nombre en était limité. Par l'article 7, les primes pour construction, ou achat de maisons construites à l'intervention de sociétés de construction, seront prélevées sur le montant de l'emprunt au fur et à mesure des besoins.

Les crédits pour l'octroi de primes, au lieu d'être supportés par un ou plusieurs exercices budgétaires, seraient amortis comme l'emprunt en 66 ans.

L'article 8 fixe les charges d'intérêts à payer à l'État par la Société Nationale d'Habitations à bon marché : 3.50 % pour les 100 millions prévus pour la suppression des taudis ; 4.35 % pour les 200 millions restants.

L'article 9 détermine que, l'intérêt de 6 %, à servir 3 % ou 2 %, des avances faites aux agréés, seront couvertes par l'État, les provinces et les communes à concurrence de $\frac{5}{8}$, $\frac{1}{8}$ et $\frac{2}{8}$.

Il résulte que le taux d'intérêt à payer par les sociétés de construction sera de 3 % sur les 100 millions affectés à la lutte contre les taudis et de 4 % pour les sommes servant aux autres constructions, plus, comme de règle, 0,50 et 0.35 pour amortissement.

Rappelons que les premières avances avaient été consenties au taux de 2 %. Pour l'emprunt de 110 millions, admis l'an dernier, le taux avait été porté

à 3 %. Le projet primitif maintenait ce taux de 3 %. L'amendement du Gouvernement le porte à 4 % sur 200 millions, ne maintenant plus le taux de 3 % qu'aux 100 millions affectés à la disparition des taudis.

Les charges des sociétés agréées, et par conséquent, des locataires, sera plus considérable par suite de ce relèvement du taux de l'intérêt à payer.

L'Exposé des motifs, accompagnant l'amendement, en donne abondamment les raisons.

Tel est, Messieurs, l'analyse du projet de loi soumis à votre examen.

Nous nous permettons de croire que la-Chambre y fera le même accueil favorable que votre Commission.

Le Rapporteur,

ÉMILE CARLIER.

Le Président,

MAX HALLET.

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 10 JULI 1928.

Wetsontwerp waarbij de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonplaatsen er toe gemachtigd wordt een tweede leening uit te geven tot een nominaal bedrag van 100 miljoen frank met het oog op de verwezenlijking van haar doeleinde ⁽¹⁾.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE FINANCIËN, DE BEGROOTINGEN
EN DE BEZUINIGINGEN ⁽²⁾ UITGEBRACHT DOOR DEN HEER CARLIER.

MIJNE HEEREN,

De Regeering had allereerst aan de Kamers voorgesteld de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonplaatsen te machtigen een nieuwe leening uit te geven ten nominalen kapitaal van 100 miljoen.

Een amendement op het ontwerp stelt voor deze leening te brengen op 300 miljoen. Uwe Commissie, eenparig, heeft dit ontwerp goedgekeurd.

Toen wij, verleden jaar, de eer hadden een verslag uit te brengen over de aanvraag van een eerste leening van 110 miljoen betreffende hetzelfde voorwerp, deden wij uitschijnen dat dit voorstel door andere dergelijke maatregelen moest aangevuld worden.

Het onderhavig voorstel wijst op een nieuwe en ernstige poging om de woningscrisis en het voortbestaan der krotten te bestrijden.

De Staatstegemoetkomingen, van af den wapenstilstand tot heden, stegen tot ongeveer 660 miljoen. Indien wij daarbijvoegen de leeningen van verleden jaar en die welke het voorwerp van onderhavig wetsontwerp uitmaakt, bereiken wij 1,050 miljoen. Daarbij komen nog onderscheidene leeningen, inzonderheid die van het Nationaal Pensioenfonds der Mijnwerkers en alzoo zullen met de wederbelegde gelden, uit den verkoop van huizen voortkomende, de kapitalen gestoken in den bouw van goedkope woningen, de 1,200 miljoen nabijkomen.

Ziedaar een schoone daad welke verdient onderlijnd te worden, doch die, eilaas, nog zeer ontoereikend is.

De hierna gegeven inlichtingen, laten toe den omvang te ramen van de dadelijke noodwendigheden die zich opdringen. Ten einde dit dringend programma

⁽¹⁾ Wetsontwerp, n^o 67.

⁽²⁾ De Commissie bestond uit de heeren Hallet, *voorzitter*; Pussemier, *ondervoorzitter*; Carlier en David, *secretarissen*; Boddaert, Bologne, Brusselmans, Buyl, De Bruyne (August), Debunne, Dejardin, de Liedekerke, de Wouters d'Oplinter, Drion, Golenvaux, Hoen, Kreglinger, Lepage, Merlot, Soudan, Van Ackere (F), Wauwermans.

uit te werken, zou men nagenoeg 24,000 woongelegenheden moeten bouwen, hetgeen, — tegen 25,000 frank per woongelegenheid, — een som van 620 miljoen vertegenwoordigt.

Wij mogen dus zeggen, zonder vrees ons te vergissen, dat, na deze tegemoetkoming, nog andere zullen moeten volgen.

Laten wij, vooreerst, meer omstandig, de verworven uitslagen en de aangevande financieele middelen uiteenzetten.

NATIONALE MAATSCHAPPIJ DER GOEDKOOPEN WONINGEN EN WOONPLAATSEN

I. — De volbrachte taak.

Op 31 December 1927, had de Nationale Maatschappij 274 bouwmaatschappijen aangenomen :

Onder die 274 maatschappijen :

257 zijn voorgoed tot stand gekomen.

7 zullen tot stand komen.

10 zullen waarschijnlijk niet tot stand komen.

Van de 257 gevestigde maatschappijen, zijn er 4 ontbonden.

Op 31 December 1927, waren en dus 253 gevestigde maatschappijen.

De gevestigde maatschappijen hebben, op 31 December 1927, 33,307 woongelegenheden gebouwd of waren met derzelve bouw bezig, waaronder ongeveer 7,145 appartementen en 26,162 individueele huizen.

5,521 huizen werden verkocht met behulp van premiën.

182 huizen werden verkocht zonder premiën.

SAMEN : 5,703 verkochte huizen.

Ziehier de verdeeling per provincie :

PROVINCIEËN.	Getal maatschappijen die verkocht hebben.	Gezamenlijk getal verkochte huizen.	Getal verkochte huizen	
			met premiën.	zonder premie.
Antwerpen	21	1,024	1,006	18
Brabant	29	1,902	1,841	61
West-Vlaanderen.	23	700	644	56
Oost-Vlaanderen	15	446	439	7
Henegouw.	28	548	526	22
Luik	17	842	830	12
Limburg	3	129	125	4
Luxemburg	1	2	2	»
Namen.	7	110	108	2
	144	5,703	5,521	182
			5,703	

II. — Krotten. Behoeften aan woongelegenheden.

A. *Krotten*. — Ten einde de ongezonde wijken te kennen, waarvan de verdwijning wenschelijk is, heeft de Nationale Maatschappij een onderzoek ingesteld in al de gemeenten waar een aangenomen vereeniging werkzaam is en in al de plaatsen met minder dan 10,000 inwoners.

Een veertigtal gemeenten hebben niet geantwoord. Onder deze zijn er die ongetwijfeld krotten bezitten, namelijk : Sint-Jans-Molenbeek, Etterbeek, Tamines, Turnhout, Ninove.

B. *Gekende uitslagen*. — De af te breken krotten, door de geraadpleegde gemeenten aangewezen, zijn ten getale van 11,745, met inbegrip der 4,293 versleten barakken. (Het getal nog in gebruik zijnde barakken overtreft 10,000). In die cijfers zijn niet begrepen de 800 krotten welke zullen vervangen worden door woongelegenheden te bouwen met behulp van de credieten uit de eerste leening.

Werden echter niet geraadpleegd :

1,149	localiteiten met min dan 1,000 inwoners.
764	id. van 1,000 tot 2,499 id.
254	id. van 2,500 tot 4,999 id.
59	id. van 5,000 tot 7,499 id.
8	id. van 7,500 tot 9,999 id.

SAMEN : 2,234 localiteiten.

Men zou toch niet kunnen aannemen dat er geene krotten bestaan in deze gemeenten. Een algemeen onderzoek zou dus nog een ergeren toestand aan het licht brengen.

C. *In gebruik genomen krotten*. — De Nationale Maatschappij heeft de navolgende inlichtingen bekomen betreffende het in gebruik nemen van krotten (niet alle localiteiten hebben geantwoord) :

1,100	gezinnen wonende in 1 plaats.
2,588	id. id. 2 plaatsen.
1,417	id. id. 3 id.
292	id. id. 4 id.

Onder de bewoners van krotten moet men op den toestand der groote en behoeftige gezinnen inzonderheid de aandacht vestigen.

III. — Aanvragen vanwege aangenomen Maatschappijen.

Afgezien van de 1,800 woningen in 1926-1927 gebouwd door middel van de opbrengst van den verkoop (het totaal van de woningen door dit middel gebouwd bedraagt 2,244) en van de 1,539 woningen nog te bouwen wegens woningnood door middel van de eerste leening, blijven er nog van het dringend programma dat in 1925 en in 1926 werd vastgesteld door de aangenomen maatschappijen tot het bouwen van 12,121 woningen, 8,782 woningen te bouwen.

In 1926 hebben de maatschappijen den bouw gevraagd van 12,121 woningen

om in den dringenden woningnood te voorzien. Betreffende deze 12,121 woningen werd toelating gegeven tot het bouwen van :

1,539 woningen door middel van credieten van de eerste leening ;
 1,800 woningen door middel van de opbrengst van den verkoop ;

TOTAAL : 3,339 woningen.

Er bleef dus nog toelating te verleen voor 8,782 woningen.

Anderzijds werden buiten dit programma, nog bij hoogdringendheid gevraagd, ongeveer 3,275 id.

Voegen wij daaraan toe de 41,745 id.

die zouden moeten opgetrokken worden om de krotten te vervangen die nog moeten afgebroken worden (met inbegrip van de barakken) en dan komen wij tot een totaal

cijfer van 23,802 woningen.

waarvan de bouw dringend is en waarvan de kosten, tegen 25,000 frank per woning, op ongeveer 600,000,000 frank kunnen worden geschat.

Buiten de niet aangewezen krotten, bevat het cijfer van 23,802 woningen niet :

De krotten wegens overbevolking ;

De barakken buiten de 4,293 aangewezen ;

De gewone behoeften aan kleine woonegelegenheden.

Het bericht dat de Nationale Maatschappij waarschijnlijk zal gemachtigd worden eene tweede leening uit te geven, heeft voor gevolg dat deze Maatschappij schier dagelijks talrijke credietaanvragen ontvangt.

IV. — Geldmiddelen.

De voorschotten van den Staat bedroegen 661,391,000 frank, niet medegerekend het crediet van 4,000,000 frank door den Staat verleend voor den aankoop van voorbehouden gronden.

Buiten deze credieten beschikt of heeft de Nationale Maatschappij beschikt over :

1° De opbrengst van den verkoop van huizen : 106,474,508 frank, waarvan 75,846,000 frank werden gebruikt ;

2° Eene leening van 10 miljoen frank toegestaan door het Nationaal Pensioenfonds der mijnwerkers voor het bouwen van huizen met belofte van aankoop ;

3° Eene leening van 1,800,000 frank toegestaan door dezelfde instelling ten gunste van de maatschappij « Floreal » te Watermaal. Deze leening is terugbetaalbaar den 30^e April 1928 ;

4° Eene leening van 3,150,000 frank, toegestaan door het Rood Kruis van België voor het bouwen van huizen in de in 1925-1926 overstroomde gemeenten. Deze leening is terugbetaalbaar den 20^e Juni 1929 ;

5° Eene leening van 10,000,000 frank, welke onlangs werd toegestaan door het Nationaal Pensioenfonds der mijnwerkers ten gunste van vier industriële maatschappijen gesticht door mijnmaatschappijen. Deze leening is terugbetaalbaar in twintig jaarlijksche aflossingen te rekenen van 1 Januari 1930 ;

6. Ten slotte werd, krachtens eene wet van 22 Juli 1927, de Nationale Maatschappij gemachtigd eene leening uit te geven van 110.000.000 frank tegen een interestwet van 6 t. h. Deze leening, waarvan de zuivere opbrengst 100.000.000 frank zal bedragen, zal terugbetaald worden in 66 jaarlijksche aflossingen. Daardoor zal het bouwen van ongeveer 3,200 woningen worden mogelijk gemaakt.

Van deze 3,200 woningen zullen er

800 dienen ter vervanging van krotten;

1,539 komen in vermindering van de 12,121 door het programma voorgestelde woningen;

voor 861 werd toelating gegeven buiten dit programma (dringende ontwerpen waarop de aandacht werd gevestigd van de Nationale Maatschappij na de vastelling van het programma betreffende de 12,121 woningen).

Bouwpremiën.

De kwestie van het verleen van bouwpremiën hangt thans af van de leening die moet gesloten worden door de Nationale Maatschappij voor het bouwen van goedkope woningen, in dezen zin dat gezegde premiën zullen toegekend worden met een deel van de opbrengst der leening.

De financiële toestand is beter geworden, de Regeering heeft inderdaad besloten nieuwe premiën voor het bouwen te verleen.

Laten wij nagaan wat er in die richting gedaan werd :

PREMIËN AAN DE BOUWERS

(Personen die eene goedkope woning doen bouwen voor hun persoonlijk gebruik).

Deze premie gaat van 2,000 tot 3,900 frank volgens de localiteiten en het getal kinderen.

* *

Het getal premiën werd van 10,000 op 15,000 gebracht, en bij Koninklijk besluit van 27 December 1926 werd eindelijk beslist de premiën te verleen aan allen die ze aanvroegen vóór 16 Maart 1926.

Ingediende aanvragen :

Van 20 Augustus 1922 tot 15 Maart 1926. 28,788

Van 25 Maart 1926 tot 15 Februari 1928 8,109

Van de vóór 16 Maart 1926 ingediende aanvragen werden er 10,378 ongeldig verklaard (tweemaal ingediend — niet in de voorwaarden — zonder gevolg, enz.)

Wij denken dat het geheele getal toe te kennen premiën zal zijn 17,500 tot 18,000.

* *

Uitgekeerde of in uitkeering zijnde premiën 16,186 voor fr. 40,114,600

Waarvan :

Op de credieten van het Ministerie . . . 12,738 voor fr. 30,957,900

Door middel van voorschotten van de cre-

dietmaatschappijen 3,448 voor fr. 9,153,700

Werden uitgekeerd in 1927 5,892 voor fr. 14,826,850

Werden uitgekeerd in 1928 589 voor fr. 1,447,250

2,224 aanvragen *blijven nog onderworpen aan het onderzoek van de crediet-*
maatschappijen.

Een nieuwe omzendbrief zal hun worden toegezonden.

Voordeelen verleend aan de bouwers.

Voor aankoop van gronden; vermindering van registratie- en overschrijvings-
rechten 4,44 t. h.

Voor de akte van leening : vermindering van de registratierechten 1,20 t. h.

Leeningen toegestaan door de credietmaatschappijen tegen 6 $\frac{1}{4}$ t. h.

Gewone premiën van 2,000 tot 3,900 frank.

Ontheffing van het factuurrecht 2 t. h.

Provinciale en gemeentelijke premiën.

Vermindering der bouwrechten.

. . .

Door middel van de credieten van 1928 zal de Dienst over al het geld beschikken
dat hij noodig heeft om den toestand geheel op te klaren, namelijk het uitbetalen
van de laatste premiën en het terugbetalen aan de Lijfrentekas van al de aan de
credietmaatschappijen voorgesloten sommen.

Aankooppremiën :

Deze premie gaat van 2,000 tot 3,900 frank volgens de categorie van
gemeenten en het getal ten laste zijnde kinderen.

Bij Koninklijk besluit van 17 Februari 1927 werd het getal premiën gebracht
van 7,500 op 12,500.

Getal aanvragen ingediend tot 15 Februari 1928 . . . 13,764
waarvan 586 sedert 1 Januari 1928 (gemiddeld getal : 13
per dag).

Aanvragen ongeldig verklaard om verschillende redenen . . . 1,680
(tweemaal ingediend — niet in de voorwaarden — enz.). ————— 12,084

Voorstellen van verkoop ingediend door de bouwmaat-
schappijen 7,690

Voorstellen van verkoop om verschillende redenen
geschrapt 700

————— 6,990

Er blijven dus 6,990 voorstellen van verkoop die konden worden verwezen-
lijkt.

Het verschil tusschen 12,084 aanvragen en 6,900 voorstellen tot verkoop is 5,904, waarvan 3,360 aanvragen ingediend in 1927 en 1928, en voor dewelke de verkoop nog niet kon gedaan worden.

Voor de andere 1,734 aanvragen vragen wij aan de belanghebbenden welk gevolg zij aan hunne aanvraag willen geven.

Verkoop :

Op 15 Februari 1928 : Gedane verkooppingen : 5,700 huizen waarvan 1,275 huizen gebouwd met belofte van aankoop.

Het geheele bedrag van den kostenden prijs der verkochte onroerende goederen bedraagt 161,416,000 frank.

Door den verkoop van deze onroerende goederen hebben de kassen van de Nationale Maatschappij ontvangen 88 millioen frank,

Premiën :

Verleende <i>gewone premiën</i> : 5,700 premiën voor eene som van	
.	fr. 16,269,550
Verleende <i>bijkomende premiën</i> , als compensatie voor de registratie- en overschrijvingsrechten (9.60 t. h. van den kostenden prijs) : 5,700 premiën voor eene som van	14,172,049
TOTAAL bedrag der verleende premiën.	<u>fr. 30,441,599</u>

Voordeelen verleend aan de koopers :

Gewone premiën gaande van 2,000 tot 3,900 frank.

Bijkomende premiën (9.60 t. h. van den kostenden prijs) met maximum van 150 t. h. van de gewone premie.

Leeningen toegestaan door de Credietmaatschappijen tegen 6 ¹/₄ t. h.

Vermindering van rechten voor de akte van leening, 1.20 t. h.

* * *

Na deze uitslagen te hebben aangewezen, willen wij het eigenlijke voorwerp van dit wetsontwerp onderzoeken :

De Leening.

De leening van 300 millioen, uit te geven door de Nationale Maatschappij van Goedkoope Woningen en Woongelegenheden, is van hetzelfde model als deze van verleden jaar, die een interest afwerpt van 6 t. h. De datum van uitgifte zal door de Regeering vastgesteld worden. De algemeene voorwaarden zullen bij Koninklijk besluit worden vastgesteld.

Deze leening zal aflosbaar zijn in 60 jaar. De interest zal gewaarborgd worden tot 3 t. h. en 4 t. h. door de huur van de te bouwen huizen. De overige 3 t. h. en 2 t. h. zullen gedragen worden door den Staat, de provinciën en de gemeenten.

Het tegenwoordig ontwerp, vergeleken bij dit van verleden jaar, brengt als nieuwigheid, dat het de provinciën en de gemeenten doet tusschenkomen in de lasten van de interesten der leening.

Het Bestuur verklaart deze tusschenkomst als volgt :

De tusschenkomst van provinciën en gemeenten kan gebillijkt worden door de overweging dat de huizen, die op hun grondgebied zijn gebouwd door middel

van de geldsommen die moeten voortkomen van de leening, een kapitaal vormen dat hun wordt geleend, voor een duur van 66 jaar, kapitaal dat hun een onbepaald getal huizen verschaft, vermits door den verkoop het kapitaal vernieuwd wordt bij elke tegeldemaking, zonder aftrek echter, bij den *eersten* verkoop, van het bedrag der Staats-premiën.

Navolgende berekeningen bewijzen dat de geldmiddelen, voortvloeiende uit de aldus gebouwde huizen, voor de gemeente eens zullen gelijk zijn aan den last voortvloeiende uit hunne tussekomenst na verkoop van de helft der gebouwde huizen; voor de provinciën zou men het kapitaal $2 \frac{1}{4}$ maal moeten wederbeleggen, dit wil zeggen een getal huizen herbouwen gelijk aan $2 \frac{1}{4}$ maal de $\frac{4}{5}$ der huizen gebouwd door middel van het aanvankelijk kapitaal.

*
*
*

Geleend kapitaal : 1,000,000 frank waarmee kunnen gebouwd worden 40 huizen van 25,000 frank; de jaarlijksche huur van deze huizen wordt verondersteld te zijn netto 5 t. h., hetzij 1,250 frank; het kadastraal inkomen zou dus bedragen 1,094 frank ($1,250 \times 7/8$) waarvan eene grondbelasting van fr. 109.40 (10 t. h.) verdeeld als volgt :

Voor de provincie	1/10, hetzij fr. 10.94
Voor de gemeente	4/10; » 43.76
Voor den Staat	5/10, » 54.70

Berekening van de lasten en van de inkomsten.

A. — Gemeenten :

Tussekomenst in den last van den interest, fr. 0.75 t. h., hetzij voor een huis van 25,000 frank, fr. 187.50 en, voor 40 huizen, een last van 7,500 frank.

Inkomsten : $\frac{4}{10}$ van de grondbelasting	fr. 43 76
waarbij komen fr. 0.80 opcentiemen	87 52
	fr. 131 28

Hetzij voor 40 huizen. fr. 5,251 20

De verkoop van 20 huizen zou opbrengen fr. 500,000
waarvan dient afgetrokken :

20 gewone premiën van 2,500 frank en 20 bijkomende premiën van 2,400 frank, hetzij in het geheel	98,000
wat eene som zou overlaten van	fr. 402,000
of de $\frac{4}{5}$, weder te beleggen voor het bouwen van 16 huizen die een bedrag zouden opleveren van	fr. 2,100 50
TE ZAMEN.	fr. 7,351 70

N. B. — Er wordt geen rekening gehouden met de geldmiddelen voortvloeiende uit andere belastingen, namelijk uit de wegenistaxe die 10 t. h. kan bereiken van het kadastraal inkomen.

B. — *Provinciën* :

Last : 0,375 t. h. hetzij voor 40 huizen $93,75 \times 40 = 9,750$.

Inkomsten : 1/10 van de grondbelasting	fr.	10 94
waar nog bijkomen fr. 0,20 opeentiemen, hetzij		21 88
	Fr.	<u>32 82</u>

Om de uitgegeven 3,750 frank terug te krijgen zou men dus moeten beschikken over 114 huizen, d. w. z. dat men het kapitaal zou moeten kunnen herbeleggen om 72 huizen meer te bekomen.

Met de opbrengst van den verkoop van de 40 eerste huizen, na aftrek van de premiën, kan men 32 nieuwe huizen bouwen, dienvolgens zou men het kapitaal $2 \frac{1}{4}$ maal moeten kunnen herbeleggen.

* *

De hoegrootheid voor elk der organismen werd dus vastgesteld als volgt :

$\frac{5}{8}$ voor den Staat; $\frac{1}{8}$ voor de provinciën en $\frac{2}{8}$ voor de gemeenten.

Zij zal hooger zijn voor den Staat indien de uitgifte van de leening geschiedt aan een koers die het *pari* niet bereikt.

In dezelfde veronderstelling zal zij voor de provinciën en de gemeenten lager zijn omdat de annuïteit slechts zal berekend worden op de werkelijk gedane voorschotten en niet op het kapitaal dat met die voorschotten overeenkomt.

Verleden jaar drukten wij den wensch uit dat de instellingen van voorzorg en de financieele inrichtingen deze leening voor vast zouden nemen, bij reeksen, en aldus eene ernstige bijdrage leveren in den strijd tegen de crisis van de bescheiden woningen en de krotten.

Wij herhalen met nadruk dien oproep.

Onderzoek der artikelen.

Het *eerste artikel* machtigt de Nationale Maatschappij tot het uitgeven van eene leening van 100 miljoen, tegen 6 t. h., onder voorwaarden en bij reeksen die vast te stellen zijn, in overleg met de Regeering. Het amendement beperkt er zich toe het cijfer van 100 miljoen op 300 miljoen te brengen.

Artikel 2 zegt dat de annuïteiten noodig tot het amortiseeren van de leening en tot het uitkeeren van interest, elk jaar in de Begroting der Openbare Schuld zullen opgenomen worden. De amendementen brengen hierin geene wijziging.

Artikel 3 voorzag het dekken van den intrest tot een beloop van 3 t. h. door den huurprijs en eveneens tot een beloop van 3 t. h. door den Staat, de provinciën en de gemeenten. Het wordt artikel 9.

Artikel 4 bepaalt dat de intrestcoupons van de leening zullen vrijgesteld worden van alle tegenwoordige en latere cedulaire belastingen. De amendementen brengen ook hierin geene wijziging.

Artikel 5 zegt dat de titels van deze leening vrijgesteld worden van het zegelrecht en eveneens dat de inschrijving wordt vrijgesteld van de taxe op de beursverrichtingen. Geene wijziging wordt hierin voorgesteld.

Artikel 6 voorzag het bedrag van de annuïteiten, aan de Schatkist te betalen door de Nationale Maatschappij. Het wordt artikel 8.

Ten slotte bepaalt *artikel 7* dat de handteekeningen, door de Nationale Maatschappij te plaatsen op de obligaties, kunnen worden vervangen door naamstempels.

Artikel 6 (nieuw), bepaalt dat, op de leening van 300 miljoen, 100 miljoen uitsluitend zullen aangewend worden tot het wegruimen van de krotten die niet kunnen verbeterd worden.

Artikel 7 (nieuw) voert eene nieuwe bepaling in. De bouwpremiiën werden uitgekeerd bij inschrijving van een bijzonder crediet op de Begrooting van Nijverheid, Arbeid et Sociale Voorzorg. Het getal er van was beperkt. Bij *artikel 7* worden de premiiën voor het bouwen of aankopen van woningen opgericht met tussenkomst van de bouwmaatschappijen, voorafgenomen op het bedrag van de leening, naar gelang van de behoeften.

De credieten voor de verleening van premiiën, in plaats van opgenomen te worden in eene of meer Begrootingen, zouden gedelgd worden evenals de leening in 66 jaren.

Artikel 8 bepaalt den interest te betalen aan den Staat door de Nationale Maatschappij voor het bouwen van Goedkoope Woningen : 3.50 t. h. voor de 100 miljoen welke voorzien worden voor de wegruiming der krotten ; 4.35 t. h. voor de overblijvende 200 miljoen.

Artikel 9 bepaalt dat de interest van 6 t. h. die moet dienen om een interest van 3 of 2 t. h. te betalen op de voorschotten gedaan aan de toegelaten maatschappijen zullen gedekt worden door den Staat, de provinciën en de gemeenten, tot een beloop van $\frac{5}{8}$, $\frac{1}{8}$ en $\frac{2}{8}$.

Het gevolg hiervan is dat de interest, te betalen door de bouwmaatschappijen, 3 t. h. zal bedragen voor de 100 miljoen welke bestemd zijn om tegen de krotten te strijden en van 4 t. h. voor de sommen die moeten dienen voor de andere bouwwerken ; waarbij nog komen, overeenkomstig de regelen, 0.50 en 0.35 voor de delging.

Wij herinneren er aan dat de eerste voorschotten toegekend werden tegen 2 t. h. Voor de leening van 110 miljoen, verleden jaar aangenomen, werd de rentevoet op 3 t. h. gebracht. Het vroeger ontwerp behield dit bedrag van 3 t. h. Het amendement van de Regeering bracht het op 4 t. h. voor 200 miljoen en behield alleen het bedrag van 3 t. h. voor de 100 miljoen die bestemd zijn voor de wegruiming der krotten.

De lasten van de toegelaten maatschappijen en, diensvolgens, van de huurders, zullen aanzienlijker zijn ten gevolge van deze verhooging van den interest.

De Memorie van Toelichting bij dit amendement bevat ruimschoots de beweegredenen ervan.

Dit is de ontleding van het wetsontwerp dat U wordt voorgelegd,

Wij drukken de hoop uit dat de Kamer zich even gunstig zal uitspreken als uwe Commissie.

De Verslaggever,
EM. CARLIER.

De Voorzitter,
MAX HALLET.
