

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1965-1966.

29 NOVEMBRE 1965.

Proposition de loi modifiant la loi du 15 avril 1949 instituant le Fonds national du Logement, particulièrement en vue de la solution du problème du logement dans les régions rurales et semi-rurales du pays.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les Gouvernements et les Chambres législatives qui se sont succédé dans notre pays au cours de ces septante-cinq dernières années ont toujours cru que l'intervention de l'Etat en matière de logement social ne pouvait se limiter à un seul organisme public. C'est ainsi que notre pays a été doté de cet éventail d'institutions publiques ayant chacune leur mission propre : soit de construire, soit de permettre l'accès à la propriété, soit encore d'assainir ou d'améliorer l'habitation des familles de condition modeste.

Dans l'effort important entrepris et poursuivi durant trois-quarts de siècle pour loger décemment les familles populaires de notre pays, la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, la Société Nationale des Habitations à bon marché devenue la Société Nationale du Logement, la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne et enfin le Fonds du Logement de la Ligue des Familles Nombreuses et des Jeunes Foyers, tous ces organismes spécialisés ont, chacun dans leur champ d'action, contribué puissamment à la promotion et à la solution du problème du logement social; ils n'ont négligé ni l'aspect financier, ni le côté moral, ni le point de vue technique avec ses multiples facettes.

La place prise par les deux organismes de droit public spécialisés dans la construction des habitations sociales en vue de la location ou de la vente, la Société Nationale du Logement et la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne, a connu un développement considérable au cours de ces vingt dernières années.

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1965-1966.

29 NOVEMBER 1965.

Voorstel van wet tot wijziging van de wet van 15 april 1949 tot instelling van een Nationaal Fonds voor de Huisvesting, vooral met het oog op de oplossing van het huisvestingsprobleem in de landelijke en half-landelijke streken.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De regeringen en de Wetgevende Kamers in ons land, zijn de jongste 75 jaren altijd van oordeel geweest dat de overheidssteun voor de bouw van volkswoningen niet tot één enkel overheidsorgaan beperkt mocht blijven. Zo kreeg ons land die waaier van overheidsinstellingen die elk een eigen taak hebben : hetzij het bouwen van woningen, hetzij het bevorderen van de eigendomsverkrijging, hetzij nog de sanering of de verbetering van de huisvesting van de gezinnen met bescheiden inkomen.

In de belangrijke strijd die gedurende driekwart eeuw ononderbroken is geleverd om de gezinnen uit de volksklasse behoorlijk te huisvesten, hebben gespecialiseerde instellingen zoals de Algemene Spaar- en Lijfrentekas, de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen die de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting is geworden, de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom en ten slotte het Woningfonds van de Bond van de Grote en Jonge Gezinnen, elk op hun terrein, krachtig bijgedragen tot de aanpak en de oplossing van het vraagstuk van de volkshuisvesting; zij hebben hierbij noch de financiële, noch de morele kant, noch de talrijke facetten van de techniek uit het oog verloren.

De rol die de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom, de twee publiekrechtelijke instellingen gespecialiseerd in de bouw van volkswoningen bestemd voor verhuur of verkoop, daarbij hebben gespeeld, is de laatste twintig jaar aanzienlijk groter geworden.

Il ne nous est pas possible d'en énumérer toutes les raisons; signalons seulement qu'il devient de plus en plus impossible à un travailleur ayant des revenus modestes de construire sa maison sur terrain lui appartenant et sous sa propre responsabilité. Qu'il nous suffise de rappeler l'augmentation subite des prix des terrains à bâtir et la hausse constante du coût de la construction.

Mais tandis que la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite peut disposer de ses fonds propres pour réaliser la mission qui lui est impartie : accorder des crédits aux candidats constructeurs, les deux Sociétés dont la mission est la construction groupée en vue de la vente ou de la location, sont, elles, complètement tributaires du législateur et de la politique gouvernementale.

Celle-ci s'exerce depuis un peu plus de quinze ans dans un cadre défini par les lois du 15 avril 1949 et du 27 juin 1956.

Les moyens financiers dont elles peuvent disposer annuellement sont prévus à l'article 5, ainsi libellé :

« L'Etat est tenu de souscrire aux emprunts de la Société Nationale du Logement et de la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne dans la mesure où cette souscription est nécessaire pour assurer à ces Sociétés des investissements annuels respectivement de 2.400 millions de francs et de 600 millions de francs, pour chacune des années 1956 à 1964 inclusivement. Les sommes nécessaires à ces souscriptions sont imputées sur un crédit inscrit à cet effet au budget extraordinaire sous la rubrique « Crédits relatifs à des participations ». Le montant de ce crédit est fixé sur la proposition conjointe du Ministre de la Santé Publique et de la Famille et du Ministre des Finances. »

Une loi votée au cours de la dernière législature a purement et simplement prorogé dans le temps les effets de cette disposition sans en revoir les montants.

Tous les partis, conscients de l'importance accrue du problème du logement social, ont déclaré au cours de la récente campagne électorale qu'ils ne manqueraient pas au cours de la législature à venir, de promouvoir une politique du logement social efficace et répondant aux vœux de la grande majorité de nos populations.

Notre proposition de loi n'a pas la prétention de susciter une solution complète de l'ensemble du problème soulevé. Elle vise uniquement à provoquer une solution au problème du financement dans un secteur limité géographiquement : celui des régions rurales et semi-rurales.

Le signataire de la présente proposition forme le vœu qu'une initiative analogue soit prise dans l'immédiat en faveur du logement social dans les villes et centres industriels et commerçants. Rien, certes, n'empêchait l'auteur de cette proposition de prévoir une augmentation simultanée des crédits mis à la disposition des deux Sociétés Nationales, ce qu'il souhaite ardemment.

Wij kunnen onmogelijk alle oorzaken hiervan opsommen; wij noemen slechts het feit dat het voor een werknemer met bescheiden inkomen met de dag moeilijker wordt om zelf een huis op eigen grond te bouwen. En wij vermelden de plotse prijsstijging van de bouwgrond en de aanhoudende verhoging van de bouwkosten.

Doch terwijl de Algemene Spaar- en Lijfrentekas over eigen middelen beschikt om haar taak te vervullen en kredieten te verlenen aan degenen die wensen te bouwen, zijn de twee maatschappijen die zich toeleggen op de groepsbouw van woningen voor verhuring of verkoop, geheel afhankelijk van de wetgever en het regeringsbeleid.

Sedert een goede vijftien jaar wordt het kader hiervan bepaald door de wetten van 15 april 1949 en 27 juni 1956.

De geldmiddelen waarover zij ieder jaar kunnen beschikken zijn vastgesteld in artikel 5, luidende :

« De Staat is gehouden in te schrijven op de leningen van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom, voor zover deze inschrijving noodzakelijk is om deze maatschappijen jaarlijkse beleggingen te verzekeren respectievelijk groot 2.400 miljoen frank en 600 miljoen frank voor elk van de jaren 1956 tot en met 1964. De sommen nodig voor deze intekeningen worden afgenomen op een te dien einde op de buitengewone begroting ingeschreven krediet, onder de rubriek « Kredieten betreffende deelnamen ». Het bedrag van dit krediet wordt vastgesteld op gemeenschappelijke voordracht van de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin en de Minister van Financiën. »

Bij een wet goedgekeurd tijdens de laatste zittingsperiode, zijn de gevolgen van deze bepaling gewoon verlengd, maar de bedragen zijn niet herzien.

Bewust van de toegenomen belangrijkheid van het probleem van de volkshuisvesting, hebben alle partijen tijdens de jongste verkiezingscampagne verklaard dat zij niet zouden nalaten in de komende zittingsperiode een doelmatig volkshuisvestingsbeleid te bevorderen dat beantwoordt aan de verwachtingen van de grote meerderheid van onze bevolking.

Ons voorstel van wet heeft niet de pretentie het gehele probleem volledig op te lossen. Het beoogt slechts een oplossing te brengen voor het financieringsprobleem in een geografisch beperkte sector, namelijk in de landelijke en half-landelijke streken.

De indiener van dit voorstel spreekt de wens uit dat eerlang een soortgelijk initiatief zal worden genomen voor de volkshuisvesting in de steden en de nijverheids- en handelscentra. Weliswaar kon hij tegelijkertijd ook voorzien in een verhoging van de kredieten voor de twee nationale maatschappijen, wat dringend geboden is.

Il lui est apparu cependant qu'il s'indiquait d'attirer tout spécialement l'attention du Sénat sur un aspect bien particulier du logement social. Une tendance trop générale de l'opinion publique va vers un désintéressement complet à l'égard de l'arrière-pays et de ses problèmes.

Dans l'esprit d'un très grand nombre de nos concitoyens, l'hinterland a fini — hormis pour l'agriculture — de jouer un rôle dans le développement des régions.

Et cependant dans un pays comme la Belgique, où les distances comptent de moins en moins, ainsi qu'à une époque où l'automobile et les moyens de transport en commun procurent cette si grande mobilité tant aux producteurs qu'aux consommateurs de biens et de services, il n'est pas inutile d'affirmer que la campagne a, de nouveau, une mission importante à assumer dans le développement global des régions.

D'autre part la croissance rapide de très nombreux centres ruraux, à laquelle nous avons assisté durant ces dernières années, due à l'extension et la diffusion des institutions d'enseignement ainsi qu'à leur équipement sanitaire et hospitalier, cette croissance apporte un regain de vitalité non seulement à ces centres mais aussi aux villages qui les entourent.

Ces deux facteurs, augmentation de la mobilité de nos populations et croissance des centres ruraux, autorisent ceux qui ont toujours cru à une vocation résidentielle des campagnes, à penser qu'il sera d'avantage possible dans l'avenir d'y fixer une fraction importante de la population.

Celle-ci représente depuis longtemps déjà 40 % de la population belge, cette proportion ne fera qu'augmenter dans un proche avenir.

Qui nierait que c'est un bien ? A la condition, bien entendu, que les habitants trouvent non loin de chez eux des possibilités de travail et de délasserment, des institutions d'enseignement allant jusqu'à la fin du cycle secondaire, des moyens d'épanouissement culturel et enfin des institutions hospitalières et médicales.

La plupart de ces préalables sont devenus une réalité pour le plus grand nombre de nos villages grâce aux moyens de transports privés et publics.

Une politique systématique du logement s'avère donc dès maintenant indispensable dans les régions rurales et semi-rurales.

Elle se manifeste d'autant plus urgente pour la même raison fondamentale que celle connue depuis longtemps dans nos centres urbains, à savoir la difficulté de plus en plus insurmontable pour un aspirant propriétaire de construire, seul, sa maison si ses revenus sont modestes.

Depuis trente ans un paraétatique s'emploie à résoudre ce problème. Il a déjà logé 46.000 familles peu aisées. Il aurait pu en aider des milliers d'autres s'il avait disposé chaque année depuis son existence de crédits plus importants.

Maar hij achtte het beter de bijzondere aandacht van de Senaat te vestigen op een zeer speciaal facet van de volkshuisvesting. De openbare mening is immers al te zeer geneigd om helemaal geen belangstelling meer te betonen voor het platteland en de problemen die daar rijzen.

Naar de opvatting van een zeer groot aantal landgenoten heeft het platteland — behalve wat de landbouw betreft — geen rol meer te spelen in de streekontwikkeling.

Toch is het in een land als België, waar de afstanden steeds minder gaan tellen en in een tijd waar de producenten zowel als de verbruikers van goederen en diensten zich, dank zij de auto en de gemeenschappelijke vervoermiddelen, gemakkelijk verplaatsen, niet ondienstig te verklaren dat het platteland opnieuw een belangrijke taak te vervullen heeft bij de ontwikkeling van de streek als geheel.

Aan de andere kant heeft de snelle groei van zeer talrijke landelijke centra in de jongste jaren, als gevolg van de uitbreiding en de verspreiding van onderwijsinrichtingen en de toerusting met inrichtingen voor gezondheidszorg en verpleging, niet alleen deze centra doch ook de omliggende dorpen nieuw leven ingeblazen.

Deze twee factoren, de grotere mobiliteit van onze bevolking en de groei van de landelijke centra, sterken degenen die altijd hebben geloofd in de wenselijkheid om op het platteland te wonen, in de overtuiging dat een nog groter gedeelte van de bevolking zich buiten zal kunnen vestigen.

De plattelandsbevolking vertegenwoordigt reeds lang 40 % van de Belgische bevolking en dit percentage zal in een nabije toekomst nog groter worden.

Wie zou durven beweren dat dit geen goede zaak is ? Op voorwaarde wel te verstaan dat de bewoners niet ver van huis arbeids- en ontspanningsgelegenheid vinden, onderwijsinrichtingen tot het einde van de secundaire cyclus, mogelijkheden tot culturele ontplooiing en inrichtingen voor verpleging en geneeskundige verzorging.

Deze voorwaarden zijn in de meeste dorpen vervuld dank zij de particuliere en de openbare vervoermiddelen.

Er moet dus zonder dralen een systematisch huisvestingsbeleid in de landelijke en half-landelijke streken worden gevoerd.

Dit beleid is des te dringerder om dezelfde fundamentele reden als die welke reeds lang in onze stedelijke centra geldt, namelijk de haast onoverkomelijke moeilijkheid voor een aspirant-eigenaar om zelf een huis te bouwen als hij maar een bescheiden inkomen heeft.

Dertig jaar lang reeds spant een parastatale instelling zich in om dit probleem op te lossen. Zij heeft 46.000 minder-gegoede gezinnen gehuisvest. Zij had duizende andere kunnen helpen indien zij sinds haar oprichting over meer kredieten had kunnen beschikken.

En 1965, les fonds mis à sa disposition sont toujours ceux qui furent prévus en 1956, alors que ses moyens devraient être au moins triplés.

L'objet de notre proposition est précisément de remédier à cette carence.

Si les six cents millions de francs mis à la disposition de la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne ont pu suffire pendant les années 1956-1960, il n'en fut pas de même durant ces cinq dernières années.

Pour les diverses raisons exposées ci-après, l'Etat devrait l'autoriser dès l'année 1966 à disposer annuellement d'un minimum de 1.400 millions de francs :

1. Crédit nécessaire pour le maintien de son activité normale;

2. Crédit pour répondre à une véritable politique du logement social dans les régions rurales :

a) à l'évolution démographique de notre pays,

b) aux besoins de remplacement des habitations vétustes,

3. Crédit nécessaire pour répondre aux besoins subjectifs résultant des demandes tenues en suspens auprès des Sociétés régionales.

1. *Crédit nécessaire au maintien de l'activité de la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne.*

La comparaison des « indices de la construction » du tableau ci-dessous fait apparaître que l'indice des prix de constructions de la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne a augmenté plus rapidement que celui de la Société Nationale du Logement.

Cet accroissement résulte en ordre principal du nivellement des salaires et des conditions de travail. Par suite du plein emploi et de l'action syndicale, les ouvriers du bâtiment des régions rurales ont obtenu des salaires très sensiblement égaux à ceux des grands centres.

Année	1952	1956	1964
Indice S.N.L. (1950=100)	103,97	104,12	147,50
Indice S.N.P.P.T. (prix nets par m ²)	—	100	180,23

Pour que son pouvoir d'emprunt soit le même qu'en 1956, la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne devrait donc pouvoir disposer annuellement d'un crédit de 600 millions $\times 1,8 = 1.080$ millions de francs; il lui manque 480 millions.

Si l'on considère d'autre part l'aide que reçoit le futur propriétaire compte tenu :

1. Du montant de la prime De Taeye maintenu, lui aussi, au même taux qu'en 1956, c'est-à-dire 25.000 francs de base.

In 1965 zijn haar middelen nog altijd even groot als in 1956, hoewel zij ten minste verdrievoudigd hadden moeten zijn.

Het doel van ons voorstel is juist in deze leemte te voorzien.

De 600 miljoen frank waarover de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom kon beschikken volstonden weliswaar tijdens de jaren 1956-1960, maar de laatste vijf jaren was dit niet meer het geval.

Om de verschillende hierna uiteengezette redenen zou de Staat haar, vanaf het jaar 1966, ten minste 1.400 miljoen frank per jaar ter beschikking moeten stellen :

1. Krediet voor de voortzetting van haar normale activiteit;

2. Krediet voor het voeren van een degelijk volkshuisvestingsbeleid in de landelijke streken, ten einde te voorzien :

a) in de demografische ontwikkeling van ons land;

b) in de noodzakelijke vervanging van oude woningen;

3. Krediet om te voorzien in de subjectieve behoeften ingevolge de aanvragen die bij de regionale maatschappijen in beraad worden gehouden.

1. *Krediet voor de voortzetting van de activiteit van de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom.*

Uit de vergelijking van de « indices van het bouwbedrijf » in de onderstaande tabel blijkt dat het indexcijfer van de bouwkosten van de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom sneller is gestegen dan dat van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Dit is in hoofdzaak te wijten aan de gelijk-schakeling van de lonen en arbeidsvoorwaarden. Ingevolge de volledige tewerkstelling en het optreden van de vakbonden, hebben de bouwvakkers op het platteland vrijwel dezelfde lonen verkregen als in de grote centra.

Jaar	1962	1956	1964
Index N.M.H. (1950=100)	103,97	104,12	147,50
Index N.M.K.L. (netto-prijzen per m ²)	—	100	180,23

Om evenveel te kunnen lenen als in 1956 zou de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom derhalve ieder jaar moeten kunnen beschikken over een krediet van 600 miljoen $\times 1,8 = 1.080$ miljoen frank; zij komt 480 miljoen te kort.

Beschouwt men anderzijds de steun die de aanstaande eigenaar ontvangt, namelijk :

1. Het bedrag van de premie-De Taeye, die ook nog even groot is als in 1956, d.w.z. een basispremie van 25.000 frank;

2. Du plafond des prêts octroyés par la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne que nous révèle le tableau ci-dessous :

Année	Montant maximum des prêts	Indices
1956	220.000	100
1958	250.000	114
1962	300.000	136
1964	325.000	150

On peut conclure que l'action sociale de l'Oeuvre tend à se réduire non seulement quant au nombre de ses bénéficiaires mais aussi au détriment de ceux qui peuvent attendre un an et parfois davantage de réaliser leur projet.

Pour être au niveau de 1956, le prêt de la Petite Propriété Terrienne devrait atteindre 400.000 francs.

2. Crédit nécessaire pour pratiquer une véritable politique du logement social dans les régions considérées.

a) Réponse à l'accroissement annuel du nombre de ménages résultant du facteur démographique :

Une étude récente basée sur les recensements de 1947 et 1961 donne les estimations suivantes par zones :

Zones considérées	Estimation
1 l'ensemble du territoire . . .	15.527
2 le territoire moins les grandes agglomérations . . .	11.137
3 zones mixtes (critères de la loi De Taeye) . . .	1.890
4 zones rurales-agricoles (critères loi De Taeye) . . .	9.435

(Voir article 2 de l'arrêté du Régent du 12 août 1948, modifié par les arrêtés royaux des 30 avril 1951, 19 mars 1952, 12 décembre 1960 et 5 mai 1964.)

b) Estimation des besoins de remplacement :

En adoptant comme règle qu'une maison ne peut dépasser 75 ans d'âge — contre 100 ans et même davantage de nos jours — et en prenant comme objectif le remplacement de toutes les habitations antérieures à 1918, les 29 années qui nous séparent de l'année 1993, font apparaître les besoins de remplacement annuel suivant le tableau ci-dessous :

Zones considérées	Estimation
1 l'ensemble du territoire . . .	41.871
2 le territoire moins les grandes agglomérations . . .	30.960
3 zones mixtes (critères de la loi De Taeye) . . .	3.360
4 zones rurales-agricoles . . .	27.601

2. Het grensbedrag van de leningen die de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom toekent, welk bedrag is opgenomen in de navolgende tabel :

Jaar	Maximum bedrag van de leningen	Indices
1956	220.000	100
1958	250.000	114
1962	300.000	136
1964	325.000	150

dan mag men besluiten dat de activiteit van de maatschappij een dalende tendens vertoont, niet alleen wat betreft het aantal gerechtigden, maar ook ten nadele van degenen die een jaar en soms langer kunnen wachten om hun project uit te voeren.

Om het peil van 1956 te bereiken zou de lening van de N.M.K.L. 400.000 frank moeten bedragen.

2. Krediet voor het voeren van een degelijk volkshuisvestingsbeleid in de beschouwde streken.

a) Opvangen van de jaarlijkse stijging van het aantal gezinnen als gevolg van de bevolkingsaan groei :

In een recente studie die steunt op de volkstellingen van 1947 en 1961 worden de navolgende ramingen per zone verstrekt :

Zones	Raming
1 het gehele grondgebied . . .	15.527
2 het grondgebied zonder de grote agglomeraties . . .	11.137
3 gemengde zones (criteria van de wet De Taeye) . . .	1.890
4 landelijke en landbouwzones (criteria wet De Taeye) . . .	9.435

(Zie artikel 2 van het besluit van de Regent van 12 augustus 1948, gewijzigd bij de koninklijke besluiten van 30 april 1951, 19 maart 1952, 12 december 1960 en 5 mei 1964.)

b) Raming van de vervangingsbehoeften :

Wanneer wij als regel aannemen dat een huis niet ouder mag zijn dan 75 jaar — tegen nu 100 jaar en zelfs meer — en wanneer wij ons ten doel stellen alle woningen van vóór 1918 te vervangen in de 29 jaar tot 1993, dan kunnen wij berekenen hoeveel woningen per jaar moeten worden vervangen, zoals gebeurt in onderstaande tabel :

Zones	Raming
1 het gehele grondgebied . . .	41.871
2 het grondgebied zonder de grote agglomeraties . . .	30.960
3 gemengde zones (criteria van de wet De Taeye) . . .	3.360
4 landelijke en landbouwzones . .	27.601

Récapitulation des besoins démographiques et de remplacement.

Zones considérées	Besoins résultant de l'accroissement du nombre de ménages	Besoins résultant du remplacement annuel	Total
1. l'ensemble du territoire	15.527	41.871	57.398
2. le territoire moins les grandes agglomérations	11.137	30.960	42.097
3. zones mixtes . . .	1.890	3.360	5.250
4. zones rurales-agricoles	9.435	27.601	37.036

Si l'on considère que du point de vue territorial la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne développe son activité sur l'ensemble du territoire national hormis les grandes agglomérations, c'est donc sur les 42.097 maisons à construire annuellement en Belgique qu'elle peut exercer son action. Mais cela ne peut être qu'au profit d'un certain pourcentage des futurs occupants.

Ceux-ci doivent en effet devenir propriétaires et pour obtenir un prêt à la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne ne peuvent dépasser le plafond de ressources fixé pour l'octroi de la prime De Taeye.

Des études basées sur le Rapport annuel de l'O.N.S.S. pour l'année 1963, il résulte que 61 % des travailleurs salariés et appointés sont susceptibles d'obtenir la prime à la construction; d'autre part en tenant compte du fait que les emprunteurs de la Petite Propriété Terrienne ont en moyenne 2 enfants à charge, cela porte à 64 % le pourcentage des travailleurs qui peuvent à la fois obtenir un prêt à taux réduit et recevoir la prime à la construction. Le nombre de ménages pouvant obtenir cette aide s'élève donc à 64 % de 42.097 = 26.942.

Ils ne feront pas tous appel à l'aide financière et technique de la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne, c'est bien évident, car parmi eux d'aucuns ne souhaiteront pas devenir propriétaires et d'autres n'opteront pas pour la formule toute particulière de la petite propriété terrienne avec l'obligation du jardinage et du petit élevage.

En admettant que 25 % de ces ménages aspirants constructeurs adoptent la formule parce qu'elle répond à leurs aspirations profondes, le nombre de logements unifamiliaux à réaliser sous l'égide de la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne devra atteindre 6.750 par an. Nous sommes loin des 2.300 maisons qu'un organisme spécialisé et si bien coté a pu ériger annuellement ces derniers temps.

3. Crédit nécessaire pour répondre aux besoins subjectifs et solvables.

La Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne a annuellement un excédent d'environ 800 prêts qui ne peuvent être réalisés faute de crédits. Si on ajoute à cela les quelque 1.200 demandes pour la construction de petites propriétés terriennes en « constructions groupées », cela représente 2.000 demandes que la Société Nationale ne peut honorer; soit en fait le montant qui lui est accordé pour une année entière.

Samenvatting van de behoeften voor bevolkings-aangroei en vervanging.

Zones	Behoeften als gevolg van de toename van het aantal gezinnen	Behoeften als gevolg van de jaarlijkse vervanging	Totaal
1. het gehele grondgebied	15.527	41.871	57.398
2. het grondgebied zonder de grote agglomeraties	11.137	30.960	42.097
3. gemengde zones . . .	1.890	3.360	5.250
4. landelijke en landbouwzones . . .	9.435	27.601	37.036

Indien men ervan uitgaat dat de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom werkzaam is over het hele grondgebied, behalve de grote agglomeraties, dan ligt haar activiteit dus op het gebied van de 42.097 huizen die jaarlijks in België moeten worden gebouwd. Maar hiervan kan zij slechts een zeker percentage voor haar rekening nemen.

De bewoners van deze huizen moeten immers eigenaar worden en om een lening van de N.M.K.L. te kunnen verkrijgen, mag hun inkomen niet groter zijn dan het grensbedrag vastgesteld voor de toekenning van de premie-De Taeye.

Uit studies die berusten op het Jaarverslag van de R.M.Z. over het jaar 1963, blijkt dat 61 % van de loon- en weddetrekkenden in aanmerking kunnen komen voor een bouwpremie; maar rekening houdend met het feit dat de leners van de N.M.K.L. gemiddeld 2 kinderen ten laste hebben, komt het aantal werknemers die een lening tegen verminderde rentevoet en tevens ook een bouwpremie kunnen genieten, op 64 % te liggen. Het aantal gezinnen die op deze hulp aanspraak kunnen maken belooft dus 64 % van 42.097 = 26.942.

Natuurlijk zullen deze niet alle een beroep doen op de financiële en technische hulp van de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom, want sommigen wensen geen eigenaar te worden en anderen voelen niets voor de zeer speciale formule van de kleine landeigendom die hen verplicht te tuinieren en kleinvee te houden.

Indien wij aannemen dat 25 % van de gezinnen, die wensen te bouwen, deze formule kiezen omdat zij aan hun diepste verlangens beantwoordt, dan moet de N.M.K.L. kunnen instaan voor 6.750 eengezinswoningen per jaar. Dit is heel wat meer dan de 2.300 huizen die deze gespecialiseerde en zo goed aangeschreven instelling de jongste tijd per jaar heeft kunnen bouwen.

3. Krediet voor de subjectieve kredietwaardige behoeften.

De Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom moet ieder jaar circa 800 leningen afwijzen wegens gebrek aan kredieten. Indien men de ongeveer 1.200 aanvragen voor de bouwen van kleine landeigendommen « in groepsverband » daarbij optelt, dan komt men tot 2.000 aanvragen waarop de Nationale Maatschappij niet kan ingaan; dit is in feite evenveel als het aantal woningen dat zij in een geheel jaar kan optrekken.

A quoi est dû cet accroissement important de demandes de prêts qui mettent les Sociétés régionales dans l'obligation de devoir déclarer aux candidats entrepreneurs qu'il doivent attendre un an avant d'être servis ?

Il y a les causes que nous exposons plus haut, certes, mais il y a surtout que des éléments nouveaux rendent beaucoup plus fréquentes les demandes d'interventions de la Petite Propriété Terrienne; à savoir :

— l'accroissement des besoins en logements des régions rurales dû à l'extension de la population dans de nombreuses communes rurales qui servent de points de rassemblement des familles, ainsi que nous l'exposons dans notre préambule.

— l'augmentation du standard de vie qui favorise l'aspiration à l'accession à la propriété du logement dans la grande masse des travailleurs.

— les difficultés de plus en plus grandes pour les particuliers de construire une maison à un prix abordable avec la certitude de conduire l'opération jusqu'à l'achèvement complet; cette appréhension incite de plus en plus les non-initiés à confier la réalisation de leur projet à une des deux Sociétés du secteur public.

— l'urgente nécessité dans les régions rurales de rajeunir et d'améliorer le stock d'habitations.

♦♦

Conclusion.

Pour loger 6.000 ménages en un an — soit près de 10 % des besoins annuels en nouveaux logements de notre pays — la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne devrait pouvoir disposer de $6.000 \times 400.000 \text{ F} = 2.400.000.000$ de francs. Mais notre pays doit faire face à des besoins tellement considérables en investissements, qu'il n'est, hélas ! pas possible de répondre au maximum, aux nécessités de chaque secteur. Mais il ne faut pas que le secteur « logement social » soit toujours celui sur lequel on se rabat lorsqu'il s'agit d'influencer la conjoncture économique.

Dans une étude faite à l'intention de son Conseil d'administration et dont nous nous sommes inspirés, la Direction de la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne demande que tout soit mis en œuvre pour que le crédit annuel dont elle pourra disposer soit porté à 1 milliard 400 millions de francs.

L'auteur de cette proposition, qui a vu cette institution à l'œuvre, pense que c'est un minimum.

V. BARBEAUX.

♦♦

Wat zijn de oorzaken van deze aanzienlijke vermeerdering van de leningaanvragen, die de gewestelijke maatschappijen verplicht om degenen die wensen te bouwen een jaar te doen wachten.

In de eerste plaats natuurlijk de oorzaken die we hiervoor hebben aangegeven, maar vooral het feit dat nieuwe elementen zijn opgetreden waardoor meer aanvragen om financiële tegemoetkoming tot de Kleine Landeigendom worden gericht, namelijk :

— de gestegen woningbehoeften in de landelijke streken als gevolg van de aangroei van de bevolking in talrijke landelijke gemeenten die als verzamelplaats van de families dienen, zoals wij in de inleiding hebben uiteengezet;

— de verhoging van de levensstandaard, met als gevolg dat de grote massa van de werknemers hoe langer hoe meer naar een eigen woning gaat verlangen;

— het feit dat het voor de particulieren steeds moeilijker wordt om een woning tegen een redelijke prijs te bouwen met de zekerheid ze geheel te kunnen voltooien; deze vrees zet degenen die geen ervaring bezitten er hoe langer hoe meer toe aan de uitvoering van hun project op te dragen aan een van de twee overheidsmaatschappijen;

— de dringende noodzaak om de bestaande woningen op het platteland te vernieuwen en te verbeteren.

♦♦

Conclusie.

Om per jaar 6.000 gezinnen te huisvesten — dat maakt nagenoeg 10 % van de jaarlijkse behoeften aan nieuwe woningen in ons land — zou de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom moeten kunnen beschikken over $6.000 \times 400.000 \text{ frank} = 2.400.000.000$ frank. Ons land moet evenwel in zo grote investeringsbehoeften voorzien dat het helaas niet in staat is geheel te voldoen aan de behoeften van iedere sector. Maar de sector « volkshuisvesting » mag niet altijd het kind van de rekening zijn, wanneer het erop aankomt op de economische conjunctuur in te werken.

In een studie ten behoeve van de Raad van beheer van de N.M.K.L., door welke studie wij ons hebben laten leiden, vraagt de Directie van deze instelling dat alles in het werk zal worden gesteld om het jaarlijks krediet waarover zij kan beschikken te verhogen tot 1 miljard 400 miljoen frank.

De indiener van dit voorstel van wet, die deze instelling aan het werk heeft gezien, is van oordeel dat zulks een minimum is.

♦♦

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE UNIQUE.

A l'article 5 de la loi du 15 avril 1949 instituant un Fonds National du Logement, les mots « 600 millions de francs » sont remplacés par « 1.400 millions de francs ».

V. BARBEAUX.

VOORSTEL VAN WET

ENIG ARTIKEL.

In artikel 5 van de wet van 15 april 1949 tot instelling van een Nationaal Fonds voor de Huisvesting worden de woorden « 600 miljoen frank » vervangen door « 1.400 miljoen frank ».