

Kamer der Volksvertegenwoordigers

Chambre des Représentants

5 DECEMBER 1950.

WETSONTWERP

tot verlenging der wet van 29 Mei 1948 tot aanmoediging van het privaat initiatief bij het oprichten van goedkope woningen en het kopen van kleine landeigendommen.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
VOLKSGEZONDHEID EN HET GEZIN ⁽¹⁾,
UITGEBRACHT DOOR DE HEER ENEMAN.

A. — DE BEDOELING VAN HET WETSONTWERP.

De wet van 29 Mei 1948 op de bouw- en kooppremiiën bepaalt dat zij zal ophouden van kracht te zijn na 5 jaar of zodra de bouw van de 50,000^{ste} woning zal bereikt zijn.

Daar op 6 November reeds 41,835 bouw- en kooppremiiën werden toegekend, en gezien het Nationaal Fonds voor Huisvesting aan de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken, en aan de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom een jaarlijkse en buitengewone financiering verzekerd heeft tot en met 1955, wordt, met het oog op de gelijklopende werking van beide wetten, voor wat de aanmoediging van het privaat initiatief betreft voorgesteld de wet van 29 Mei 1948, niet langer meer te beperken tot de 50,000^{ste} woning en ze te verlengen tot 31 December 1955.

B. — EEN PRINCIPIEEL AKKOORD.

Al de commissieleden gaan akkoord met de doelstelling van het wetsontwerp, nl. het van kracht zijn van de wet te verlengen tot 31 December 1955 en ze niet langer meer te beperken tot de 50,000^{ste} woning.

⁽¹⁾ Samenstelling van de Commissie: de heer Philippart, voorzitter; de heer Clerckx, Mevr. de Moor-Van Sina, de heren Deschepper, Devillers, Dexters, Eneman, Gilson, Goffin, Moriau, Scheere, Mevr. Van Daele-Huys, de heer Verbist. — Mevr. Blume-Grégoire, Copée-Gerbinet, de heren De Cooman, Deltenre, Mevr. Fontaine-Borguet, de heren Messinne, Vangraefschape, Vercauteren, Wostyn. — Cooremans, D'haeseleer.

Zie:

244 (B. Z. 1950): Wetsontwerp.
38: Amendement.

5 DÉCEMBRE 1950.

PROJET DE LOI

portant prorogation de la loi du 29 mai 1948, en vue d'encourager l'initiative privée à la construction d'habitations à bon marché et à l'acquisition de petites propriétés terriennes.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA SANTÉ PUBLIQUE ET DE LA FAMILLE ⁽¹⁾,
PAR M. ENEMAN.

A. — BUT DU PROJET DE LOI.

La loi du 29 mai 1948 sur les primes à la construction et à l'acquisition d'habitations prescrit qu'elle cessera d'être en vigueur après cinq années ou dès la construction de la 50,000^e habitation.

Considérant qu'au 6 novembre 1950 il avait déjà été accordé 41,835 primes à la construction et à l'acquisition d'habitations, et étant donné que le Fonds National du Logement a promis un financement annuel et extraordinaire jusqu'en 1955 inclusivement à la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché et à la Société Nationale de la Petite Propriété terrienne, il est proposé, en vue de permettre le fonctionnement parallèle des deux lois d'encouragement à l'initiative privée, de ne plus limiter la loi du 29 mai 1948 à 50,000 habitations et de la proroger jusqu'au 31 décembre 1955.

B. — ACCORD DE PRINCIPE.

Tous les commissaires sont d'accord sur le but du projet de loi, notamment la prorogation de la validité de la loi au 31 décembre 1955 et la suppression de sa limitation à 50,000 habitations.

⁽¹⁾ Composition de la Commission: M. Philippart, président; M. Clerckx, M^{me} de Moor-Van Sina, MM. Deschepper, Devillers, Dexters, Eneman, Gilson, Goffin, Moriau, Scheere, M^{me} Van Daele-Huys, M. Verbist. — M^{mes} Blume-Grégoire, Copée-Gerbinet, MM. De Cooman, Deltenre, M^{me} Fontaine-Borguet, MM. Messinne, Vangraefschape, Vercauteren, Wostyn. — Cooremans, D'haeseleer.

Voir:

244 (S. E. 1950): Projet de loi.
38: Amendement.

C. — TWEE OPWERPINGEN.

1° Wat baat het de wet van 29 Mei 1948 te verlengen als de Algemene Spaar- en Lijfrentekas de kredietmaatschappijen niet kan spijzen. Immers 90 % van de mensen die bouwen met een premie moeten leningen aangaan. Op dit ogenblik is de Algemene Spaar- en Lijfrentekas niet bij machte de vragen tot het bekomen van een lening te beantwoorden.

De commissieleden zijn het eens om te verklaren dat het wetsontwerp alleen de premiën regelt, en dat de kwestie van de leningen een aparte zaak is. Nochtans zal dit wetsontwerp eerst dan het beoogde doel bereiken wanneer de Algemene Spaar- en Lijfrentekas een andere beleggingspolitiek volgt.

De Algemene Spaar- en Lijfrentekas kon moeilijk het hoofd bieden aan de vragen om leningen toe te staan, tengevolge van de massale terugtrekkingen gedaan in de maanden Juli en Augustus l.l. enerzijds, en het onverhoopt succes van de wet anderzijds.

Een optreden bij de Algemene Spaar en Lijfrentekas vanwege de regering is dringend nodig. De massale terugtrekkingen zijn voorbij, de vragen om leningen blijven groot. Ook deze toestand zal van voorbijgaande aard zijn, en het evenwicht hier zal ook eensdaags hersteld zijn. De nood aan woningen is nog steeds groot. Deze kwestie verdient een voorrang.

2. Zonder dat een geest van oppositie tegenover de wet van 29 Mei 1948 hier tot uiting wil komen, moeten we vaststellen dat deze wet de woningnood niet oplost in de grote agglomeraties. De laatst binnengekomen aanbestedingen bij de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen getuigen van een grote prijsverhoging. Deze prijsverhoging zal met zich meebrengen, voor diegene die een huis willen huren van deze Maatschappij, een huurprijs welke niet meer kan betaald worden, door deze mensen die de woningnood het scherpst aanvoelen. De huisvesting is een sociale kwestie waar de openbare besturen moeten in tussenkomen. Het woningtekort stelt vele vraagstukken o.a. op gebied van de hygiëne door overbevolking, op zedelijk gebied tengevolge het inwonen, men wijst op het stijgend procent der echtscheidingen, enz. Het amendement n° 38, 1950-1951, voorgesteld door de heer Brunfaut welke de premiën toepasselijk wil maken op de huurders van woonvertrekken :

a) opgericht door een gewestelijke, plaatselijke of coöperatieve vennootschap van huurders, die erkend zijn door de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken, door de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom, of door het Nationaal Fonds der Kroostrijke Gezinnen;

b) die opgericht werden met de goedkeuring van het Ministerie van Volksgezondheid en van het Gezin of van een in zake oprichting van woongelegenheden bevoegde en erkende instelling zou bij machte zijn de huurprijzen te verlagen.

D. — BESPREKING.

Er wordt gewezen op het feit dat men in ons land op drie wijzen aan woningbouw doet :

- 1° met de wet De Taeye;
- 2° met de wet Brunfaut;
- 3° met de kleine landeigendom.

Met de wet De Taeye waarover het hier gaat, is de bedoeling : de kleine man te helpen eigenaar worden van zijn woning. Dat is essentieel. Wij zien dat bij voorkeur

C. — DOUBLE OBJECTION.

1° A quoi bon proroger la loi du 29 mai 1948 si la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite n'est plus à même de financer les organismes de crédit ? En effet, 90 % des gens qui construisent avec prime doivent contracter des emprunts. Pour l'instant, la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite n'est pas à même de faire face aux demandes de prêt.

Les membres de la Commission s'accordent à déclarer que le projet de loi traite uniquement des primes, laissant de côté la question des prêts. Cependant, ce projet de loi ne pourra atteindre le but qu'il se propose que lorsque la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite modifiera sa politique d'investissement.

La Caisse Générale d'Epargne et de Retraite a eu des difficultés à faire face aux demandes de prêt, à la suite des retraits massifs des mois de juillet et août derniers, d'une part, et en raison du succès inespéré de la loi, d'autre part.

Une intervention du Gouvernement auprès de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite s'impose d'urgence. La période des retraits massifs est passée, les demandes de prêt ne diminuent pas. Cette situation sera elle-même de nature passagère et un jour viendra où l'équilibre se rétablira également dans ce domaine. La pénurie d'habitations reste grande. Cette question mérite un tour de priorité.

2° Sans vouloir faire preuve d'un esprit d'opposition à la loi du 29 mai 1948, force nous est de constater que ladite loi ne résout pas la crise du logement dans les grandes agglomérations. Les dernières adjudications rentrées à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché accusent une grande augmentation des prix. Cette augmentation des prix entraînera, pour ceux qui veulent louer une maison de cette Société, un loyer que ne pourront payer ces gens qui sont le plus vivement atteints par la crise du logement. La question du logement est de nature sociale, et les pouvoirs publics doivent y intervenir. La crise du logement pose de nombreux problèmes, notamment en matière d'hygiène, en raison de la surpopulation, sur le plan moral, en raison de la promiscuité et l'on constate le pourcentage croissant des divorces, etc. L'amendement n° 38, 1950-1951, présenté par M. Brunfaut pourrait amener une diminution des loyers, en rendant les primes attribuables aux locataires de logements :

a) construits par une société régionale, locale ou coopérative de locataires reconnue par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, de la Petite Propriété Terrienne, du Fonds National des Familles Nombreuses;

b) construits avec l'approbation du Ministère de la Santé Publique et de la Famille ou d'un organisme compétent et reconnu en matière de constructions de logements.

D. — EXAMEN.

Il est observé que dans notre pays, il existe trois modes d'encouragement à la construction :

- 1° la loi De Taeye;
- 2° la loi Brunfaut;
- 3° la petite propriété terrienne.

La loi De Taeye, dont il est question ici, a pour but d'aider les personnes de condition modeste à devenir propriétaires de leur habitation. C'est essentiel. Nous

gebouwd wordt op het dorp en niet in de cité. Dat verschijnsel is gelukkig te noemen, het ontlast tevens de grote agglomeraties. Het is best de drie aangestipte methoden met elkaar niet te mengen.

Synchronisatie is nodig tussen het verlenen van premieën en het toekennen van leningen. De werking van de Algemene Spaar- en Lijfrentekas mag het succes van de wet niet compromitteren.

De efficaciteit van de wet wordt in twijfel getrokken door het tekort aan de nodige kapitalen :

1. Een grotere inspanning zal moeten gevraagd worden aan de Algemene Spaar- en Lijfrentekas. Het maatschappelijk leven wordt niet beheerst door de wet van de communikerende vaten. In bijzondere omstandigheden moeten er bijzondere middelen worden aangewend.

2. In nood is de mens zeer vindingrijk. Dit wetsontwerp kan gerust gestemd worden. Bij particulieren worden er ook soms kapitalen gevonden en niet altijd tegen hoge interesten.

3. Het is de taak van ieder maatschappelijk werker een hogere inspanning te vragen dan 1/6 van het inkomen tot het verwerven van de eigen woning. Zonder dat hiermee het uitzicht op het nodige confort uit het oog wordt verloren.

Het stelsel van de R.M.Z. houdt een gevaar in zich. Men verzaakt aan de kracht van de vooruitzetting. Men moet zich niet meer inspannen, men is tegen alles verzekerd. Hier mag een hogere inspanning gevraagd worden.

Het bouwen in dorpen en in gemeenten heeft een goed maar ook een kwaad. De vraag stelt zich voor die mensen die zover van hun werk wonen : « hoeveel uren per dag zijn zij bij hun vrouw en kinderen ? »

Ook in de grote steden zijn er arme mensen, die niet kunnen bouwen en die moeten geholpen worden. De kosten van de grond alleen in de grote agglomeraties zijn zo duur dat zij aan bouwen niet moeten denken. De oplossing voorgesteld door de heer Brunfaut is er ene die bestaat en die kan uitgebreid worden.

Met de wet De Taeye krijgen die mensen een staatspremie, die reeds een begin kapitaal bezitten. Zij worden dan nog begiftigd met een lening tegen lage interest.

41.835 premieën werden uitgekeerd omdat na de oorlog verschillende mensen zaten te wachten om te genieten van het premiestelsel destijds ingevoerd door de wet Wauters. Alleen deze die kapitaal hadden konden bouwen. Volgens een verklaring zou in een stad van 45.000 inwoners er een tekort zijn van 2.000 woningen. In 1949 werden er in die stad slechts 75 woningen gebouwd met de wet De Taeye. Reeds een vijftal mensen die bouwden met een premie moesten hun huis verkopen omdat ze niet langer hun verbintenis konden nakomen tengevolge van werkloosheid, ziekte, enz.

De maatschappijen die bouwen voor de mensen hebben geen kopers. Immers die 2.000 armen, die vandaag werk hebben en morgen niet, kunnen het niet avonturen. Het amendement van de heer Brunfaut zou toelaten dat de mensen met vermindering zouden kunnen huren.

Meer dan 1/6 van het inkomen vragen is een schone theorie. Noch in Zwitserland, Luxemburg of Nederland wordt meer dan 1/6 gevraagd en daar gaat het over een tijdverloop van 50 à 60 jaar. De wet is goed, ze mag verlengd worden maar ze zou moeten aangevuld worden.

constatons que l'on construit de préférence dans les villages et non en ville ou en agglomération. Ce phénomène est heureux, car il contribue à soulager les grandes agglomérations. Il vaut mieux ne pas amalgamer les trois méthodes indiquées.

Il faut une certaine synchronisation entre l'attribution de primes et l'octroi de prêts. Le fonctionnement de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite ne doit pas compromettre le succès de la loi.

L'efficacité de la loi est émoussée par le manque de capitaux :

1. Il faudra demander un plus grand effort à la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite. La vie sociale n'est pas régie par la loi des vases communicants. Aux circonstances spéciales il faut des moyens spéciaux.

2. L'homme est très ingénieux dans l'adversité. Le présent projet de loi peut être voté sans arrière-pensée. On trouve parfois aussi des capitaux chez des particuliers, et pas toujours à intérêt élevé.

3. C'est la tâche de tout travailleur social de demander un effort plus grand qu'un sixième des revenus pour l'acquisition en propre d'une habitation, et sans perdre de vue pour cela le confort nécessaire.

Le système de la sécurité sociale comporte un danger. Il faut renoncer à la force de la prévoyance. Il ne faut plus faire d'effort, on est assuré contre tout. Ici, on peut bien demander un plus grand effort.

La construction dans les villages et les communes est à double tranchant. Pour ces gens qui habitent aussi loin du lieu de leur travail se pose la question de savoir combien d'heures ils passeront par jour auprès de leur femme et de leurs enfants ?

Dans les grandes villes, il y a aussi de pauvres gens qui ne peuvent construire et qu'il faut aider. Le prix du terrain dans les grandes agglomérations est à lui seul si élevé que ces gens ne peuvent songer à construire. La solution proposée par M. Brunfaut existe en fait et est susceptible d'extension.

Grâce à la loi De Taeye, reçoivent une prime de l'Etat les gens qui possèdent déjà un capital qui leur permet de démarrer. Ils bénéficient ensuite d'un prêt à intérêt réduit.

Il a été payé 41.835 primes, parce qu'après la guerre, bien des gens attendaient le bénéfice du système de primes instauré par la loi Wauters. Seuls pouvaient construire ceux qui avaient un capital. Suivant des chiffres cités il manque 2.000 habitations dans une ville de 45.000 habitants. En 1949, il n'a été construit dans cette ville que 75 habitations au moyen de la loi De Taeye. Et dès maintenant une demi-douzaine de personnes qui ont construit avec prime doivent vendre leur maison parce qu'elles ne sont plus à même de faire face à leurs engagements par suite de chômage, maladie, etc.

Les sociétés de construction ne trouvent pas d'acheteurs. En effet, ces 2.000 pauvres qui aujourd'hui ont du travail et demain n'en ont plus, ne peuvent risquer l'aventure. L'amendement de M. Brunfaut permettrait aux gens de louer à meilleur compte.

Demander plus de un sixième du revenu est fort beau, en théorie. Ni en Suisse, ni au Luxembourg, ni aux Pays-Bas, il n'est demandé plus de un sixième, et il s'agit en ces pays d'une période de 50 à 60 ans. La loi est bonne, elle peut être prorogée, mais elle devrait être complétée.

De vraag wordt gesteld of het rechtvaardig is op deze wijze een subsidie te verlenen op de huurprijzen alleen aan mensen die een huis huren van een maatschappij. De andere staatsburgers die huren aan privaten voor onlangs nieuwgebouwde huizen moeten ook huren betalen in verhouding met de nieuwe bouwprizen.

Wat er van zij, men bereikt niet de ongelukkigsten, men bereikt niet de kroostrijke gezinnen. Op diegene die bouwen met de wet De Taeye waren er 24 % voor Limburg en 7 % voor Brabant.

E. — UIT HET ANTWOORD VAN DE HEER MINISTER.

De Regering heeft niet nagelaten op te treden bij de Algemene Spaar- en Lijfrentekas en zal dit nog verder doen.

Voor de meest behoeftigen, voor diegenen die geen eigenaar zullen worden werd 2 milliard voorbehouden. Dat is een inspanning zonder voorgaande.

De tussenkomst van de Staat voor deze mensen voor een woning van 250.000 frank bedraagt jaarlijks 11.200 frank. Nooit is beweerd geworden dat één stelsel het vraagstuk zou oplossen. De twee stelsels zijn nodig. Er bestaat een verschil in de oplossing van het woningprobleem in de grote stad. In Vlaanderen als in Wallonië, komt daarbij dat in sommige gemeenten naast de staatspremie zich zijn komen voegen de provincie- en gemeentepremie.

Het premiestelsel van ons land met een gemiddelde premie van 31.000 frank is bij ontleding, een niet zo edelmoedig stelsel. Het heeft nochtans de psychologische schok verwekt. Feiten bewijzen dat de kostprijzen van de huizen gebouwd door maatschappijen hoger zijn dan deze gebouwd door privaten.

Wanneer men het % samentelt der werknemers dan hebben wij : voor werklieden, 46 %; mijnwerkers, 6 %; bedienden, 20 %; agenten in O.D., 17 %; beroepsmilitairen, 2,36 %, komt men bijna aan 90 %.

Nederland en Frankrijk komen thans naar ons land zien om ons stelsel te kopiëren.

F. — STEMMINGEN.

1° Artikel 1 werd aangenomen met 11 stemmen bij 8 onthoudingen.

2° Artikel 2 werd aangenomen met 11 stemmen bij 8 onthoudingen.

Het amendement n° 38, voorgesteld door de heer Brunfaut, werd verworpen met 11 tegen 8 stemmen.

Het wetsontwerp in zijn geheel werd goedgekeurd met 11 stemmen bij 8 onthoudingen.

Het verslag werd, met inachtneming van de gedane opmerkingen, goedgekeurd met algemeenschap van stemmen.

De Verslaggever,
G. ENEMAN.

De Voorzitter,
M. PHILIPPART.

Il est demandé s'il est équitable d'accorder de cette façon un subsidie sur les loyers uniquement aux locataires d'une société. Les autres, ceux qui louent de particuliers des maisons de construction récente doivent aussi payer des loyers proportionnés aux prix nouveaux de la construction.

Quoi qu'il en soit, on n'atteint pas les plus malheureux, on n'atteint pas les familles nombreuses. Ceux qui ont construit à l'aide de la loi De Taeye sont 24 % dans le Limbourg et 7 % dans le Brabant.

E. — RÉPONSE DE M. LE MINISTRE.

Le Gouvernement n'a pas manqué d'intervenir auprès de la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite et il continuera à le faire.

Pour les plus nécessiteux, pour ceux qui ne deviendront pas propriétaires, deux milliards ont été réservés. C'est un effort sans précédent.

L'intervention de l'État pour ces gens dont la maison coûte 250.000 francs, s'élève à 11.200 francs par an. Jamais il n'a été affirmé qu'un seul système résoudrait le problème. Les deux systèmes du logement se résolvent différemment dans les grandes villes. En Flandre et en Wallonie, il s'y ajoute encore le fait que dans certaines communes, la prime provinciale et la prime communale sont cumulées avec la prime de l'État.

Le système de primes avec comme prime moyenne 31.000 francs, qui a été instauré dans notre pays n'est pas un système si généreux que cela. Il a toutefois provoqué le choc psychologique. Les faits démontrent que le prix de revient des maisons qui ont été édifiées par des sociétés est supérieur à celui des maisons qui ont été bâties par des particuliers.

Lorsque l'on additionne le pourcentage des ouvriers, 46%; des mineurs, 6 %; des employés, 20 %; des agents des S.P., 17 %; des militaires de carrière, 2,36 %, l'on arrive presque à 90 %.

Les Pays-Bas et la France viennent se renseigner dans notre pays afin de copier notre système.

F. — VOTES.

1° L'article premier a été adopté par 11 voix et 8 abstentions.

2° L'article 2 a été adopté par 11 voix et 8 abstentions.

L'amendement n° 38, présenté par M. Brunfaut, a été rejeté par 11 voix contre 8.

Le projet de loi dans son ensemble a été adopté par 11 voix et 8 abstentions.

Sous réserve des observations présentées, le rapport a été approuvé à l'unanimité des voix.

Le Rapporteur,
G. ENEMAN.

Le Président,
M. PHILIPPART.