

Chambre des représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1998 - 1999 (*)

4 DÉCEMBRE 1998

PROJET DE LOI

**relatif à l'éventuelle cession par la
Société fédérale de Participations de
ses actions de l'Office central
de Crédit hypothécaire**

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DES
FINANCES ET DU BUDGET (1)

PAR
M. Lucien SUYKENS

- (1) Composition de la commission :
Président : M. Didden (M.).

A. — Titulaires	B. — Suppléants
C.V.P. MM Didden, Leterme, Pieters, Mme Van Haesendonck.	M. Ansoms, Mme D'Hondt, MM. Eyskens, Van Erps, Vanpoucke.
P.S. MM. Demotte, Dufour, Moriau.	MM. Canon, Delizée, Henry, Meureau.
V.L.D. MM. Daems, De Grauwé, Desimpel.	MM. Huts, Lano, Van Aperen, van den Abeelen.
S.P. MM. Schoeters, Suykens.	Mme Croes-Lieten, MM. Schellens, Van Gheluwe.
P.R.L. Mme Cornet, M. Reynders. F.D.F.	MM. de Donnéa, Maingain, Michel.
P.S.C. M. Arens.	MM. Gehlen, Fournaux.
VI. M. Huysestruyt. Blok Agalev/M. Tavernier. Ecolo	Mme Colen, M. Van den Eynde. MM. Detienne, Viseur.

C. — Membre sans voix délibérative

V.U. M. Olaerts.

Voir:

- 1748 - 97 / 98:
— N° 1: Projet de loi .

(*) Cinquième session de la 49^{ème} législature

Belgische Kamer van volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1998 - 1999 (*)

4 DECEMBER 1998

WETSONTWERP

**betreffende de mogelijke overdracht
door de Federale
Participatiemaatschappij van haar
aandelen van het Centraal Bureau
voor Hypothecair Krediet**

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR
DE FINANCIËN EN DE BEGROTING (1)

UITGEBRACHT DOOR
DE HEER **Lucien SUYKENS**

- (1) Samenstelling van de commissie :
Voorzitter : de heer Didden (M.)

A. — Vaste leden	B. — Plaatsvervangers
C.V.P. HH. Didden, Leterme, Pieters, Mevr. Van Haesendonck.	H. Ansoms, Mevr. D'Hondt, HH. Eyskens, Van Erps, Vanpoucke.
P.S. HH. Demotte, Dufour, Moriau.	HH. Canon, Delizée, Henry, Meureau.
V.L.D. HH. Daems, De Grauwé, Desimpel.	HH. Huts, Lano, Van Aperen, van den Abeelen.
S.P. HH. Schoeters, Suykens.	Mevr. Croes-Lieten, HH. Schellens, Van Gheluwe.
P.R.L. Mevr. Cornet, H. Reynders. F.D.F.	HH. de Donnéa, Maingain, Michel.
P.S.C. H. Arens.	HH. Gehlen, Fournaux.
VI. H. Huysestruyt. Blok Agalev/H. Tavernier. Ecolo	Mevr. Colen, H. Van den Eynde. HH. Detienne, Viseur.

C. — Niet-stemgerechtigd lid

V.U. H. Olaerts.

Zie:

- 1748 - 97 / 98:
— N° 1: Wetsontwerp.

(*) Vijfde zitting van de 49^{ste} zittingsperiode

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné le présent projet de loi au cours de sa réunion du 24 novembre 1998.

I. EXPOSÉ DU MINISTRE DES FINANCES

Le présent projet de loi a pour objet principal de rendre possible la cession de l'entièreté de la participation de la Société fédérale de participations (SFP) dans le capital de l'Office central de crédit hypothécaire (OCCH).

L'OCCH est régi par le chapitre V de la loi coordonnée portant organisation du secteur public du crédit et de la détention de participations du secteur public dans certaines sociétés financières de droit privé (arrêté royal du 24 décembre 1996). La SFP détient actuellement 100% des actions de l'OCCH, société anonyme de droit public.

Dans sa rédaction actuelle, la loi coordonnée oblige la SFP à conserver à tout moment 50% des droits de vote attachés aux actions de l'OCCH. A l'instar de la démarche suivie dans la loi du 19 août 1998 relative à l'éventuelle cession par la Société fédérale de participations de ses actions de CGER-Banque et de CGER-Assurances (*Moniteur belge* du 26 septembre 1998), le présent projet vise principalement à supprimer cette exigence du maintien d'une participation minimale et à habiliter le gouvernement à approuver les conditions et modalités d'une cession éventuelle de l'OCCH.

1. Contexte

1.1. Mission originale de l'OCCH

L'OCCH a été constitué en 1936 pour normaliser et dynamiser le marché des crédits hypothécaires, peu efficace à l'époque⁽¹⁾. A cette fin, l'institution était, d'une part, censée mobiliser des créances en les reprenant de producteurs de crédit privés ou en accordant à ceux-ci des avances. D'autre part, l'OCCH devait régulariser les taux d'intérêt et autres charges relatives aux crédits hypothécaires en reprenant des créances dans des cas où les emprunteurs ne pouvaient obtenir des réductions d'intérêt correspondant aux conditions du marché ou en accordant lui-même des crédits à long terme pour l'achat, la construction ou l'aménagement de bâtiments destinés à l'usage personnel de l'emprunteur.

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit wetsontwerp besproken tijdens haar vergadering van 24 november 1998.

I. UITEENZETTING VAN DE MINISTER VAN FINANCIËN

Dit ontwerp heeft hoofdzakelijk tot doel de overdracht mogelijk te maken van de volledige deelname van de Federale Participatiemaatschappij (FPM) in het kapitaal van het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet (CBHK).

De regeling betreffende het CBHK is bepaald in hoofdstuk V van de gecoördineerde wet tot organisatie van de openbare kredietsector en van het bezit van de deelnemingen van de openbare sector in bepaalde privaatrechtelijke financiële vennootschappen (koninklijk besluit van 24 december 1996). Momenteel bezit de FPM 100% van de aandelen van het CBHK, een publiekrechtelijke naamloze vennootschap.

In de huidige opmaak van de gecoördineerde wet is de FPM verplicht op elk ogenblik 50% te behouden van de stemrechten verbonden aan de aandelen van het CBHK. Naar het voorbeeld van de gevolgde weg in de wet betreffende de eventuele overdracht door de Federale Participatiemaatschappij van haar aandelen in de ASLK-Bank en ASLK-Verzekeringen (*Belgisch Staatsblad* van 26 september 1998), heeft voorliggend ontwerp hoofdzakelijk tot doel deze eis inzake behoud van een minimale deelname op te heffen, en de regering te machtigen om de voorwaarden en modaliteiten van een eventuele overdracht van het CBHK goed te keuren.

1. Context

1.1. Oorspronkelijke opdracht van het CBHK

Het CBHK werd in 1936 opgericht om de destijds weinig efficiënte hypothecaire kredietmarkt te normaliseren en dynamisch te maken⁽¹⁾. Hiertoe was de instelling enerzijds geacht vorderingen te mobiliseren door die over te nemen van privé-kredietverstrekkers of door aan hen voorschotten toe te kennen. Anderzijds diende het CBHK de rentevoeten en andere lasten betreffende hypothecaire kredieten te regulariseren door het overnemen van vorderingen in de gevallen waarin de leningnemers geen renteverminderingen konden verkrijgen overeenstemmend met de marktvoorwaarden of door zelf lange-termijnkredieten te verstrekken voor de aankoop, bouw of inrichting van gebouwen die bestemd zijn voor het persoonlijk gebruik van de leningnemer.

⁽¹⁾ Moden, J., «La réforme des institutions publiques de crédit», *Courrier hebdomadaire du CRISP*, n° 1341, 1991 (2), 11.

⁽¹⁾ Moden, J., «La réforme des institutions publiques de crédit», *Courrier hebdomadaire du CRISP*, nr. 1341, 1991 (2), 11.

Il résulte du rapport au Roi précédent l'arrêté royal n° 226 du 7 janvier 1936 instituant un Office central de crédit hypothécaire que la production de crédits était une mission subordonnée. Il ressort en outre du rapport fait par MM. Michel Daerden et Eric Van Rompuy au nom de la commission des Finances de la Chambre à l'occasion de la discussion du projet (devenu la loi du 17 juin 1991 portant organisation du secteur public du crédit et harmonisation du contrôle et des conditions de fonctionnement des établissements de crédit (doc. n°1508/10-90/91)), que l'OCCH devait être un organisme central qui, fonctionnant, d'une part, comme une espèce d'institut de réescompte au profit des fournisseurs de capital privés et publics et, d'autre part, comme un financier autonome et dynamique dans des périodes d'insuffisance d'offre en capital sur le marché hypothécaire, était destiné à soutenir le marché hypothécaire belge.

1.2. Difficultés financières. Origine.

Au courant des années '80, l'OCCH s'est mis à développer une production de crédits hypothécaires considérable. En 1995, la part de marché des financements hypothécaires de l'OCCH s'élevait à 16,27 %.

L'OCCH s'est ainsi progressivement écarté de sa mission originale, qui était une mission d'appui, pour s'orienter sur la production directe de crédits. Au travers d'un réseau de quelque milliers d'intermédiaires indépendants, des crédits hypothécaires étaient vendus, dont la gestion était assurée par le siège central. Sur le marché primaire du crédit hypothécaire, l'institution se trouvait en concurrence avec le secteur privé et avec la CGER.

Cette stratégie a eu des conséquences néfastes pour l'OCCH-même ainsi que pour l'État-actionnaire et pour le contribuable : la vente aggressive de crédits par l'OCCH se faisait en effet au détriment des marges d'intermédiation et de la qualité des crédits accordés, qui apparaissaient vulnérables aux fluctuations des taux d'intérêt⁽²⁾. La sous-capitalisation et l'interdiction légale d'accorder des crédits à taux variables (qui valait également pour les établissements de crédit privés) pouvaient toutefois valoir comme circonstances atténuantes.

Il est apparu du rapport de la Commission bancaire et financière (CBF), établi à la demande du ministre des Finances lors de l'élaboration de la loi du 17 juin 1991, que l'OCCH clôturerait l'exercice comptable 1990 avec une perte excédant ses fonds propres. Le ministre a alors jugé opportun de remplacer la direction de l'OCCH.

(2) Durant une période où les taux d'intérêt à court terme étaient plus élevés que ceux à long terme, l'OCCH s'est vu contraint de financer sa production de crédits à court terme (mismatch).

Uit het verslag aan de Koning voorafgaand aan het koninklijk besluit nr. 226 van 7 januari 1936 houdende instelling van een Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet volgt dat het verstrekken van kredieten een ondergeschikte taak was. Uit het verslag van de heren Michel Daerden en Eric Van Rompuy dat is opgesteld in naam van de Kamermcommissie voor de Financiën naar aanleiding van de besprekking van het ontwerp (dat de wet is geworden van 17 juni 1991 tot organisatie van de openbare kredietsector en tot harmonisering van de controle en werkingsvoorwaarden van de kredietinstellingen (Stuk nr. 1508/10-90/91)) blijkt dat het CBHK een centrale instelling diende te zijn, die enerzijds werkte als een soort herdconteringsinstituut ten voordele van privé- en openbare kredietverstrekkers en, anderzijds, als een autonome en dynamische financier in perioden van een onvoldoende kapitaalaanbod op de hypothecaire markt, en bestemd was om de Belgische hypothecaire markt te ondersteunen.

1.2. Financiële moeilijkheden. Oorsprong.

In de loop van de jaren '80 is het CBHK uitgegroeid tot een aanzienlijke hypothecaire kredietverstrekker. In 1995 bedroeg het marktaandeel van de hypothecaire financieringen van het CBHK 16,27 %.

Aldus is het CBHK geleidelijk afgestapt van zijn oorspronkelijke taak, nl. een ondersteunende taak, en heeft het zich toegespitst op de rechtstreekse kredietverstrekking. Via een netwerk van enkele duizenden zelfstandige tussenpersonen werden hypothecaire kredieten verkocht, waarvan het beheer door de hoofdzetel werd verzekerd. Op de primaire hypothecaire kredietmarkt stond de instelling in concurrentie met de privé-sector en de ASLK.

Deze strategie had nefaste gevolgen voor het CBHK zelf alsook voor de Staat-aandeelhouder en voor de belastingplichtige: de agressieve verkoop van kredieten door het CBHK gebeurde ten nadele van de intermediairiemarges en de kwaliteit van de verstrekte kredieten die onderhevig leken aan de renteschommelingen⁽²⁾. De onderkapitalisatie en het wettelijk verbod tot het verstrekken van kredieten met variabele rente (dat ook van toepassing was voor de privé-kredietinstellingen) konden echter gelden als verzachtende omstandigheden.

Uit het verslag van de commissie voor het Bank- en Financiewezen (CBF), opgesteld op verzoek van de minister van Financiën bij de opmaak van de wet van 17 juni 1991, is gebleken dat het CBHK het boekjaar 1990 zou afsluiten met een verlies dat groter was dan zijn eigen vermogen. De minister vond het toen opportuun de directie van het CBHK te vervangen.

(2) In een periode waarin de korte-termijnrente hoger was dan de lange-termijnrente, was het CBHK verplicht het verstrekken van korte-termijnkredieten te financieren (mismatch).

Entre 1990 et 1993, l'État est intervenu à concurrence de 9 milliards de francs dans le financement des pertes de l'OCCH, devenu une institution largement déficitaire après s'être écartée de sa mission initiale.

1.3. Assainissement - Transformation

Depuis lors, et plus particulièrement depuis novembre 1995⁽³⁾, l'OCCH a fait de grands efforts pour améliorer sa rentabilité par la mise en place d'une politique rigoureuse de contrôle des coûts et de rationalisation : vigoureux efforts de relance de la production de crédits hypothécaires, refinancement à court terme des emprunts venant à échéance, rupture de contrats de swaps et emprunts à long terme avec paiement des différences d'intérêts, acquisition d'OLO à moyens terme, achat d'options et de caps de taux d'intérêt afin d'éviter que le *mismatching* créé ne provoque des pertes pour le cas où les taux d'intérêt monteraient etc. Ces mesures ont permis à l'Office de garder une certaine rentabilité malgré le tort considérable qu'il a subi du fait de remboursements anticipés en 1996 et 1997.

Par arrêté royal du 7 avril 1995, l'OCCH a été transformé en société anonyme de droit public; il est désormais soumis aux règles du droit commun des sociétés commerciales, pour autant que la loi coordonnée portant organisation du secteur public du crédit et de la détention de participations du secteur public dans certaines sociétés financières de droit privé n'y déroge pas.

Dans la deuxième moitié de 1994, l'OCCH a mis fin à son activité de collecte d'épargne, qui imposait des contraintes de gestion, d'organisation et de capital coûteuses⁽⁴⁾. L'OCCH s'est vu rayer de la liste des établissements de crédit par avis de la Commission bancaire et financière du 4 mars 1995.

1.4. Situation actuelle

L'institution se concentre actuellement sur deux activités : la production de crédits et la gestion d'en-cours de crédits pour des tiers («servicing»)⁽⁵⁾.

Même si la production de crédits nouveaux est un facteur déterminant dans le maintien des équilibres financiers, cette activité reste problématique : aux

Tussen 1990 en 1993 is de Staat voor een bedrag van 9 miljard frank tussenbeide gekomen in de financiering van de verliezen van het CBHK. Het CBHK was dus een in hoge mate verliesgevende instelling geworden die van haar oorspronkelijke opdracht was afgestapt.

1.3. Sanering - Omvorming

Sindsdien, en meer bepaald sinds november 1995⁽³⁾, heeft het CBHK grote inspanningen geleverd ter verbetering van zijn rendabiliteit door een strak beleid inzake controle van de kosten en rationalisering te voeren : aanzienlijke inspanningen voor een herstel van het verstrekken van hypothecaire kredieten, korte-termijnherfinanciering van leningen die vervallen, breken van contracten van swaps en lange-termijnleningen met betaling van de renteverschillen, aankoop van opties teneinde te vermijden dat de *mismatching* verliezen zou doen ontstaan voor het geval de rentevoeten zouden stijgen enz... Door deze maatregelen was het voor het CBHK mogelijk een zekere rendabiliteit te bewaren ondanks het aanzienlijke verlies ingevolge de vervroegde terugbetalingen in 1996 en 1997.

Het CBHK werd bij koninklijk besluit van 7 april 1995 omgevormd tot een publiekrechtelijke naamloze vennootschap ; het is voortaan onderworpen aan de regels van het gemeen recht inzake handelsvennootschappen, voor zover de gecoördineerde wet tot organisatie van de openbare kredietsector en van het bezit van de deelnemingen van de openbare sector in bepaalde privatrechtelijke financiële vennootschappen er niet van afwijkt.

In de tweede helft van 1994 heeft het CBHK een einde gesteld aan zijn activiteit inzake inzamelen van spaargelden, die dure verplichtingen oplegt inzake beheer, organisatie en kapitaal⁽⁴⁾. Het CBHK werd van de lijst van kredietinstellingen geschrapt door een advies van de Commissie voor het Bank- en Financiewezien van 4 maart 1995.

1.4. Huidige toestand

De instelling concentreert zich momenteel op twee activiteiten : het verstrekken van kredieten en het beheer van lopende kredieten voor derden («servicing»)⁽⁵⁾.

Ook al is het verstrekken van nieuwe kredieten een beslissende factor in het behoud van de financiële kredieten, toch blijft deze activiteit problema-

⁽³⁾ Changement du management de la société.

⁽⁴⁾ Le portefeuille des droits et obligations dans ce domaine a été cédé au Crédit à l'Industrie.

⁽⁵⁾ Deux activités n'ayant plus aucun lien avec sa mission initiale.

⁽³⁾ Verandering van het management van de vennootschap.

⁽⁴⁾ De portefeuille van de rechten en plichten op dat vlak werd aan het Krediet voor de Nijverheid overgedragen.

⁽⁵⁾ Twee activiteiten die geen enkel verband meer hebben met haar oorspronkelijke taak.

conditions actuelles du marché, elle ne peut se justifier que si elle fait l'objet d'un financement de type livret d'épargne dont l'OCCH ne dispose pas.

Au niveau de la gestion d'encours pour des tiers, l'OCCH s'attend à ce que cette activité croisse. Mc Kinsey, consulté par la société, a conclu que le marché belge devrait présenter quelques perspectives, mais l'impact financier de l'activité du *servicing* pour compte de tiers apparaît néanmoins comme relativement limitée.

À la demande de la Commission européenne, la garantie de l'État relative aux engagements conclus par l'OCCH a été supprimée à partir du 1er janvier 1998⁽⁶⁾. Concrètement, les engagements conclus par l'OCCH à partir de cette date ne sont plus couverts. Les engagements sans terme sont couverts jusqu'au 31 décembre 1998. Les engagements à terme sont couverts jusqu'à l'échéance⁽⁷⁾. L'OCCH conserve, pour cette dernière garantie, l'obligation de verser une prime de garantie de 0,2% sur les bons de caisse, obligations et dépôts garantis.

Fin 1997, le personnel de l'OCCH comptait 376 membres (progression de plus de 15 unités par rapport à 1995). Environ 98 personnes ont été engagées dans la production nouvelle dont la rentabilité est compromise. Il existe donc des problèmes de restructuration, de reconversion et de formation. Les plans stratégiques développés par la direction n'ont jusqu'à présent eu aucun impact au niveau du personnel.

L'OCCH est donc actuellement une institution bien gérée, mais, en raison des caractéristiques du marché hypothécaire belge et de l'environnement compétitif, il lui est difficile d'atteindre un niveau de rentabilité élevé au travers de ses activités actuelles. A défaut de diversification plus poussée de ses activités, l'OCCH n'est donc pas compétitif.

Le maintien d'une participation de l'État dans l'OCCH ne peut plus être conçu, comme dans les années '30, en fonction d'une mission de régularisation et de stabilisation du marché. La dimension actuelle de l'OCCH face au marché, le climat de dérégulation qui prévaut actuellement et la mauvaise performance de la société au courant des années '80 ne permettent plus un retour vers le passé.

tisch : in de huidige marktomstandigheden kan ze slechts worden gerechtvaardigd indien ze het voorwerp is van een financiering van het type spaarboekje waarover het CBHK niet beschikt.

Op het vlak van het beheer van lopende kredieten voor derden, verwacht het CBHK een stijging van deze activiteit. Mc Kinsey, die door de vennootschap is geraadplegd, heeft besloten dat de Belgische markt enig perspectief zou moeten bieden, maar de financiële impact van de «servicing» activiteit voor rekening van derden lijkt toch relatief beperkt.

Op verzoek van de Europese Commissie is de staatswaarborg betreffende de door het CBHK gesloten verbintenissen opgeheven vanaf 1 januari 1998⁽⁶⁾. Concreet gezien zijn de verbintenissen die door het CBHK vanaf deze datum zijn aangegaan, niet meer gedekt. De verbintenissen zonder termijn zijn gedekt tot 31 december 1998. De verbintenissen op termijn zijn gedekt tot de vervaldag⁽⁷⁾. Voor deze laatste waarborg blijft het CBHK verplicht een waarborgpremie te storten van 0,2 pro mille voor gewaarborgde kasbons, obligaties en deposito's.

Eind 1997 telde het CBHK 376 personeelsleden (stijging met meer dan 15 eenheden ten opzichte van 1995). Ongeveer 98 personen werden aangeworven in de nieuwe productie waarvan de rendabiliteit is aangetast. Er bestaan dus problemen inzake herstructureren, reconversie en opleiding. De door de directie ontwikkelde strategische plannen hebben tot op heden geen weerslag op personeelsbestand.

Het CBHK is dus momenteel een goed beheerde instelling, maar wegens de kenmerken van de Belgische hypothekmarkt en de concurrentie, is het moeilijk een hoog rendabiliteitsniveau te behalen via de huidige activiteiten. Bij gebrek aan een meer gedreven diversificering van zijn activiteiten is het CBHK niet concurrentieel.

Het behoud van de aanwezigheid van de Staat in het CBHK kan niet meer, zoals in de jaren '30, worden opgevat in functie van een taak inzake regularisatie en stabilisering van de markt. De huidige omvang van het CBHK ten opzichte van de markt, het huidige dereguleringsklimaat en de slechte prestatie van de vennootschap in de loop van de jaren '80 maken geen terugkeer meer mogelijk naar het verleden.

⁽⁶⁾ Loi du 16 mars 1998 abrogeant l'arrêté royal n° 226 du 7 janvier 1936 instituant un Office central de crédit hypothécaire.

⁽⁷⁾ Arrêté royal du 10 août 1998

⁽⁶⁾ Wet van 16 maart 1998 tot opheffing van het koninklijk besluit nr. 226 van 7 januari 1936 houdende instelling van een Centraal Bureau voor Hypothekair Krediet.

⁽⁷⁾ Koninklijk besluit van 10 augustus 1998.

2. Procédure de cession au secteur privé - Antécédents

2.1. Première tentative de cession

Bien qu'il en avait la possibilité depuis juillet 1991, le gouvernement n'a procédé à la mise en vente de l'OCCH qu'en février 1994. Deux candidats se sont manifestés, à savoir Bacob et le Crédit communal. Ces candidats ont fini par regrouper leurs offres. La présence d'un seul candidat et le fait que d'autres institutions s'étaient manifestées mais craignaient une recapitalisation de la société, ont amené la Commission d'évaluation des actifs de l'État à étudier de nouveaux scénarios de cession (titrisation du portefeuille crédits de l'OCCH) et à replacer les candidats sur un pied d'égalité⁽⁸⁾.

2.2. Objectifs du gouvernement en 1995

En septembre 1995 (après la première tentative de cession), le ministre des Finances a indiqué à la direction de l'OCCH et de la S.F.P. les objectifs du gouvernement concernant l'institution:

- la minimisation des risques financiers pour l'État;
- l'élaboration d'une solution socialement équitable, qui tienne compte des intérêts du personnel de l'OCCH;
- le retrait du gouvernement de la production de crédits hypothécaires par cession de la participation de la SFP au secteur privé.

2.3. Exploration de la piste «titrisation»

Comme indiqué ci-dessus, il a d'abord été envisagé de titriser le portefeuille crédits de l'OCCH. Le conseil d'administration du 18 juin 1997 a décidé, sur la base d'un rapport de JP Morgan fait à sa demande, d'écartier la solution d'une titrisation classique (c'est-à-dire avec émission directe par un «special purpose vehicle» d'obligations à long terme) en raison des coûts élevés engendrés par cette technique.

3. Procédure de cession actuellement envisagée. Situation du projet de loi

Au début de cette année, l'OCCH a engagé un conseiller, ABN AMRO, chargé d'étudier les scénarios de cession possibles.

2. Procedure van overdracht aan de privé-sector - Antecedenten

2.1. Eerste poging tot overdracht

De regering is pas in februari 1994 overgegaan tot het te koop aanbieden van het CBHK, hoewel ze hier voor de mogelijkheid had sinds juli 1991. Twee kandidaten hebben zich aangemeld, namelijk Bacob en het Gemeentekrediet. Deze kandidaten hebben tenslotte hun biedingen gegroepeerd. De aanwezigheid van één enkele kandidaat en het feit dat andere instellingen waren opgedoken maar een herkapitalisering van de vennootschap vreesden, hebben de Commissie voor Evaluatie van de Activa van het Rijk ertoe gebracht nieuwe scenario's voor overdracht te bestuderen (effectisering van de kredietportefeuille van het CBHK) en de kandidaten opnieuw op gelijke voet te stellen⁽⁸⁾.

2.2. Doelstellingen van de regering in 1995

In september 1995 (na de eerste poging tot overdracht) heeft de minister van Financiën de directie van het CBHK en van de FPM gewezen op de doelstellingen van de regering met betrekking tot de instelling :

- minimalisering van de financiële risico's voor de Staat;
- uitwerking van een sociaal rechtvaardige oplossing, die rekening houdt met de belangen van het personeel van het CBHK;
- terugtrekking van de regering uit de hypothecaire kredietverstrekking door een overdracht van de deelneming van de FPM aan de privé-sector.

2.3. Onderzoek van de piste «effectisering»

Zoals hiervoren werd aangegeven, werd eerst een effectisering van de kredietportefeuille van het CBHK overwogen. De raad van bestuur van 18 juni 1997 heeft, op grond van een verslag van JP Morgan dat op zijn verzoek werd opgesteld, beslist afstand te nemen van de oplossing van klassieke effectisering (nl. met rechtstreekse uitgifte door een «special purpose vehicle» van lange-termijnobligaties) wegens de hoge kosten verbonden aan deze techniek.

3. Heden overwogen overdrachtsprocedure. Situering van het wetsontwerp.

Begin dit jaar heeft het CBHK een adviseur aangeworven, nl. ABN AMRO, die ermee is belast de mogelijke overdrachtscenario's te bestuderen.

⁽⁸⁾ Le changement des modalités de la procédure en cours de route exposa le gouvernement à des critiques.

⁽⁸⁾ Door de verandering van de nadere procedureregels werd de regering blootgesteld aan kritiek.

Le conseiller financier de l'OCCH a constaté que même sans développement d'activités permettant d'assurer sa rentabilité, la société a une valeur stratégique pour des repreneurs potentiels, à savoir une image de marque reconnue, ainsi qu'un vaste réseau de distribution et un important portefeuille de crédits hypothécaires. Ce portefeuille offre à un éventuel repreneur un potentiel considérable et non encore exploité de vente croisée d'autres produits de crédit (crédit à la consommation) ou d'assurance.

En ce qui concerne le pourcentage de la participation de la SFP devant être cédé, le conseiller financier est d'avis qu'un acquéreur potentiel préférera payer une prime de contrôle pour l'acquisition de 100% des actions de l'OCCH pour éviter des problèmes liés à la détermination du prix d'acquisition des 50% restants, à l'existence de deux actionnaires qui auront toujours des objectifs opposés, aux prix de transfert, etc.

Selon lui, la meilleure façon de maximiser la valeur de la société, tout en assurant sa continuité ainsi qu'une continuité d'emploi est de trouver rapidement⁽⁹⁾ un repreneur de l'ensemble des actions de l'institution, qui n'est plus aujourd'hui dans l'obligation de recapitaliser la société⁽¹⁰⁾ et peut tirer profit des opportunités de vente croisée que son portefeuille de clients actuel offre.

Etant donné le renforcement nécessaire des fonds propres de l'OCCH et compte tenu des contraintes légales actuelles, le conseil d'administration a approuvé la proposition suivante lors de sa réunion du 24 juin 1998 :

- démarrer rapidement la procédure de cession par la sélection de candidats prêts à entrer dans le capital de l'Office, par augmentation de capital et/ou par acquisition d'actions, pour un pourcentage ne dépassant pas 50%. Quant aux autres 50%, inviter les candidats à formuler leurs souhaits et suggestions;

- si la prise de participation souhaitée par les candidats nouveaux actionnaires dépasse 50%, demander au gouvernement de modifier la loi.

Le conseil d'administration souhaite en tout cas que les orientations et décisions prises sauvegardent la continuité de la société et les intérêts du personnel.

⁽⁹⁾ Le conseiller est d'avis que tout retard a un impact négatif sur la société.

⁽¹⁰⁾ Contrairement à la situation en 1994, qui a dissuadé certains candidats acquéreurs, il n'existe à l'heure actuelle plus aucune obligation légale de recapitaliser, l'OCCH n'ayant plus le statut d'établissement de crédit. Une éventuelle recapitalisation ne s'impose dès lors que pour des motifs micro-économiques.

De financiële adviseur van het CBHK stelt vast dat zelfs zonder ontwikkeling van activiteiten die het mogelijk maken een rentabiliteit te verzekeren, de vennootschap een strategische waarde voor potentiële overnemers heeft, namelijk een erkend imago, alsook een uitgebreid distributienetwerk en een aanzienlijke portefeuille van hypothecaire kredieten. Deze portefeuille biedt een eventuele overnemer een aanzienlijk nog niet geëxploiteerd potentieel van gekruiste verkoop van andere kredietproducten (consumptiekrediet) of verzekeringsproducten.

Met betrekking tot het percentage van de deelname van de FPM dat moet worden overgedragen, was de financiële adviseur van mening dat een potentiële koper er de voorkeur aan zal geven een controlespremie voor de verkoop van 100% van de aandelen van het CBHK te betalen om problemen te voorkomen in verband met de vaststelling van de koopprijs van de overige 50%, het bestaan van twee aandeelhouders die altijd tegenstrijdige doelstellingen zullen hebben, de overdrachtsprijzen enz.

Volgens de adviseur is de beste manier om de waarde van de maatschappij tot een maximum te brengen, waarbij haar continuïteit alsook een continuïteit in de werkgelegenheid wordt verzekerd, snel⁽⁹⁾ een overnemer te vinden voor 100% van de aandelen van de instelling die heden niet langer verplicht is de vennootschap te herkapitaliseren⁽¹⁰⁾ en die voordeel kan halen uit de opportuniteiten inzake gekruiste verkoop die zijn huidige klantenportefeuille biedt.

Gelet op de noodzakelijke versterking van de eigen fondsen van het CBHK en gelet op de huidige wettelijke verplichtingen, heeft de raad van bestuur op zijn vergadering van 24 juni 1998 het volgende voorstel goedgekeurd:

- snel starten met de overdrachtprocedure door kandidaten te selecteren die bereid zijn aan het kapitaal van het Bureau deel te nemen, hetzij door kapitaalverhoging en/of door aankoop van aandelen, voor een percentage dat 50% niet overschrijdt. Wat de andere 50% betreft, de kandidaten uitnodigen hun wensen en voorstellen kenbaar te maken;

- als de gewenste participatie van de nieuwe kandidaat-aandeelhouders 50% overschrijdt, aan de regering vragen de wet te wijzigen.

De raad van bestuur wenst in ieder geval dat de oriëntatie en beslissingen de continuïteit van de maatschappij en de belangen van het personeel waarborgen.

⁽⁹⁾ De adviseur is van mening dat elke vertraging een negatieve weerslag heeft op de maatschappij.

⁽¹⁰⁾ In tegenstelling tot de toestand in 1994, die sommige kandidaat-kopers schrik heeft aangejaagd, bestaat er heden geen enkele wettelijke verplichting meer om te herkapitaliseren, aangezien het CBHK niet langer het statuut van kredietinstelling heeft. Een eventuele herkapitalisatie is derhalve slechts omwille van micro-economische redenen noodzakelijk.

Il a suggéré que la Société fédérale de participations (SFP) se fasse assister par ABN AMRO au cours de la procédure de cession, vu la connaissance que cet expert a déjà acquise du dossier.

Ceci étant, le Conseil des ministres du 3 juillet 1998 a décidé :

- de charger la SFP, avec l'assistance de ABN AMRO, de lancer une procédure d'appel d'offres pour l'acquisition d'une *participation significative* dans l'OCCH, étant entendu que l'offre doit mentionner :

- * le niveau de participation souhaité;
- * un prix indicatif, à payer en espèces, pour le niveau de participation souhaité;
- * les moyens et sources de financement pour la transaction envisagée;
- * toutes les conditions de l'offre, telles «due diligence», garanties, etc.
- * une stratégie pour l'OCCH après l'acquisition, en termes de développement des activités de l'institution, de financement à court et à moyen terme, gestion du personnel, achat ou vente d'actifs, collaboration et synergies;
- * le cas échéant, le partenariat proposé en termes de représentation au conseil d'administration et de procédures de prise de décisions;
- * la durée approximative de la procédure;
- d'entreprendre les démarches législatives nécessaires pour lever le seuil de participation minimale de 50% dans la loi coordonnée susvisée pour qu'une cession de 100% de la participation de l'Etat puisse être envisagée en automne, s'il apparaît qu'il existe des offres intéressantes en ce sens.

Afin de mettre en oeuvre le premier volet de la décision du Conseil des ministres, la SFP a procédé à la publication d'un appel d'offre dans la presse nationale et internationale à la mi-septembre. Des offres indicatives ont été faites en début de ce mois. Les candidats acquéreurs ont exigé que la plus grande confidentialité soit assurée en ce qui concerne leur identité. Après que les candidats auront eu l'occasion de prendre connaissance des livres et documents de l'OCCH, ils seront invités à formuler une offre définitive, probablement pour décembre.

Le projet soumis à adoption tend à mettre en oeuvre le second volet de la décision du Conseil des ministres.

Il a été tenu compte des remarques formulées par le Conseil d'Etat.

De Raad heeft voorgesteld dat de federale participatiemaatschappij (FPM) zich tijdens de overdrachtsprocedure laat bijstaan door de ABN AMRO, gelet op de kennis die deze deskundige al van het dossier heeft opgedaan.

Dit gezegd zijnde, heeft de Ministerraad van 3 juli 1998 beslist :

- om de FPM, met hulp van de ABN AMRO, te belasten een procedure van aanbesteding uit te schrijven voor de koop van een *aanzienlijke participatie* in het CBHK, met dien verstande dat het aanbod moet bevatten:

- * het gewenste participatieniveau;
- * een richtprijs, te betalen in contanten, voor het gewenste participatieniveau;
- * de middelen en financieringsbronnen voor de geplande verrichting;
- * alle voorwaarden van het aanbod, zoals «due diligence», waarborgen enz.
- * een strategie voor het CBHK na aankoop, wat de ontwikkeling van de activiteiten van de instelling betreft, de financiering op korte en middellange termijn, het personeelsbeheer, aan- of verkoop van activa, samenwerking en synergisme;
- * in voorkomend geval, het voorgestelde partnerschap m.b.t. vertegenwoordiging in de raad van bestuur en procedures voor het nemen van beslissingen.
- * de approximatieve duur van de procedure;

- de nodige stappen op wetgevend vlak te ondernehmen om in de voormelde gecoördineerde wet de minimum participatiedrempel met 50% op te trekken, opdat een overdracht van 100% van de participatie van de Staat in de herfst kan worden overwogen, als blijkt dat er in die zin interessante biedingen zijn.

Teneinde het eerste deel van de beslissing van de Ministerraad uit te voeren, heeft de FPM half september in de nationale en internationale pers een oproep tot biedingen uitgeschreven. Begin deze maand zijn indicatieve biedingen binnengekomen. De kandidaat-kopers hebben erop aangedrongen dat de grootste vertrouwelijkheid in acht wordt genomen wat hun identiteit betreft. Nadat de kandidaten de gelegenheid zullen hebben gehad om inzage te hebben in de boeken en documenten van het CBHK, zullen ze worden uitgenodigd een definitief bod te doen. Dit zal waarschijnlijk in december gebeuren.

Het ontwerp dat ter goedkeuring wordt voorgelegd, streeft ernaar het tweede deel van de beslissing van de Ministerraad uit te voeren.

Met de opmerkingen van de Raad van State is rekening gehouden.

II. DISCUSSION

M. Pieters demande si des candidats acquéreurs sérieux se sont déjà manifestés. Il souhaite également savoir quelles sont les perspectives pour le personnel.

M. Olaerts rappelle que le projet de regroupement fonctionnel conçu en 1991 entre le Crédit communal de Belgique, la Société nationale de crédit à l'industrie et l'Office central de crédit hypothécaire ne s'est pas réalisé. L'OCCH s'est retrouvé dans une situation financière particulièrement désastreuse. Cette situation s'est-elle réellement améliorée ces dernières années?

Le ministre des Finances indique que le gouvernement souhaite donner la priorité à une opération de reprise susceptible d'assurer la continuité de l'entreprise. Ce sera un élément très important dans l'appréciation des offres de rachat.

En fait, la reprise d'une institution telle que l'OCCH peut présenter dans deux cas une valeur stratégique pour un éventuel repreneur. Ces deux options ont toutefois un impact très différent pour l'avenir du personnel:

- une société active dans le domaine du crédit sur le marché intérieur belge pourrait vouloir reprendre le portefeuille de crédits de l'OCCH de manière à éliminer un concurrent important tout en disposant d'un réseau de distribution et d'une clientèle supplémentaires. La continuité de l'entreprise n'étant dans ce cas pas assurée, une telle opération risque d'entraîner d'importantes pertes d'emploi dans un secteur qui connaît déjà un important surplus de personnel ;

- l'OCCH, qui dispose d'un vaste réseau de distribution et d'un important portefeuille de crédits hypothécaires, ainsi que d'une grande expertise en la matière, pourrait également servir de tête de pont pour une entreprise étrangère désireuse de développer diverses activités de crédit sur le marché belge (crédits hypothécaires, crédit à la consommation, *servicing*) dans une logique d'intégration du marché européen.

Les candidats repreneurs qui se sont manifestés à ce jour se situent plutôt dans la seconde logique, ce qui est rassurant pour le personnel.

Le ministre rappelle, par ailleurs, qu'entre 1991 et 1993, l'État est intervenu à concurrence de 9 milliards de francs dans le financement des pertes de l'OCCH. Depuis lors, l'OCCH a procédé à une importante opération d'assainissement, réussie en partie grâce à la diminution des taux d'intérêts au cours de ces dernières années. A cet égard, le ministre souli-

II. BESPREKING

De heer Pieters vraagt of zich reeds ernstige kandidaat-kopers hebben aangemeld. Hij wenst ook te weten wat de vooruitzichten zijn voor het personeel.

De heer Olaerts herinnert eraan dat het in 1991 opgevatte plan voor de functionele samenvoeging van het Gemeentekrediet van België, de Nationale maatschappij voor krediet aan de rijverheid en het Centraal bureau voor hypothecair krediet niet werd verwezenlijkt. Het CBHK verkeerde in een bijzonder rampzalige financiële situatie. Is die de jongste jaren werkelijk verbeterd ?

De minister van Financiën wijst erop dat de regering voorrang wenst te geven aan een overname die het voortbestaan van de onderneming kan waarborgen. Dat zal een heel belangrijk gegeven zijn bij de beoordeling van de overnameaanbiedingen.

De overname van een instelling zoals het CBHK kan in twee gevallen voor een eventuele overnemer een strategische waarde hebben. Die twee mogelijkheden hebben echter heel verschillende gevolgen voor de toekomst van het personeel :

- mogelijk wil een maatschappij die actief is in de sector van het krediet op de Belgische binnenlandse markt de kredietenportefeuille van het CBHK overnemen om een belangrijke concurrent uit te schakelen en tegelijkertijd over een bijkomend distributienet en meer klanten te beschikken. Aangezien in dat geval het voortbestaan van de onderneming niet ge waarborgd is, dreigt een dergelijke transactie te leiden tot aanzienlijk banenverlies in een sector die reeds te kampen heeft met een personeelsoverschot;

- het CBHK, dat beschikt over een uitgebreid distributienet, een belangrijke portefeuille met hypothecaire kredieten en een grote deskundigheid terzake, zou ook kunnen dienen als bruggenhoofd voor een buitenlandse onderneming die in het kader van de eenwording van de Europese markt uiteenlopende activiteiten op het stuk van kredietverlening wenst te ontwikkelen op de Belgische markt (hypothecaire kredieten, consumentenkrediet, *servicing*).

De kandidaat-overnemers die zich tot op heden hebben aangemeld, opteren veeleer voor de tweede denkwijze, wat geruststellend is voor het personeel.

Voor het overige herinnert de minister eraan dat de Staat tussen 1991 en 1993 voor 9 miljard tussenbeide is gekomen in de financiering van de verliezen van het CBHK. Sindsdien werd het CBHK grondig gesaneerd. Die sanering werd tot een goed einde gebracht, deels dankzij de lagere rentevoeten van de jongste jaren. In dat verband onderstreept de minis-

gne que les nouveaux dirigeants de l'OCCH, entrés en fonction en novembre 1995, ont réussi à tirer profit au maximum de ces réductions de taux pour apurer le très lourd passif de l'institution. La situation s'est améliorée au point que l'OCCH présente aujourd'hui une réelle valeur économique et financière alors qu'il y a deux ou trois ans encore l'État aurait été dans l'obligation de céder ses actions pour un franc symbolique. Cette situation positive est également due au fait que comme l'OCCH n'a plus le statut d'un établissement de crédit, un certain nombre d'exigences prudentielles ont disparu. En outre, une recapitalisation ne s'impose plus.

Pour 1997, le bilan de l'OCCH présente un bénéfice de 40 millions de francs au niveau des comptes de résultat.

A la question de *M. Olaerts* de savoir si la garantie de l'État continuera à s'appliquer aux activités de l'OCCH après la vente des participations de la SFP, le ministre rappelle, comme indiqué ci-dessus, que les nouveaux engagements conclus à partir du 1^{er} janvier 1998 ne sont plus garantis par l'État. Les engagements sans terme sont couverts jusqu'au 31 décembre 1998. Les engagements à terme conserveront le bénéfice de la garantie de l'État jusqu'à leur échéance. L'État a donc tout intérêt à trouver un repreneur présentant suffisamment de garanties pour assurer durablement la continuité de l'entreprise.

Concernant l'évolution de l'encours de l'OCCH garanti par l'État, le ministre fournit les données suivantes (en milliards de francs) :

Date	Encours
31.12.1997	171
31.12.1998	159
31.12.2000	135
31.12.2001	115
31.12.2005	53
31.12.2011	14,630

ter dat het nieuwe, sinds november 1995 geïnstalleerde bestuur van het CBHK die renteverlagingen maximaal heeft weten te benutten, teneinde de loodzware passiva van de instelling aan te zuiveren. De toestand is er dusdanig op vooruitgegaan dat het CBHK nu een reële economische en financiële waarde heeft, terwijl de Staat de instelling twee à drie jaar geleden nog tegen een symbolische frank van de hand zou hebben moeten doen. Die positieve evolutie is ook te danken aan het feit dat het CBHK niet langer de status van een kredietinstelling heeft, wat maakt dat een aantal prudentiële vereisten zijn weggevallen. Bovendien is een herkapitalisatie niet langer noodzakelijk.

Voor 1997 vertoont de balans van het CBHK een winst van 40 miljoen frank, wat de winst- en verliesrekening betreft.

Op de vraag van *de heer Olaerts* of de staatswaarborgen ook na de verkoop van de participaties van de FPM van toepassing zullen blijven op de activiteiten van het CBHK, antwoordt *de minister* dat, zoals hierboven reeds werd gezegd, geen waarborgen van staatswege meer zullen worden gegeven voor nieuwe verbintenissen die vanaf 1 januari 1998 werden aangegaan. De verbintenissen waaraan geen termijn was gekoppeld, blijven tot 31 december 1998 gewaarborgd. Voor de termijngebonden verbintenissen blijft de staatswaarborg geldig tot zij een einde nemen. De Staat heeft er dus alle belang bij een overnemer te vinden die voldoende waarborgen biedt met het oog op de duurzaamheid en de continuïteit van de onderneming.

Inzake de uitstaande bedragen van het CBHK waarvoor de Staat garant staat, verschaft de minister de volgende cijfers (in miljarden frank):

Datum	Uitstaande bedragen
31.12.1997	171
31.12.1998	159
31.12.2000	135
31.12.2001	115
31.12.2005	53
31.12.2011	14,630

III. VOTES

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité.

Les articles 2 à 6, ainsi que l'ensemble du projet de loi, sont adoptés par 8 voix et 2 abstentions.

Le rapporteur,

L. SUYKENS

Le président,

M. DIDDEN

III. STEMMINGEN

Artikel 1 wordt eenparig aangenomen.

De artikelen 2 tot 6, alsook het gehele wetsontwerp, worden aangenomen met 8 stemmen en 2 onthoudingen.

De rapporteur,

L. SUYKENS

De voorzitter,

M. DIDDEN