

(N° 395)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 16 JUILLET 1924.

Proposition de loi envisageant la construction de nouvelles habitations
par la remise temporaire de la contribution foncière (1).

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (2), PAR M. BLAVIER.

MESSIEURS,

Le projet de loi de M. Tibbaut a rencontré, dans toutes les sections, un accueil favorable. Il propose de remettre, pendant dix ans, la contribution foncière de 10 %, sur le revenu cadastral, lorsque l'habitation est construite avant le 1^{er} janvier 1928 et lorsque son revenu cadastral, qu'il ne faut pas confondre avec le loyer, ne dépasse pas 2,500 francs.

La remise fiscale peut être considérée comme formant le troisième stade de la lutte entreprise après la guerre contre la crise des logements. Le premier fut l'action de la Société Nationale pour la construction des habitations à bon marché : à cause des ressources limitées de l'État, celle-ci sera amenée, de plus en plus, à transformer les énormes sommes investies en capital roulant, ou, pour employer une formule qui a fait fortune, à vendre ses maisons pour construire et à construire pour vendre.

Le second stade fut le régime des primes allouées aux particuliers en vue de la construction d'habitation : institué par M. Moyersoen, il fut notablement élargi par les arrêtés royaux des 12, 13 et 14 février 1924.

Le troisième stade, contenu dans la proposition de M. Tibbaut, correspond à l'institution d'une prime indirecte, non plus seulement à celui qui achète ou qui bâtit pour son propre usage, mais aussi à celui qui construit pour la location. Comme nous le montrerons plus loin aucune de ces actions n'exclut une des deux autres : elles peuvent être parfaitement conjuguées.

(1) Proposition de loi, n° 181.

(2) La Section centrale, présidée par M. LEMONNIER, était composée de MM. GOLLIER, RAEMDONCK, DELATTRE, MANPAEY, GOLENTAUX et BLAVIER.

Applications antérieures de la remise fiscale.

Le principe n'est pas nouveau et l'auteur de la proposition l'avait déjà suggéré, lorsque après la guerre la crise des logements fut discutée pour la première fois à la Chambre lors de l'institution de la Société Nationale des habitations à bon marché.

Sous l'empire de l'ancienne législation fiscale, des exonérations d'impôt analogues furent appliquées pour encourager le défrichement des terres incultes et la construction des maisons : lois du 3 frimaire an VII, du 28 mars 1823, du 5 juillet 1871. La loi du 25 mars 1847, ayant pour but d'encourager le défrichement, porta même le délai d'exemption à quinze ans pour les bâtiments nouvellement construits sur des terres vaines et vagues appartenant aux communes.

Nous retrouvons le même principe dans les systèmes des encouragements accordés par le Gouvernement italien et il fut appliqué d'une manière beaucoup plus radicale et moins restrictive que dans la proposition Tibbaut par la loi française sur les loyers du 31 mars 1922.

La remise fiscale et le système des primes.

Dans l'Exposé des motifs l'auteur de la proposition fait ressortir certains avantages que présente cet encouragement à la construction sur le système actuel des primes directes. Comme il s'applique par la seule fixation du revenu cadastral, il dispense les solliciteurs des formalités exigées pour l'obtention de la prime directe : malgré le mérite de cette réglementation, malgré l'effort constaté dans les derniers arrêtés royaux pour simplifier les mesures administratives et la rédaction des documents, celles-ci rebutent bien souvent le public le plus intéressant que la mesure veut atteindre, la masse des travailleurs et des petits cultivateurs.

Pour traverser le fouillis de ces formalités, ceux-ci doivent faire appel à des concours, dont, prétend-on, certains se font parfois grassement payer; pour échapper à ces ennuis et à ces frais, ils préfèrent renoncer à un avantage, qu'ils ne sont pas même certains d'obtenir.

Ne nous imaginons pas que les instructions les plus paternelles du ministre parviendront à réduire le formalisme de certains secrétaires des comités de patronage.

Un membre de la Commission a demandé si l'encouragement proposé ne tend pas à la suppression des primes existantes. Celles-ci, comme encourageant la petite propriété, ont certes en elles-mêmes un mérite social plus grand; il ne peut être question de leur suppression.

D'après l'auteur de la proposition, la prime indirecte proposée pourrait être combinée avec la prime fixe, dont elle pourrait être déduite en la capitalisant. Les intéressés étant assurés d'obtenir comme minimum d'encouragement la remise temporaire de l'impôt, seraient plus disposés à réaliser sans retard leur projet de bâtir.

En réalité, cette déduction ne pourrait jamais s'appliquer. La prime actuelle et la remise de l'impôt n'étant accordées qu'au moment où la maison est construite et occupée, l'application définitive de l'une ou de l'autre mesure est tranchée par le fait même. Votre Commission propose donc de supprimer le second alinéa de l'article unique du projet, comme étant sans portée.

Elle a exprimé également l'avis unanime qu'il ne pouvait être question de cumuler la remise fiscale avec la prime de l'État, ni de l'accorder aux maisons, que gèrent les sociétés de construction agréées : ce serait accroître sans nécessité les charges de l'État.

Doivent être également exclues du bénéfice de la loi certaines catégories, telles que les habitations d'agrément, de plaisance ou servant à la villégiature, les immeubles reconstruits avec les indemnités des dommages de guerre.

Ces considérations justifient le second amendement ci-joint, que l'on propose d'apporter au deuxième alinéa de l'article unique du dit projet de loi.

*Opportunité de la mesure. — Charges nouvelles imposées à l'État
et aux communes.*

Le projet a donné lieu au sein de votre Commission à un examen approfondi et à une discussion serrée avec Messieurs les Délégués du Ministère des Finances sur l'opportunité et l'efficacité de la mesure.

L'objection principale disait en substance :

« Est-ce au moment où l'État se voit obligé de solliciter 170 millions d'impôts nouveaux et où les communes se débattent dans une situation financière difficile qu'il convient d'accorder des exemptions qui seront préjudiciables non seulement à l'État, mais aussi aux provinces et aux communes. Dans les 10 % perçus à titre de contribution foncière, l'État n'a, en effet, que la moitié ou 5 % des revenus, la province obtenant un dixième ou 1 % des revenus et la commune quatre dixièmes ou 4 % des revenus imposables. »

Le sacrifice que l'État doit consentir par l'abandon de l'impôt sera *certes plus facile à supporter* que l'effort financier considérable qu'il doit fournir pour alimenter l'action de la Société Nationale. Celle-ci immobilise en ce moment *plus de 520 millions* fournis par le Trésor public, sans parler des 300 millions avancés par la Caisse d'Épargne.

La charge de l'État sera d'autant moins lourde qu'elle est *reportée aux années ultérieures*, quand on peut espérer que la crise économique actuelle, si elle n'est pas vaincue, sera devenue moins aiguë, et quand l'État pourra équilibrer son budget plus facilement qu'en ce moment.

L'État paiera cette prime indirecte *sans bourse délier* ; il n'abandonne momentanément que l'impôt cédulaire sur un revenu, qui sans cet encouragement ne serait pas né ; *la remise ne porte ni sur les additionnels des provinces et des communes, ni sur la supertaxe* et elle n'entre pas en ligne de compte pour les *avantages indirects* accordés aux contribuables payant de basses cotisations.

Il en est de même pour les provinces et les communes; pour payer leur part d'intervention dans l'action des sociétés agréées ainsi que les subsides supplémentaires aux détenteurs des primes, les communes sont obligées à des décaissements bien plus onéreux que la privation de leur part dans des impôts qui, sans la mesure proposée restent problématiques.

D'ailleurs, le projet ne touche pas à leur pouvoir de taxations sous forme d'additionnels; il est intéressant de faire remarquer ici, que la loi française étend l'exemption temporaire de l'impôt foncier « pendant quinze ans à la contribution des portes et fenêtres, ainsi qu'aux taxes spéciales perçues au profit des départements et des communes ».

Les membres de la commission se sont demandés si la restriction prudente faite par M. Tibbaut ne diminuera pas trop l'efficacité de l'encouragement. Les provinces et surtout les communes ne s'empresseront-elles pas d'user du droit qui leur est garanti par le texte proposé et « d'établir des additionnels en nombre suffisant pour s'assurer des ressources égales, sinon supérieures à celles, que leur aurait fait perdre l'exemption consentie au principal? » Votre Commission, désireuse d'ailleurs de toucher le moins possible à l'autonomie financière des communes, estime que celles-ci seront meilleurs juges que le législateur pour décider, si la pénurie des logements dans la commune même est telle, qu'il faut augmenter la valeur de l'encouragement accordé par l'État en y ajoutant la remise des taxes communales.

La situation vis-à-vis de la crise est en effet très différente dans les diverses contrées du pays. Dans certaines communes des régions dévastées la rentrée de la population n'a pas été aussi rapide et complète que la reconstruction des habitats, et dans la région de l'Yser il y a de belles maisons neuves qui n'ont pas d'occupants; à Bruxelles la construction suit déjà l'augmentation du nombre de ménages; il en est de même pour d'autres grands centres urbains ou industriels, sur lesquels la Société Nationale des Habitations à bon marché a porté son principal effort. Mais telle n'est pas la situation pour d'autres régions telles que le Limbourg, où l'essor prodigieux de l'industrie n'est ralenti que par le manque d'habitations ouvrières.

La crise sévit également, quoique d'une manière latente dans la plupart des communes rurales. A cause du manque de logements dans les campagnes les nouveaux ménages sont drainés par les grands centres, où bien souvent ils se contentent d'un refuge dont ils seraient honteux au lieu natal. Il est inutile d'insister sur les effets néfastes de cet exode rural vers les grands centres urbains non pas seulement au point de vue moral et social, mais surtout sur la production agricole; car le manque de bras se fait de plus en plus sentir pour l'agriculture.

La proposition de M. Tibbaut, non seulement présente l'avantage de s'adresser également aux communes rurales où l'action de la Société Nationale n'a pas pénétré; mais par l'initiative, qu'elle laisse aux communes elle a un caractère de souplesse, qui permet à toutes les communes de doser l'encouragement d'après le degré de la crise des logements dans la région. Ainsi elle échappe à l'objection que la crise dans certaines régions n'est plus si intense qu'elle justifie encore des mesures exceptionnelles.

Efficacité de la mesure.

Le caractère nouveau de cet encouragement à la construction et son efficacité consistent dans le fait, qu'il s'adresse à tous les constructeurs et qu'il fait surtout appel à une catégorie dont le concours est indispensable pour mettre une fin définitive à la crise : les entrepreneurs, les détenteurs de capitaux et les industriels qui ne placent plus leurs capitaux dans les maisons à loyer ; la remise fiscale s'attache à la nature même de l'habitation et non à la situation financière personnelle du constructeur.

Ici surgissent directement deux objections de caractère absolument contradictoire. Les uns disent : « C'est encourager la spéculation dans les bâtiments ». Si on veut qualifier ainsi le fait de placer, en ce moment, ses capitaux dans des constructions nouvelles, ce serait une spéculation heureuse pour la communauté, puisque c'est l'absence de cette spéculation qui entretient la crise des logements. Toute maison nouvelle ne soulage-t-elle pas la détresse et la charge assumée par l'État dans sa lutte contre la crise ? Comme le disent les Développements, si les entrepreneurs et industriels affectaient de nouveau leurs capitaux à la construction d'habitations aux classes peu aisées ne rempliraient-ils pas une mission sociale de premier ordre ?

La seconde objection — qui constitue d'ailleurs la meilleure réponse qu'on peut donner à la première, — c'est que le placement de capitaux dans les constructions nouvelles, à cause du coût élevé de celles-ci, est une opération tellement hasardeuse, ou mauvaise, que l'encouragement proposé doit être considéré comme inefficace pour ranimer l'activité des entrepreneurs.

Dans un exposé fait par le Département des Finances nous rencontrons à ce sujet le calcul suivant :

» Les maisons ouvrières ou les petites habitations bourgeoises peuvent coûter actuellement de 20,000 à 40,000 francs. Leur loyer oscille entre 1,000 et 2,000 francs. Un sixième étant diminué du loyer pour déterminer le revenu cadastral, celui-ci varierait, dans l'hypothèse ci-dessus, de 830 à 1,600 francs. L'immunité (un dixième) irait donc de 83 francs à 186 francs par an, soit 7 à 14 francs par mois. Ce minime avantage va-t-il pousser les spéculateurs à bâtir ? Je ne le pense pas. C'est l'incertitude quant à la stabilisation du franc et quant à la modification de la loi sur les loyers qui est le principal obstacle à l'édification de nouvelles habitations.

» Ceux qui construisent pour eux-mêmes bénéficient d'ailleurs d'avantages autrement appréciables : ils obtiennent en effet des primes qui varient de 2,000 à 3,000 francs et qui augmentent en raison des charges de famille. »

Certes ceux qui construisent pour leur propre usage et dont la situation personnelle permet de postuler la prime existante, auraient bien tort de se contenter de la remise fiscale. Mais si l'encouragement proposé par M. Tibbaut s'adresse aussi à ceux que découragent les formalités exigées par la prime et à ceux qui veulent échapper aux conditions qu'elle impose, il s'adresse surtout

à une autre catégorie de constructeurs, aux membres des classes moyennes, qui veulent construire une maison, dont la valeur foncière se rapprochera du maximum prévu par le projet de loi et encore plus aux entrepreneurs et industriels, qui seraient tentés de construire en série sur des terrains disponibles. Pour ces derniers, l'immunité annuelle sera suivant le nombre des maisons bâties de dix, vingt fois 85 francs à 166 francs et même 250 francs, avantage appréciable auquel vient s'ajouter pour les industriels l'assurance de se procurer sur place la main-d'œuvre nécessaire.

Nous pouvons ajouter que ces catégories de constructeurs, disposant des capitaux nécessaires, sont capables d'apprécier l'avantage de l'immunité fiscale même reportée aux années ultérieures : les ouvriers et petits cultivateurs seront toujours mieux servis par la prime fixe, qui leur fournit tout de suite l'aide financière nécessaire pour entamer ou finir leur construction.

D'ailleurs pour augmenter l'efficacité de la mesure, votre Commission a estimé par 5 voix contre 1 qu'il convient de porter la remise fiscale de dix à quinze ans, à l'exemple de la loi française, ce qui justifie la première partie du premier amendement proposé par la Commission.

Votre Commission estime que, même portée à quinze ans, la remise fiscale présente infiniment moins de risques que la mesure contenue dans la suggestion suivante des délégués du Ministère des Finances :

« Si l'on désire favoriser l'industrie privée de la construction, peut-être serait-il recommandable de garantir aux nouveaux constructeurs un minimum de revenu pendant les dix premières années? Je m'explique. Quelqu'un aurait construit, pour la location, des maisons d'une valeur de 20,000 francs, soit à 6 % un revenu brut de 1,200 francs et un revenu net de 1,000 francs. Si dans six ans son revenu net tombe à 800 francs, l'État lui allouerait un subside annuel de 200 francs pendant quatre ans. Le sacrifice ne serait donc pas immédiat et aurait un caractère plutôt problématique, mais la certitude d'avoir, quoiqu'il arrive, un intérêt normal de son capital, inciterait le spéculateur à bâtir plutôt que s'aventurer dans des placements aléatoires. »

Votre Commission estime que jamais le Parlement ne s'aventurera dans cette voie à cause de la charge écrasante qu'une telle mesure pourrait un jour endosser à l'État, et qui serait d'autant moins justifiée qu'une diminution de revenus pour les propriétaires de valeurs immobilières correspondrait à une hausse de la valeur du franc et de sa capacité d'achat. Il est inutile d'insister sur les collusions que pareil système pourrait provoquer.

Revenu cadastral maximum.

Votre Commission a examiné également s'il ne conviendrait pas de modifier le texte proposé de manière que celui-ci tienne compte des différences du prix de la construction et du loyer dans les grandes et les petites communes.

Elle estime qu'il vaut mieux ne pas introduire la classification par nombre d'habitants, qui non seulement complique l'application du projet, mais qui bien souvent ne correspond pas à la différence réelle du coût de la construction

et des loyers dans les grandes et les petites communes. D'ailleurs, dans les communes rurales, une habitation convenable comporte un jardin assez étendu et des dépendances dont le coût absorbe la différence du prix de la construction entre les grandes et les petites communes.

Toute maison nouvelle, même bourgeoise, édiflée dans les communes rurales ne peut d'ailleurs que contribuer à soulager la crise et à décongestionner les grands centres trop peuplés.

Votre Commission laisse à la Chambre le soin d'apprécier s'il convient d'entrer plus loin dans la voie de la loi française qui ne prévoit aucune restriction quant à la valeur de la construction nouvelle.

Le maximum de revenu cadastral, de 2,500 francs, proposé par M. Tibbaut, correspond à une valeur foncière de 50,000 francs si on calcule le loyer à raison de 6 % seulement, donc 3,000 francs pour une valeur de 50,000 francs.

Il est intéressant, de faire remarquer ici, qu'ainsi calculée la valeur foncière maxima ne dépasse pas et pour ce qui concerne les grands centres et les familles nombreuses reste même en-dessous de la valeur maxima, quid'après l'arrêté royal du 12 février 1924 est fixée pour les primes aux acheteurs et aux constructeurs d'habitations à bon marché.

D'après cet arrêté, la valeur totale des habitations, y compris le terrain et les annexes, dans les villes de 25,000 habitations peut aller jusque 43,750 francs pour les ménages sans ou ayant un ou deux descendants à charge et 56,875 francs, s'il y a au moins six descendants à charge.

Il y a cependant une catégorie très intéressante de fonctionnaires, de membres des classes moyennes qui dans les grandes villes ne pourront profiter ni de la prime existante, ni de la remise fiscale proposée, parceque le coût de la moindre habitation convenable qu'ils voudraient se construire, dépasse le maximum fixé.

Faut-il entendre le mot « habitation » dans le sens de logement de manière à rendre la mesure applicable aux grands bâtiments à logements multiples ? Il n'en pourrait être ainsi que si le revenu cadastral de chacun de ces logements ne dépasse pas le chiffre susindiqué et si ces logements sont complètement constitués en propriétés distinctes dans le sens de la loi sur la copropriété.

D'autre part, il convient de préciser la date d'application de la loi, ce qui justifie la 2^e partie du 1^{er} amendement proposant de remplacer dans le 1^{er} alinéa : « des habitations, qui sont construites avant le 1^{er} janvier 1928 » par : « des habitations, dont la construction a commencé après la promulgation de la loi et qui sont construites et occupées avant le 1^{er} janvier 1928 ».

Votre Section centrale estime, à l'unanimité de ses membres, qu'avec les modifications proposées, la proposition de M. Tibbaut vient à son heure, qu'elle peut constituer un engagement sérieux et pour ceux qui construisent pour leur propre usage et surtout pour ceux qui veulent placer leurs capitaux dans la construction des maisons à loyer et sans le concours desquels il sera difficile de combattre la crise d'une façon durable et efficace.

Le Rapporteur,
ÉM. BLAVIER.

Le Président,
Pour M. LEMONNIER,
F. J. GOLENVAUX.

**Amendements
proposés par la Section centrale.**

I. — Remplacer dans le premier alinéa de l'article unique :

1^o « pendant dix ans », par « pendant quinze ans »;

2^o « des habitations qui sont construites avant le 1^{er} janvier 1928 », par « des habitations dont la construction a commencé après la promulgation de la loi et qui sont construites et occupées avant le 1^{er} janvier 1928 ».

II — Supprimer le deuxième alinéa portant : « Cette remise peut être combinée avec l'allocation des primes » et le remplacer par la disposition suivante :

Cette remise n'est toutefois pas applicable :

1^o Aux habitations appartenant aux sociétés de construction agréées par la Société Nationale des Habitations et Logements à bon marché ou par la Caisse générale d'Épargne et de Retraite;

2^o Aux habitations vendues par ces sociétés à des particuliers avec bénéfice de la prime instituée par l'arrêté royal du 14 octobre 1922, modifié par celui du 12 février 1924;

3^o Aux habitations construites par des particuliers avec bénéfice de la prime instituée par l'arrêté royal du 14 août 1922, modifié par ceux des 30 juillet 1923 et 14 février 1924;

4^o Aux habitations d'agrément, de plaisance ou servant à la villégiature, aux immeubles reconstruits avec les indemnités des dommages de guerre.

**Amendementen voorgesteld door de
Middenafdeeling.**

I. — In lid 1 te vervangen :

1^o « gedurende tien jaar » door « gedurende vijftien jaar »;

2^o « der woningen, die vóór 1 Januari 1928 worden gebouwd » door « der woningen, welke men begon te bouwen na de afkondiging der wet en welke vóór 1 Januari 1928 gebouwd en bewoond zijn ».

II. — Lid 2, luidende : « Die kwijtschelding kan met het toekennen van de premiën samengaan », te doen wegvallen en het te vervangen door de volgende bepaling :

Die kwijtschelding geldt echter niet :

1^o Voor de woningen toebehoorende aan de bouwmaatschappijen toegelaten door de Nationale Maatschappij voor de Goedkoope Woningen en Woonvertrekken of door de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas;

2^o Voor de woningen, door die maatschappijen aan particulieren verkocht met genot van de premie ingesteld bij Koninklijk besluit van 14 October 1922, gewijzigd door dit van 12 Februari 1924.

3^o Voor de woningen, door particulieren gebouwd met genot van de premie ingesteld bij Koninklijk besluit van 14 Augustus 1922, gewijzigd door die van 30 Juli 1923 en 14 Februari 1924;

4^o Voor de lustwoningen of de woningen dienende tot zomerverblijf voor de vaste goederen wederopgebouwd door middel van de vergoedingen wegens oorlogsschade.

(2)

(N^o 393)

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 16 JULI 1924.

**Wetsvoorstel tot bevordering van het bouwen van nieuwe woningen
door tijdelijke kwijtschelding van de grondbelasting (1).**

VERSLAG

NAMENS DE MIDDENAFDEELING (2) UITGEBRACHT DOOR DEN HEER **BLAVIER**.

MIJNE HEEREN,

Het wetsvoorstel van den heer Tibbaut heeft, in al de afdeelingen, een gunstig onthaal genoten. Wij stelt voor, gedurende tien jaar, de grondbelasting van 10 t. h. op het kadastraal inkomen kwijt te schelden, wanneer de woning gebouwd is vóór 1 Januari 1928 en wanneer haar kadastraal inkomen, dat niet met den huurprijs moet verward worden, 2,500 frank niet overschrijdt.

De fiskale kwijtschelding kan worden aangezien als een tweede stap van den naoorlogschen strijd tegen de woningcrisis. De eerste stap werd gezet door de Nationale Maatschappij voor het bouwen van goedkope woningen : wegens de beperkte middelen van den Staat, zal deze er meer en meer toe gebracht worden om de zeer aanzienlijke sommen als bedrijfskapitaal aan te wenden of, — om een gekende formule te bezigen —, om hare huizen te verkoopen ten einde te bouwen en om te bouwen ten einde te verkoopen.

De tweede stap was de regeling der premiën toegekend aan de particulieren voor het bouwen van woningen. Deze regeling, door den heer Moyersoën ingesteld, werd aanzienlijk uitgebreid door de Koninklijke besluiten van 12, 13 en 14 Februari 1924.

De derde stap, bestaande in het voorstel van den heer Tibbaut, strookt met de vestiging van een onrechtstreeksche premie, niet meer alleen voor die koopt

(1) Wetsvoorstel, n^o 181.

(2) De Middenafdeeling, voorgezeten door den heer LEMONNIER, bestond uit de heeren GOLLIER, RAEMDONCK, DELATTRE, MAMPAEY, GOLENTAUX en BLAVIER.

of die bouwt voor eigen gebruik, maar ook voor die bouwt om te verhuren. Zooals wij het verder zullen aantoonen, sluit geen dier handelingen een der twee andere uit : zij kunnen heel wel samengaan.

Vroegere toepassingen van de fiskale vrijstelling.

Het beginsel is niet nieuw en de steller van het voorstel had er reeds op gewezen toen, na den oorlog, de woningerisis voor de eerste maal in de Kamer werd behandeld, bij gelegenheid van de instelling der Nationale Maatschappij voor goedkoope woningen.

Onder het beheer der vroegere fiskale wetten, werden gelijkaardige kwijtscheldingen van belasting toegestaan om de ontginning van braakgronden en den bouw van huizen te bevorderen : wetten van 3 frimaire jaar VII, van 28 Maart 1823, van 5 Juli 1871. De wet van 25 Maart 1847, tot bevordering van de ontginning van braakgrond, stelde zelfs den termijn van vrijstelling op vijftien jaar voor de gebouwen nieuw opgericht op de onbebouwde en ledige gemeentegronden.

Wij vinden hetzelfde beginsel terug in de stelsels waarmede de Italiaansche Regeering aanmoedigingen verleent en het werd op nog grondiger en minder beperkende wijze toegepast, dan in het voorstel Tibbaut, door de Fransche wet op de huishuur van 31 Maart 1922.

De fiskale kwijtschelding en het premiënstelsel.

In de Toelichting, brengt de steller van het voorstel zekere voordeelen naar voren welke die aanmoediging voor het bouwen aanbiedt tegenover het huidige stelsel der rechtstreeksche premiën. Daar het toegepast wordt door de bepaling alleen van het kadastraal inkomen, stelt het de aanzoekers vrij van de formaliteiten vereischt tot het bekomen van de rechtstreeksche premie : ondanks de verdienste van deze regeling, ondanks al hetgeen is gepoogd geworden door de jongste Koninklijke besluiten om de bestuursmaatregelen en de redactie der stukken te vereenvoudigen, ontstemmen deze vaak het meest belangwekkend publiek dat de maatregel wil bereiken, de massa der arbeiders en der geringe landbouwers.

Om uit dien warboel van formaliteiten los te geraken, moet op medewerkingen worden beroep gedaan, waarvoor sommigen zich vaak dik doen betalen; om aan die bezwaren en onkosten te ontsnappen, verkiezen zij van een voordeel af te zien, dat zij zelfs niet zeker zijn te bekomen.

Wij moeten ons niet inbeelden dat de meest vaderlijke onderrichtingen van den Minister er toe zullen kunnen geraken om het formalisme van zekere secretarissen van beschermingscomiteiten in te krimpen.

Een lid der Commissie vroeg of de voorgestelde aanmoediging niet voor doel heeft de bestaande premiën af te schaffen. Deze hebben, als aanmoediging voor den geringen eigendom, voorzeker uit hun eigen een grooter sociale waarde; het gaat niet op dezelve af te schaffen.

Volgens den indiener van het voorstel, zou de voorgestelde onrechtstreeksche premie kunnen samengeslagen worden met de vaste premie, waarvan zij zou kunnen afgetrokken worden met ze te kapitaliseeren. De belanghebbenden, verzekerd zijnde als minimum-aanmoediging de tijdelijke kwijtschelding van de belasting te bekomen, zouden meer geneigd zijn om onverwijld hun bouwplannen uit te voeren.

Eigenlijk, zou deze vermindering nooit kunnen toegepast worden. De huidige premie en de kwijtschelding der belasting, die slechts worden toegekend dan op het oogenblik waarop het huis is gebouwd en bewoond, wordt de definitieve toepassing van een of anderen maatregel door het feit zelf uitgemaakt. Uwe Middenafdeeling stelt dus voor de tweede alinea van het eenig artikel te doen wegvallen, als zijnde zonder strekking.

Zij heeft insgelijks den eenparigen wensch geuit, dat er geen sprake zou kunnen van zijn, de fiskale kwijtschelding samen te genieten met de Staatspremie, noch die te verleenen aan de huizen, die beheerd worden door toegelaten bouwmaatschappijen : aldus zou men de Staatslasten onnoodig verzwaren.

Moeten insgelijks uitgesloten worden van het voordeel der wet, zekere categorieën, zooals de lusthuizen of buitenverblijven, de onroerende goederen die met de toelagen der oorlogsschade opgebouwd zijn geworden.

Deze beschouwingen billijken het tweede amendement dat men voorstelt bij de tweede alinea van het eenig artikel van gezegd wetsvoorstel.

*Gepastheid van den maatregel. — Nieuwe lasten aan den Staat
en aan de gemeenten opgelegd.*

In uwe Middenafdeeling werd het voorstel grondig onderzocht te zamen met de heeren afgevaardigden van het Departement van Financiën.

Het hoofdbezwaar was hoofdzakelijk het volgende : « Is het gepast, op het oogenblik dat de Staat zich verplicht ziet voor 170 millioen nieuwe belastingen te vragen en dat de gemeenten in een benarden financiëleen toestand zijn, vrijstellingen te verleenen welke niet alleen zullen schaden aan den Staat, maar ook aan de provinciën en aan de gemeenten. In de 10 t. h., bij wijze van grondbelasting geheven, heeft de Staat, inderdaad, slechts de helft van 5 t. h. der inkomsten, terwijl de provincie een tiende bekomt of 1 t. h., en de gemeente vier tienden of 4 t. h. der belastbare inkomsten. »

Het offer dat de Staat moet dragen door af te zien van de belasting, zal gewis lichter te dragen zijn dan de aanzienlijke financiële bijdrage die hij moet storten in de kas van de Nationale Maatschappij. Deze belegt op dit oogenblik meer dan 520 millioen door de Thesaurie geleverd, zonder te gewagen van de 300 millioen door de Spaarkas voorgeschoten.

De Staatslast zal des te lichter zijn, als hij wordt overgebracht op de latere jaren, wanneer men kan hopen dat de huidige economische crisis, zooniet geheel opgelost, toch minder scherp zal zijn, en wanneer de Staat zijne begrooting beter dan thans zal kunnen in evenwicht brengen.

De Staat zal deze onrechtstreeksche premie met gesloten beurs betalen; hij

ziet voorloopig slechts af van de cedulaire belasting op een inkomen dat, zonder deze aanmoediging, niet zou bestaan; de kwijtschelding betreft noch de opcentiemen van de provinciën en de gemeenten, noch de supertaxe en zij komt niet in aanmerking voor de onrechtstreeksche voordeelen toegekend aan de schatplichtigen die laag zijn aangeslagen.

Dit geldt eveneens voor de provinciën en de gemeenten; om hun tusschenkomend deel in de aandelen van de toegelaten maatschappijen te betalen, alsmede de bijkomende toelagen aan de houders van de premiën, worden de gemeenten verplicht tot uitgaven welke veel zwaarder te dragen zijn dan de berooving van hun aandeel in de belastingen welke, zonder den voorgestelden maatregel, onzeker blijven.

Overigens raakt het voorstel niet aan hun vermogen van taxatie onder vorm van opcentiemen; het is van belang hier te doen opmerken, dat de Fransche wet de tijdelijke vrijstelling van de grondbelasting « gedurende vijftien jaar op de belasting voor deuren en vensters, alsmede op de bijzondere belastingen geheven ten bate van de Departementen en de gemeenten » uitbreidt.

De leden der Middenafdeeling vroegen zich af, of het voorzichtige voorbehoud door den heer Tibbaut gemaakt niet al te zeer de doelmatigheid der aanmoediging zal verminderen. Zullen de provinciën en vooral de gemeenten zich niet beijveren van gebruik te maken van het recht hun gewaarborgd door den voorgestelden tekst en « opcentiemen in voldoende getal te vestigen om zich inkomsten te verzekeren die, zoo niet gelijk, dan toch hooger zijn dan die welke zij zouden verliezen door de op de hoofdsom toegestane kwijtschelding? » Uwe Middenafdeeling, die overigens verlangt zoo min mogelijk te raken aan de financieele zelfstandigheid der gemeenten, is van oordeel dat deze beter zullen kunnen oordeelen dan de wetgever om te uit te maken of het gebrek aan woongelegenheden in de gemeente zelf van zulken aard is dat de Staat de waarde van zijne aanmoediging zal moeten verhoogen met bijvoeging van de kwijtschelding der gemeentehellingen.

De toestand tegenover de crisis is, inderdaad, zeer verschillend in de onderscheidene streken van het land. In sommige gemeenten der verwoeste gewesten was de terugkeer der bevolking niet zoo snel en zoo volledig als de heropbouw van de woningen, en in de streek van den IJzer zijn er schoone nieuwe huizen die onbewoond zijn; te Brussel volgt de opbouw reeds de vermeerdering van het aantal gezinnen; dit geldt eveneens voor andere groote steedsche of industrieele centra, waar de Nationale Maatschappij voor goedkoope woningen inzonderheid hare werking heeft overgebracht. Doch dit is niet de toestand voor andere gewesten zooals Limburg, waar de wondere vlucht van de nijverheid slechts wordt tegenhouden door het gebrek aan werkmanswoningen.

De crisis heerscht insgelijks, hoewel op eene latente wijze, in de meeste plattelandsche gemeenten. Wegens het gebrek van woongelegenheden op den buiten, worden de nieuwe gezinnen door de groote centra aangetrokken, waar zij zich meestal moeten tevreden stellen met een schuilplaats, waarover zij zich in de geboorteplaats zouden schamen. Onnoodig aan te dringen op de verderfelijke gevolgen van die plattelandsche uitwijking naar de groote steedsche centra, niet alleen in zedelijk en sociaal opzicht, maar vooral betreffende de landbouw-

voortbrengt. Immers doet het gebrek aan arbeiders zich meer en meer voor den landbouw gevoelen.

Het voorstel van den heer Tibbaut, biedt niet alleen het voordeel dat het zich insgelijks richt tot de plattelandsche gemeenten waar de invloed van de Nationale Maatschappij nog niet kan binnendringen; doch door het initiatief dat de gemeenten mogen aanwenden, bezit het een zekere lenigheid welke aan al de gemeenten toelaat de aanmoediging te berekenen volgens den graad der woningcrisis in de streek. Alzoo ontsnapt het aan de opwerping dat de crisis, in zekere gewesten, niet meer zoo groot is dat zij nog uitzonderlijke maatregelen noodzakelijk maakt.

Doeltreffendheid van den maatregel.

De aanmoediging tot het bouwen en de doeltreffendheid daarvan bestaan in het feit, dat de aanmoediging tot al de bouwers gaat en vooral beroep doet op eene reeks personen wier medewerking onontbeerlijk is om voorgoed een einde te stellen aan de crisis: de aannemers, namelijk, de bezitters van kapitalen en de industrieelen die hunne kapitalen niet meer beleggen in huizen om te verhuren: de fiskale vrijstelling wordt verleend wegens den aard zelf der woning en niet wegens den persoonlijkten finantieelen toestand van den bouwer.

Hier rijzen onmiddellijk twee bezwaren van volstrekt strijdigen aard. De eenen zeggen: « 't Is eene aanmoediging voor het speculeeren in gebouwen. » Wil men aan de belegging der kapitalen in nieuwe gebouwen dezen naam geven, dan ware het eene heilzame speculatie voor de gemeenschap, vermits het gebrek aan speculatie de woningcrisis onderhoudt. Elk nieuw huis is immers eene vermindering van den woningnood alsmede van den last door den Staat op zich genomen in den strijd tegen de crisis. De Toelichting zegt trouwens dat, zoo de aannemers en industrieelen opnieuw hunne kapitalen aan den woningbouw besteedden ten behoeve van de weinig bemiddelde standen, zij eene sociale zending van eersten rang zouden vervullen.

Het tweede bezwaar — dat overigens het geschikte antwoord is aan het eerste — luidt, dat het beleggen van kapitalen in den woningbouw, wegens de groote duurte, eene zoo gewaagde, ja zoo slechte verrichting is, dat de voorgestelde aanmoediging als ondoeltreffend moet worden beschouwd in zake aansporing der ondernemers.

In het verslag door het Departement van Financiën uitgebracht treffen wij de volgende berekening aan:

« De werkmanswoningen of de onaanzienlijke burgershuizen kunnen thans op 20,000 tot 40,000 frank komen te staan. De huur er van schommelt tusschen 1,000 en 2,000 frank. Daar een zesde van de huur wordt afgetrokken om het kadastraal inkomen te bepalen, zou dit laatste in de bovengemelde onderstelling schommelen tusschen 830 en 1,600 frank. De vrijstelling (een tiende) zou dus beloopt 83 frank tot 186 frank 's jaars, hetzij 7 tot 14 frank per maand. Zal dit geringe voordeel de bouwspeculeerders aansporen? Ik denk het niet. Dat

beteekent de onzekerheid in zake vestiging van de frankwaarde alsmede in zake wijziging der huishuurwet die de voornaamste hinder is voor den woningbouw.

» Zij die te hunnen behoefte bouwen, hebben trouwens veel aanzienlijker voordeelen : zij bekomen inderdaad premien van 2,000 tot 3,000 frank en die verhoogden naar mate de gezinslast verhoogt. »

Gewis zouden zij, die voor hun eigen gebruik bouwen en wegens hun persoonlijke toestand de premie kunnen aanvragen, ongelijk hebben zich met de fiskale vrijstelling tevreden te houden. Doch de door den heer Tibbaut voorgestelde aanmoediging geldt insgelijks hen die ontmoedigd worden door de vereischten wegens de premie opgelegd, en insgelijks hen die aan de opgelegde eischen willen ontsnappen; vooral geldt de aanmoediging eene andere categorie bouwers, de middenstanders die een huis willen bouwen waarvan de waarde het maximum, door het wetsontwerp voorzien, nabij zal komen, alsmede en inzonderheid de ondernemers en de industrieelen die reeksen huizen zouden willen bouwen op beschikbare gronden. Voor deze laatsten kan de jaarlijksche vrijstelling volgens het getal gebouwde huizen komen te staan op tien, twintig maal 85 frank à 166 frank en zelfs 250 frank; dit is een niet te verwaarloozen voordeel waarbij nog voor de industrieelen de verzekering komt, zich ter plaatse de vereischte werklieden te verschaffen.

Wij kunnen daaraan toevoegen, dat deze categorieën bouwers, die over de kapitalen beschikken, in staat zijn het voordeel van de fiskale vrijstelling zelf met overdracht op de voorgaande jaren, naar waarde te schatten : de werklieden en de geringe landbouwers zullen steeds beter gediend zijn met de vaste premie, waardoor zij onmiddellijk de vereischte geldelijke hulp bekomen om hunnen bouw aan te vangen of te voltooien.

Overigens, om de doeltreffendheid van den maatregel te verscherpen, heeft uwe Middenafdeeling, met 5 stemmen tegen 4, haar verlangen uitgedrukt, dat, naar het voorbeeld der Fransche wet, de fiskale vrijstelling van tien op vijftien jaren wordt gebracht, waardoor het eerste gedeelte van het tweede door de Middenafdeeling voorgestelde amendement wordt gebillijkt.

Uwe Middenafdeeling is van gevoelen dat de fiskale vrijstelling, zelfs op vijftien jaren gebracht, veel minder risico oplevert dan de maatregel in de voorstellen van het Ministerie van Financiën vervat :

« Verlangt men de private bouwnijverheid te begunstigen, dan ware het wellicht wenschelijk ten gunste der nieuwe bouwers een minimum-inkomen gedurende de eerste tien jaren te waarborgen. Met andere woorden : iemand zou huizen hebben doen bouwen, om te verhuren, ter waarde van 20,000 frank ieder, hetzij tegen 6 t. h., een bruto-inkomen van 1,200 frank en een zuiver inkomen van 1,000 frank. Moest binnen een tijdsverloop van zes jaren het zuiver inkomen op 800 frank vallen, dan zou de Staat eene jaarlijksche toelage van 200 frank gedurende vier jaar verleen. Onmiddellijk zou er dus geen offer te brengen zijn of liever wellicht nooit, vermits men zeker is, in alle geval, een normalen interest van zijn kapitaal te hebben; dit zou de speculeerder aansporen liever te bouwen dan zijn geld te plaatsen in twijfelachtige beleggingen. »

Uwe Middenafdeeling meent dat het Parlement nooit dezen weg zal inslaan, wegens den verpletterenden last welke eensdaags uit dergelijken maatregel voor den Staat kan voortvloeien, last welke des te minder te billijken is, daar eene vermindering van inkomsten voor de eigenaars van vaste goederen zou overeenkomen met eene waardeverhooging van den frank en eene verhooging van koopkracht. Bovendien zullen wij niet spreken van de geschillen welke uit dien toestand kunnen oprijzen.

Maximum kadastraal inkomen.

Uwe Middenafdeeling heeft insgelijks onderzocht, of de voorgestelde tekst niet diende te worden gewijzigd in zooverre dat deze rekening houdt met het verschil der bouw- en der huurprijzen in de aanzienlijke en onaanzienlijke gemeenten.

Zij is van gevoelen, dat het beter is de rangschikking per getal inwoners niet in te voeren, hetgeen niet enkel de toepassing der wet ingewikkelder maakt, doch vaak ook niet overeenkomt met het werkelijk verschil in bouw- en huurprijs in de groote en de onaanzienlijke gemeenten. Overigens in de plattelandsche gemeenten behoort bij eene behoorlijke woning een tamelijk ruime tuin met enkele bijgebouwen, dat het verschil in bouwprijs aanvult tusschen de groote en de onaanzienlijke gemeenten.

Elke nieuwe woning, al zij het dan een burgershuis dat in de plattelandsche gemeenten wordt opgetrokken, is eene bestrijding van de crisis in de overbevolkte groote centrum.

Uwe Middenafdeeling laat aan de Kamer de zorg over te oordeelen of men verder de baan der Fransche wet dient op te gaan, waardoor geene beperking hoegenaamd wordt voorzien wat de waarde betreft van den nieuwen bouw.

Het maximum kadastraal inkomen tot beloop van 2,500 frank, door den heer Tibbaut voorgesteld, komt overeen met eene vaste waarde van 50,000 frank, indien men de huur slechts tegen 6 t. h. berekent, dus 3,000 frank voor eene waarde van 50,000 frank.

Van belang is het, hier te doen opmerken dat de vaste maximum-waarde aldus berekend de *werkelijke maximum-waarde* niet overschrijdt en voor de groote centrum en de groote gezinnen zelfs *daar beneden blijft*, — maximum-waarde welke voor de koopers en de bouwers van goedkoope woningen tot het bekomen der premie door het Koninklijk besluit van 12 Februari 1924 is bepaald.

Krachtens dit besluit, kan de geheele waarde der woning, grond en bijgebouwen inbegrepen, in de steden met 25,000 inwoners belopen tot 43,750 frank voor de gezinnen zonder kinderen of met één of twee kinderen ten laste, en tot 56,875 frank, indien er minstens zes kinderen ten laste zijn.

Er bestaat eene zeer belangwekkende categorie ambtenaars en middenstanders die in de aanzienlijke steden noch de premie noch de fiskale kwijtschelding kunnen bekomen, omdat de prijs van de geringste behoorlijke woning, die zij verlangen te bouwen, het bepaalde maximum overschrijdt.

Moet het woord « woning » worden begrepen met dezen verstande dat de maatregel van toepassing is op groote gebouwen met veelvuldige woongele

genheid? Dit kan aldus wezen, doch slechts dan, wanneer het kadastraal inkomen van elk dezer woongelegenheden het bovengemelde cijfer niet overschrijdt, en deze woongelegenheden in afzonderlijke eigendommen zijn opgericht volgens de bepalingen der wet op den mede-eigendom.

Anderzijds, dient de datum van toepassing der wet te worden bepaald, hetgeen de billijking is van n^o 2^o van het 1^e amendement, waardoor voorgesteld wordt in lid 1 te vervangen : « der woningen, die vóór 1 Januari 1928 worden gebouwd », door : « der woningen, welke men begon te bouwen na de afkondiging der wet en welke vóór 1 Januari 1928 gebouwd en bewoond zijn. »

Uwe Middenafdeeling is eenparig van gevoelen dat, mits de voorgestelde wijzigingen, het voorstel Tibbaut te geleger uer komt, dat het eene aanmoediging van belang is én vóór hen die bouwen voor eigen gebruik, én inzonderheid voor degenen die hunne kapitalen willen beleggen in het bouwen van huizen om te verhuren; en zonder de medewerking van deze laatsten zal men bezwaarlijk de crisis op bestendige en doeltreffende wijze bestrijden.

De Verslaggever,
EM. BLAVIER.

De Voorzitter,
Voor den heer LEMONNIER,
FERN. GOLENTAUX.

**Amendements
proposés par la Section centrale.**

I. — Remplacer dans le premier alinéa de l'article unique :

1° « pendant dix ans », par « pendant quinze ans »;

2° « des habitations qui sont construites avant le 1^{er} janvier 1928 », par « des habitations dont la construction a commencé après la promulgation de la loi et qui sont construites et occupées avant le 1^{er} janvier 1928 ».

II. — Supprimer le deuxième alinéa portant : « Cette remise peut être combinée avec l'allocation des primes » et le remplacer par la disposition suivante :

Cette remise n'est toutefois pas applicable :

1° Aux habitations appartenant aux sociétés de construction agréées par la Société Nationale des Habitations et Logements à bon marché ou par la Caisse générale d'Épargne et de Retraite;

2° Aux habitations vendues par ces sociétés à des particuliers avec bénéfice de la prime instituée par l'arrêté royal du 14 octobre 1922, modifié par celui du 12 février 1924;

3° Aux habitations construites par des particuliers avec bénéfice de la prime instituée par l'arrêté royal du 14 août 1922, modifié par ceux des 30 juillet 1923 et 14 février 1924;

4° Aux habitations d'agrément, de plaisance ou servant à la villégiature, aux immeubles reconstruits avec les indemnités des dommages de guerre.

**Amendementen voorgesteld door de
Middenafdeeling.**

I. — In lid 1 te vervangen :

1° « gedurende tien jaar » door « gedurende vijftien jaar »;

2° « der woningen, die vóór 1 Januari 1928 worden gebouwd » door « der woningen, welke men begon te bouwen na de afkondiging der wet en welke vóór 1 Januari 1928 gebouwd en bewoond zijn ».

II. — Lid 2, luidende : « Die kwijtschelding kan met het toekennen van de premiën samengaan », te doen wegvallen en het te vervangen door de volgende bepaling :

Die kwijtschelding geldt echter niet :

1° Voor de woningen toebehoorende aan de bouwmaatschappijen toegelaten door de Nationale Maatschappij voor de Goedkoope Woningen en Woonvertrekken of door de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas;

2° Voor de woningen, door die maatschappijen aan particulieren verkocht met genot van de premie ingesteld bij Koninklijk besluit van 14 October 1922, gewijzigd door dit van 12 Februari 1924.

3° Voor de woningen, door particulieren gebouwd met genot van de premie ingesteld bij Koninklijk besluit van 14 Augustus 1922, gewijzigd door die van 30 Juli 1923 en 14 Februari 1924;

4° Voordelustwoningen of de woningen dienende tot zomerverblijf voor de vaste goederen wederopgebouwd door middel van de vergoedingen wegens oorlogsschade.