

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

8 DÉCEMBRE 1949.

8 DECEMBER 1949.

PROPOSITION DE LOI

en vue de fixer, à des prix raisonnables, le montant des loyers :

a) des constructions réalisées depuis 1944 par la S. N. des Habitations à Bon Marché;

b) des logements à édifier sous le régime du Fonds National du Logement.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le 21 juillet 1949, le Ministère de la Santé et de la Famille communiquait à la presse les résultats enregistrés au 30 juin 1949 dans l'application de la loi, dite De Taeye, en matière de construction d'habitations à bon marché :

« Fin juin, l'administration de l'Urbanisme près le ministère des Travaux publics avait reçu 15.961 dossiers, appuyés de plans et des cahiers des charges en vue de l'obtention de la prime gouvernementale à la construction d'une habitation à bon marché.

» Sur ce nombre, 12.272 autorisations ont été délivrées.

» A la même date, le département de la Santé publique et de la Famille était en possession de 11.315 dossiers, et avait notifié l'octroi de la prime à 9.015 requérants; 937 cas de rejet étaient enregistrés; 917 cas étaient l'objet d'enquêtes; 426 autres cas étaient à l'examen. Le montant global des sommes attribuées pour les 9.015 bénéficiaires s'élève à 280 millions 327.520 francs.

» Sur le plan national, la répartition des primes se présente comme suit :

» Pour les localités de 1^{re} catégorie (Anvers, Bruxelles, Charleroi, Gand, Liège et agglomérations) il y a eu 1.656 primes octroyées, soit un pourcentage de 18,37 %.

» Pour les communes de la 2^e catégorie, soit celles de plus de 30.000 habitants, il y a eu 875 bénéficiaires, soit 9,71 %.

WETSVOORSTEL

tot bepaling, tegen redelijke prijzen, van de huur :

a) van de sedert 1944 door de N. M. voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken uitgevoerde bouwwerken;

b) van de woonvertrekken op te richten onder het stelsel van het Nationaal Fonds voor de Huisvesting.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Op 21 Juli 1949 deelde het Ministerie van Volksgezondheid en van het Gezin aan de pers de uitslagen mede welke, tot 30 Juni 1949, werden bekomen door de toepassing van de wet De Taeye in zake het bouwen van goedkope woningen :

« Einde Juni had het Bestuur voor de Stedebouw bij het Ministerie van Openbare Werken 15.961 bundels, vergezeld van plannen en bestekken, ontvangen met het oog op het verkrijgen van de regeringspremie voor het bouwen van een goedkope woning.

» Op dit aantal werden 12.272 bouwvergunningen afgeleverd.

» Op dezelfde datum was het Departement van Volksgezondheid en van het Gezin in het bezit van 11.315 bundels en had het aan 9.015 aanvragers de toekenning van de premie betekend; er werden 937 gevallen verworpen; 917 gevallen maakten het voorwerp uit van een onderzoek; 426 andere gevallen lagen ter studie. Het globaal bedrag van de toegekende sommen bedroeg voor de 9.015 rechthebbenden 280 miljoen 327.520 frank.

» Op het nationaal plan is de verdeling van de premien als volgt :

» Voor de gemeenten van de eerste categorie (Antwerpen, Brussel, Charleroi, Luik en agglomeraties) werden 1.656 premien toegekend, zegge een percentage van 18,37 %.

» Voor de gemeenten van de tweede categorie, d.z. die met meer dan 30.000 inwoners, waren er 875 rechthebbenden, zegge 9,71 %.

G.

» Pour la 3^e catégorie, c'est-à-dire, les communes de moins de 30.000 habitants, ces chiffres deviennent 6.484 et 71,92 %.

» Sur le plan familial, les primes accordées se répartissent comme suit : 1.898 bénéficiaires sans enfants à charge, soit 21,06 %; 2.867 avec 1 enfant 31,80 %; 2.102 avec 2 enfants, 23,31 %; 969 avec 3 enfants, 10,75 %; 1.179 avec 4 enfants et plus, 13,08 %.

» Sur le plan professionnel, il y a : 4.616 ouvriers, soit 51,21 %; 3.799 employés et militaires de carrière, 42,14 %; 459 travailleurs indépendants, 5,09 %, et 141 pensionnés et sans profession, 1,56 %.

» Les primes, ont, dès à présent, été liquidées à 4.000 bénéficiaires dont les immeubles sont achevés, et ce, pour un montant de 124.678.680 francs. »

Répondant ensuite à diverses questions parlementaires posées avec précision par le soussigné, auteur de la présente proposition de loi, le 17 août 1949, le département de la Santé et de la Famille fut amené à spécifier dans le bulletin parlementaire des questions et réponses du 19 octobre 1949 :

« Réponse : Application des dispositions réglementaires quant à l'octroi de primes à fonds perdus à la construction ou à l'acquisition d'habitations à bon marché et de petites propriétés terriennes :

» a) Aux termes de l'article 2 de l'arrêté du Régent du 12 août 1948 et de l'article 2 de l'arrêté du Régent du 14 août 1948 sur la matière, sont à considérer comme comprises dans l'agglomération :

» Anversoise : Anvers, Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Hoboken, Merksem, Mortsels, Wilrijk;

» Bruxelloise : Anderlecht, Auderghem, Berchem-Sainte-Agathe, Bruxelles, Etterbeek, Evere, Forest, Ganshoren, Ixelles, Jette-Saint-Pierre, Koekelberg, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre;

» Carolorégienne : Charleroi, Châtelet, Châtelineau, Couillet, Courcelles, Dampremy, Gilly, Jumet, Lodelinsart, Lovreval, Marchienne-au-Pont, Marcinelle, Monceau-sur-Sambre, Montignies-le-Tilleul, Montignies-sur-Sambre, Mont-sur-Marchienne, Roux, Souvret;

» Gantoise : Gand, Gentbrugge, Ledeborg, Mariakerke, Merelbeke, Mont-Saint-Amand, Saint-Denis-Westrem, Zwijnaarde;

» Liégeoise : Angleur, Ans, Beyne-Heusay, Bressoux, Chênée, Flémalle-Grande, Flémalle-Haute, Glain, Grâce-Berleur, Grivegnée, Herstal, Hollogne-aux-Pierres, Jemeppe-sur-Meuse, Jupille, Liège, Montegnée, Ougrée, Rocour, Saint-Nicolas-lez-Liège, Seraing, Tilleur, Vottem.

» La liste de ces communes n'a pas été fixée arbitrairement : elle est conforme à celle de la législation exceptionnelle et temporaire en matière de baux à loyer.

» b) A la date du 31 juillet 1949, il est attribué :

» 531 primes pour la construction d'habitations dans l'agglomération d'Anvers; 708 dans celle de Bruxelles; 89 dans celle de Charleroi; 103 dans celle de Gand; 586 dans celle de Liège; soit au total 2.017, sur un ensemble de 10.706, ou 18,8 %.

» Voor de derde categorie, d. z. de gemeenten met minder dan 30.000 inwoners, bedragen die cijfers 6.484 en 71,92 %.

» Op familiaal plan kunnen de toegekende premien worden verdeeld als volgt : 1.898 rechthebbenden zonder kinderen ten laste, zegge 21,06 %; 2.867 met 1 kind ten laste, zegge 31,80 %; 2.102 met 2 kinderen, zegge 23,31 %; 969 met drie kinderen, zegge 10,75 %; 1.179 met 4 kinderen en meer, zegge 13,08 %.

» De verdeling op het beroepsplan was als volgt : 4.616 arbeiders, zegge 51,21 %; 3.799 bedienden en beroepsmilitairen, zegge 42,14 %, 459 buiten dienstverband staande arbeiders, zegge 5,09 %, en 141 gepensioneerden en personen zonder beroep, zegge 1,56 %.

» De premien werden tot nog toe uitbetaald aan 4.000 rechthebbenden wier woningen beëindigd zijn; het globaal bedrag beloopt 124.678.680 frank. »

In antwoord op verschillende parlementaire vragen om nadere gegevens, door ondergetekende, indiener van dit wetsvoorstel, op 17 Augustus 1949 gesteld, heeft het Departement van Volksgezondheid en van het Gezin volgende omstandige inlichtingen verstrekt in het Parlementair Bulletin van Vragen en Antwoorden, van 19 October 1949 :

« Antwoord : Toepassing van de reglementaire bepalingen op het verlenen van premien om niet, voor de aanbouw of voor de aankoop van goedkope woningen en van kleine landeigendommen :

» a) Naar het bepaalde bij artikel 2 van het besluit van de Regent dd. 12 Augustus 1948 en bij artikel 2 van het besluit van de Regent dd. 14 Augustus 1948 dienen aangezien als begrepen in de agglomeratie :

» Antwerpen : Antwerpen, Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Hoboken, Merksem, Mortsels, Wilrijk;

» Brussel : Anderlecht, Brussel, Elsene, Etterbeek, Evere, Ganshoren, Koekelberg, Oudergem, Schaerbeek, Sint-Agatha-Berchem, Sint-Gillis, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Noode, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Jette, Sint-Pieters-Woluwe, Ukkel, Vorst, Watermaal-Boschvoorde;

» Charleroi : Charleroi, Châtelet, Châtelineau, Couillet, Courcelles, Dampremy, Gilly, Jumet, Lodelinsart, Lovreval, Marchienne-au-Pont, Marcinelle, Monceau-sur-Sambre, Montignies-le-Tilleul, Montignies-sur-Sambre, Mont-sur-Marchienne, Roux, Souvret;

» Gent : Gent, Gentbrugge, Ledeborg, Mariakerke, Merelbeke, Sint-Amandsberg, Sint-Denijs-Westrem, Zwijnaarde;

» Luik : Angleur, Ans, Beyne-Heusay, Bressoux, Chênée, Flémalle-Grande, Flémalle-Haute, Glain, Grâce-Berleur, Grivegnée, Herstal, Hollogne-aux-Pierres, Jemeppe-sur-Meuse, Jupille, Luik, Montegnée, Ougrée, Rocour, Saint-Nicolas-lez-Liège, Seraing, Tilleur, Vottem.

» De lijst van deze gemeenten is niet naar willekeur vastgesteld geworden; zij is gelijk aan die van de buitengewone en tijdelijke wetgeving in zake huurovereenkomsten.

» b) Op de datum van 31 Juli 1949 zijn toegekend :

» 531 premien voor de aanbouw van woningen in de agglomeratie Antwerpen; 708 in de agglomeratie Brussel; 89 in de agglomeratie Charleroi; 103 in de agglomeratie Gent; 586 in de agglomeratie Luik, hetzij in 't geheel 2.017, op een totaal van 10.706, of 18,8 %.

» c) Chiffre de la population globale des cinq grandes agglomérations urbaines : 2.409.758. (Recensement du 31 décembre 1947.)

» d) Conformément aux dispositions réglementaires citées plus haut, sont à considérer comme comprises dans la deuxième catégorie, les communes de :

» Malines, Muizen, Turnhout, Louvain, Héverlé, Kessel-Loo, Bruges, Assebroek, Saint-André, Sainte-Croix, Saint-Michel, Courtrai, Ostende, Breedene, Stene, Mouscron, Luignne, Roulers, Alost, Saint-Nicolas, Tournai, Genk, Verviers, Andrimont, Dison, Ensival, Heusy, Lambermont, Stembert, Namur, Jambes, Saint-Servais.

» Il ne s'agit ici que des communes de plus de 30.000 habitants et des communes assimilées à celles-ci par application de l'article 25, § 4, des lois coordonnées par arrêté du Régent du 15 janvier 1948 relative aux impôts sur les revenus.

» A la date du 31 juillet 1949, il est attribué pour la construction d'habitations : à Malines : 68 primes; à Muizen : 2; à Turnhout : 28; à Louvain : 6; à Héverlé : 6; à Kessel-Loo : 46; à Bruges : 45; à Assebroek : 77; à Saint-André : 18; à Sainte-Croix : 28; à Saint-Michel : 55; à Courtrai : 76; à Ostende : 85; à Breedene : 6; à Stene : 25; à Mouscron : 8; à Luignne : 1; à Roulers : 117; à Alost : 54; à Saint-Nicolas : 41; à Tournai : 10; à Genk : 30; à Verviers : 26; à Andrimont : 18; à Dison : 5; à Ensival : 3; à Heusy : 8; à Lambermont : 18; à Stembert : 30; à Namur : 34; à Jambes : 8; à Saint-Servais : 17, soit au total 999, sur un ensemble de 10.706, ou 9,3 %.

» e) Chiffre de la population globale des communes de cette catégorie : 696.753. (Recensement du 31 décembre 1947.)

» f) Subdivision du nombre de bénéficiaires de primes respectivement entre : 1° ouvriers; 2° employés, agents d'administrations publiques, militaires de carrière; 3° travailleurs indépendants, pensionnés, personnes sans profession déterminée ou déclarée :

» Dans les communes des grandes agglomérations urbaines :

» 624 ouvriers, soit 30,92 % sur les 2.017 bénéficiaires de cette catégorie, ou 5,82 % sur l'ensemble des 10.706 bénéficiaires.

» 1.233 employés, agents d'administrations publiques et militaires de carrière, soit 61,14 % sur les 2.017 bénéficiaires de cette catégorie, ou 11,51 % sur l'ensemble des 10.706 bénéficiaires;

» 160 travailleurs indépendants, pensionnés, sans profession déterminée ou déclarée, soit 7,94 % sur les 2.017 bénéficiaires de cette catégorie, ou 1,49 % sur l'ensemble des 10.706 bénéficiaires.

» Dans les communes de 30.000 habitants et dans celles y assimilées :

» 401 ouvriers, soit 40,14 % sur les 999 bénéficiaires de cette catégorie, ou 3,74 % sur l'ensemble des 10.706 bénéficiaires;

» 541 employés, agents d'administrations publiques et militaires de carrière, soit 54,16 % sur les 999 bénéficiaires de cette catégorie, ou 5,05 % sur l'ensemble des 10.706 bénéficiaires;

» c) Gezamenlijk inwonertal van de vijf grote stedelijke agglomeraties : 2.409.758. (Volkstelling van 31 December 1947.)

» d) Overeenkomstig de bovenvermelde reglementaire bepalingen dienen aangezien te worden als begrepen in de tweede categorie, de gemeenten :

» Mechelen, Muizen, Turnhout, Leuven, Heverlee, Kessel-Loo, Brugge, Assebroeck, Sint-Andries, Sint-Kruis, Sint-Michiels, Kortrijk, Oostende, Breedene, Stene, Moeskroen, Luignne, Roeselare, Aalst, Sint-Niklaas, Doornik, Genk, Verviers, Andrimont, Dison, Ensival, Heusy, Lambermont, Stembert, Namen, Jambes, Saint-Servais.

» Het geldt hier slechts de gemeenten met meer dan 30.000 inwoners en de gemeenten met deze gelijkgesteld in toepassing van artikel 25, § 4, van de bij het besluit van de Regent dd. 25 Januari 1948 samengeordende wetten betreffende de belastingen op de inkomsten.

» Op datum van 31 Juli 1949 zijn toegekend voor de aanbouw van woningen : te Mechelen : 68 premien; te Muizen : 2; te Turnhout : 28; te Leuven : 6; te Heverlee : 6; te Kessel-Loo : 46; te Brugge : 45; te Assebroek : 77; te Sint-Andries : 18; te Sint-Kruis : 28; te Sint-Michiels : 55; te Kortrijk : 76; te Oostende : 85; te Breedene : 6; te Stene : 25; te Moeskroen : 8; te Luignne : 1; te Roeselare : 117; te Aalst : 54; te Sint-Niklaas : 41; te Doornik : 10; te Genk : 30; te Verviers : 26; te Andrimont : 18; te Dison : 5; te Ensival : 3; te Heusy : 8; te Lambermont : 18; te Stembert : 30; te Namen : 34; te Jambes : 8; te Saint-Servais : 17, hetzij in 't geheel 999, op een totaal van 10.706, of 9,3 t. h.

» e) Gezamenlijk inwonertal der gemeenten van deze categorie : 696.753. (Volkstelling van 31 December 1947.)

» f) Onderverdeling van het aantal premiebegunstigden respectievelijk tussen : 1° werklieden; 2° bedienden, beambten van openbare besturen, beroepsmilitairen; 3° zelfstandige arbeiders, gepensionneerden, personen zonder bepaald of aangegeven beroep :

» In de gemeenten van de grote stedelijke agglomeraties :

» 624 werklieden hetzij 30,92 t. h. op de 2.017 begunstigden van deze categorie, of 5,82 t. h. op de 10.706 begunstigden te zamen;

» 1.233 bedienden, beambten van openbare besturen en beroepsmilitairen, hetzij 61,14 t. h. op de 2.017 begunstigden van deze categorie, of 11,51 t. h. op de 10.706 begunstigden te zamen;

» 160 zelfstandige arbeiders, gepensionneerden, zonder bepaald of aangegeven beroep, hetzij 7,94 t. h. op de 2.017 begunstigden van deze categorie, of 1,49 t. h. op de 10.706 begunstigden te zamen.

» In de gemeenten met meer dan 30.000 inwoners en in de met deze gelijkgestelde gemeenten :

» 401 werklieden, hetzij 40,14 t. h. op de 999 begunstigden van deze categorie, of 3,74 t. h. op de 10.706 begunstigden te zamen;

» 541 bedienden, beambten van openbare besturen en beroepsmilitairen, hetzij 54,16 op de 999 begunstigden van deze categorie, of 5,05 t. h. op de 10.706 begunstigden te zamen;

» 57 travailleurs indépendants, pensionnés, sans profession déterminée ou déclarée, soit 5,70 % sur les 999 bénéficiaires de cette catégorie, ou 0,53 % sur l'ensemble des 10.706 bénéficiaires.

» g et h) Subdivision du nombre de bénéficiaires de primes en tenant compte du nombre d'enfants à charge :

» Dans les communes des grandes agglomérations urbaines :

N'ont pas d'enfants à charge : 600 bénéficiaires.
 Ont 1 enfant à charge : 750 bénéficiaires.
 Ont 2 enfants à charge : 415 bénéficiaires.
 Ont 3 enfants à charge : 151 bénéficiaires.
 Ont 4 enfants à charge : 56 bénéficiaires.
 Ont 5 enfants et plus à charge : 45 bénéficiaires.
 » Total : 2.017 bénéficiaires.

» Dans les communes de 30.000 habitants et dans celles y assimilées :

N'ont pas d'enfants à charge : 218 bénéficiaires.
 Ont 1 enfant à charge : 272 bénéficiaires.
 Ont 2 enfants à charge : 265 bénéficiaires.
 Ont 3 enfants à charge : 102 bénéficiaires.
 Ont 4 enfants à charge : 72 bénéficiaires.
 Ont 5 enfants et plus en charge : 70 bénéficiaires.
 » Total : 999 bénéficiaires. »

* * *

Tout en nous réjouissant du résultat obtenu dans les parties rurales du pays, nous ne pouvons cependant nous empêcher de remarquer aussitôt que les données précitées confirment péremptoirement les appréhensions que nous n'avons cessé d'émettre, c'est-à-dire l'inopérance de la loi dite Detaeye pour les grandes villes, agglomérations et centres industriels et communes de plus de 30.000 habitants.

Que conclure ?

C'est le journal *La Relève*, hebdomadaire du P. S. C., qui écrit dans son numéro du 6 août 1949 :

« Il n'en reste pas moins certain que la loi De Taye » n'aura atténué la crise de logement que dans une » faible mesure.
 » Toute une catégorie de citoyens et notamment les » plus misérables des grandes villes continuent à vivre » dans des conditions indignes. »

C'est ce que nous n'avons cessé de dire et redire à la Chambre depuis des années.

L'agence économique et financière du 15 août 1949 imprime à son tour :

« Il est un fait acquis que l'ouvrier moyen, qui ne » dispose que de son revenu professionnel, ne peut pas » envisager de faire construire dans le cadre de la loi » De Taeye (aussi bien en raison du capital de départ » requis qu'en raison de la seule charge que représente » l'annuité à rembourser). Seuls les ouvriers privilégiés » qui disposent de ressources spéciales figurent parmi » les bénéficiaires. »

Nouvelle confirmation de nos remarques antérieures.

Le journal *La Dernière Heure*, dans ses numéros du 14 août 1949 et du 28 septembre 1949, aboutit aux mêmes

» 57 zelfstandige arbeiders, gepensionneerden, zonder bepaald of aangegeven beroep, hetzij 5,70 t. h. op de 999 begunstigten van deze categorie, of 0,53 t. h. op de 10.706 begunstigten.

» g en h) Onderverdeling van het aantal premie-begunstigten, met inachtneming van het aantal kinderen ten laste :

» In de gemeenten van de grote stedelijke agglomeraties :

Hebben geen kinderen ten laste : 600 begunstigten.
 Hebben 1 kind ten laste : 750 begunstigten.
 Hebben 2 kinderen ten laste : 415 begunstigten.
 Hebben 3 kinderen ten laste : 151 begunstigten.
 Hebben 4 kinderen ten laste : 56 begunstigten.
 Hebben 5 kinderen en meer ten laste : 45 begunstigten.
 » Totaal : 2.017 begunstigten.

» In de gemeenten met meer dan 30.000 inwoners en in de met deze gelijkgestelde :

Hebben geen kinderen ten laste : 218 begunstigten.
 Hebben 1 kind ten laste : 272 begunstigten.
 Hebben 2 kinderen ten laste : 265 begunstigten.
 Hebben 3 kinderen ten laste : 102 begunstigten.
 Hebben 4 kinderen ten laste : 72 begunstigten.
 Hebben 5 kinderen en meer ten laste : 70 begunstigten.
 » Totaal : 999 begunstigten. »

* * *

Alhoewel wij ons verheugen over het resultaat dat in de landelijke gedeelten van het land werd geboekt, kunnen wij niet nalaten onmiddellijk op te merken dat bovenstaande gegevens op afdoende wijze de vrees bevestigen die wij steeds hebben geuit, nl. dat de zgn. wet De Taeye haar doel heeft gemist in de grote steden, agglomeraties, nijverheidscentra en gemeenten met meer dan 30.000 inwoners.

Wat dient er uit besloten ?

Het is « *La Relève* », weekblad van de C. V. P., die in haar nummer van 6 Augustus 1949, schrijft :

« Dit neemt niet weg dat de wet De Taeye slechts » in geringe mate de woningnood zal verholpen » hebben.
 » Een hele categorie burgers en namelijk de be- » klagenswaardigsten in de grote steden blijven » gehuisvest in onwaardige omstandigheden. »

Dit hebben wij jarenlang herhaaldelijk verklaard in de Kamer der Volksvertegenwoordigers.

De « Agence économique et financière » van 15 Augustus 1949 schreef op haar beurt :

« Het staat vast dat de gemiddelde arbeider, die » slechts over zijn beroepsinkomsten beschikt, er niet » aan denken kan te bouwen in het raam van de wet » De Taeye (zowel wegens het aanvangskapitaal » als wegens de last van de terug te betalen annui- » teit). Alleen de bevoorrechte arbeiders die over bij- » zondere geldmiddelen beschikken, komen voor onder » de gerechtigden. »

Dit is een nieuwe bevestiging van onze voorgaande opmerkingen.

In zijn nummers van 14 Augustus 1949 en van 28 September 1949 komt het dagblad « *La Dernière*

conclusions : « ... cette loi n'était destinée à favoriser que dans une faible mesure des populations laborieuses... » (14 août 1949) et en déduit :

» Il faut reconnaître que son efficacité restera néanmoins limitée.

» Considéré du point de vue de l'économiste, son efficacité et les moyens employés sont des plus discutables...

» On ne peut se faire d'illusions à cet égard, cette action sociale est impuissante à résoudre, dans son ensemble, le problème de la pénurie de logements. » (28 septembre 1949.)

* * *

Ne nous appesantissons pas sur ces commentaires. Reprenons plutôt les chiffres indiqués plus haut quant aux résultats pour les grandes agglomérations urbaines :

5,82 % d'ouvriers sur l'ensemble des bénéficiaires pour les communes de plus de 30.000 habitants;

3,74 % d'ouvriers sur l'ensemble des bénéficiaires et 5,05 % d'employés, agents d'administrations publiques et militaires de carrière dans les communes de 30.000 habitants et celles y assimilées.

* * *

Reportons nous alors vers la loi du 15 avril 1949, instituant le *Fonds national du Logement* qui seul peut apporter un sérieux remède à la crise du logement.

Faisons en sorte que le *Fonds national du Logement* donne à plein et avec toute l'efficacité désirable.

Soulignons cependant que tant qu'une diminution massive du coût de la construction ne sera pas obtenue, l'édification de logements pour les classes laborieuses risque de rester un problème aux répercussions angoissantes quant au taux des loyers à faire payer par les locataires des sociétés régionales, locales ou coopératives de locataires (filiales de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché).

C'est d'ailleurs préoccupé par cette situation que le 27 octobre 1947 un commissaire socialiste à la Commission parlementaire chargée d'examiner la « proposition de loi portant des dispositions particulières en vue d'encourager l'initiative privée à la construction d'habitations à bon marché et à l'acquisition de petites propriétés terriennes » avait déposé, au nom du P. S. B., les amendements qui visaient à faire en sorte que les dispositions de la loi seraient applicables aux habitations construites par une société régionale ou locale d'habitations à bon marché reconnue par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché.

A l'article 3 notamment nous proposons au surplus :

« Ces primes à la construction sont également octroyées pour les habitations construites par une société régionale ou locale d'habitations à bon marché reconnue par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché. »

Nous considérons donc que la solution que nous préconisons déjà en 1947 non seulement doit être reprise mais être accentuée suivant de nouvelles dispositions subséquentes.

Heure » tot dezelfde gevolgtrekking : « ...deze wet kon slechts in geringe mate de arbeidersbevolking begunstigen (14 Augustus 1949) en het blad leidt er het volgende uit af :

« Men moet bekennen dat haar doeltreffendheid » nochtans beperkt zal blijven.

» Van het standpunt van de econoom beschouwd, zijn haar doeltreffendheid en de aangewende middelen ter zeerste betwistbaar...

» Men mag zich daarover geen illusies maken, deze maatschappelijke actie is niet bij machte het vraagstuk van de woningnood, in zijn geheel, op te lossen. » (28 September 1949.)

* * *

Laten wij niet te veel nadruk leggen op deze commentaren. Laten wij veeleer de voormelde cijfers, voor de uitslagen in de grote stadsagglomeraties, nog eens onder de loupe nemen :

5,82 t. h. van de arbeiders op al de gerechtigden voor de gemeenten met meer dan 30.000 inwoners.

3,74 t. h. van de arbeiders op al de gerechtigden en 5,05 van de bedienden, van de beambten der openbare besturen en van de beroepsmilitairen in de gemeenten met 30.000 inwoners en in de ermede gelijkgestelde gemeenten.

* * *

Laten wij dan terugkeren naar de wet van 15 April 1949 tot oprichting van het *Nationaal Fonds voor de Huisvesting*. Zij alleen kan de woningcrisis merkkelijk verhelpen.

Wij dienen er voor te zorgen dat het Nationaal Fonds voor de Huisvesting een volledige en doeltreffende uitwerking heeft.

Onderstrepen we evenwel het feit dat zolang niet een vermindering op grote schaal van de bouwkosten wordt bekomen, het oprichten van woningen voor de arbeidersklasse een vraagstuk dreigt te blijven met een angstwekkende weerslag op de huurprijzen die zullen moeten betaald worden door de huurders van de gewestelijke en plaatselijke maatschappijen of huurderscoöperatieven (filialen van de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen).

Het is overigens met het oog op die toestand dat een socialistisch commissielid op 27 October 1947, in de parlementaire Commissie die belast werd met het onderzoek van het « wetsvoorstel houdende bijzondere bepalingen tot aanmoediging van het privaat initiatief bij het oprichten van goedkope woningen en het kopen van kleine landeigendommen », uit naam van de B. S. P. amendementen had voorgesteld die er toe strekten de bepalingen van de wet toepasselijk te maken op de woningen gebouwd door een gewestelijke of plaatselijke door de N. M. G. W. erkende maatschappij.

Bij artikel 3, o. m., stelden wij bovendien voor wat volgt :

« Die premiën worden eveneens toegekend voor de woningen gebouwd door een gewestelijke of plaatselijke maatschappij voor goedkope woningen die erkend werd door de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen.. »

Wij menen derhalve dat de oplossing die wij reeds in 1947 voorstelden niet alleen moet worden ter hand genomen, maar uitgebreid volgens nieuwe latere voorstellen.

L'étude que nous présentons plus loin justifie amplement nos propositions. Nous estimons toutefois, en cette occurrence, qu'il est bon de redonner, pour ceux qui en ignorent, quelques exemples de l'étranger.

En Hollande.

Au début de 1949, les mesures financières du décret du 15 novembre 1945 restent d'application. Les règles établies par la décision du 27 janvier 1947 ayant rencontré de l'opposition, les mesures du 1^{er} avril 1948, portant à 500 m³ maximum le cube bâti par logement, fixent que les administrations communales peuvent garantir la rente et l'apuration des emprunts hypothécaires. Des dispositions bloquent ensuite le taux des loyers par des stipulations où nous retrouvons l'idée première de 1945 qui comporte que l'Etat prend à sa charge, chaque année, les intérêts des frais de construction non couverts par le rapport. On remarquera que les mesures financières adoptées par la Hollande sont assez ambiguës. Malgré nos instances, au cours de nos voyages et enquêtes dans ce pays, nous ne sommes pas parvenus à obtenir des précisions qui nous permettent de voir bien clair. Cependant, à Rotterdam, Amsterdam, Utrecht, Nimègue, Eindhoven, il nous a été dit que les $\frac{2}{3}$ (deux tiers) des subsides de l'Etat étaient versés à fonds perdus.

D'autre part, nous avons relevé, dans une de ces localités, qu'un logement au coût de 12.000 florins donnait comme loyer hebdomadaire 9 à 10 (dix) florins par semaine.

En Suisse (1).

Arrêté Fédéral (Suisse) concernant les mesures destinées à encourager la construction de maisons d'habitation du 8 octobre 1947.

Principe : Allocations de subventions pour logements simples, construits à prix équitables, mais parfaitement hygiéniques et destinés à des familles.

Préférence : Familles nombreuses ou à ressources modestes, ainsi qu'au remplacement des habitations malsaines ou à prévenir la désertion des campagnes.

Exclusion : Habitations particulières par requérants aisés.

Montant de la subvention fédérale : 5 % des frais de construction donnent droit à subvention; 10 % pour familles nombreuses ou à ressources modestes.

Dépenses donnant droit à la subvention : frais totaux de construction, y compris ceux pour les travaux d'aménagement (Exclusion de : indemnités dues aux tiers, taxes..., frais d'acquisition de terrains et de droits) limités par montant déterminé par chambre habitable.

Montant prestation, du canton : au moins le double de celle de la Confédération (exception allant jusqu'à 1/2).

Un canton peut obliger la commune à prendre une part à sa charge.

Cet arrêté cessera ses effets au plus tard le 31 décembre 1949.

(1) Extraits du rapport n° 165 de M^{me} I. Blume sur le « Fonds National du logement ».

Door de studie die wij verder geven, worden onze voorstellen ruimschoots gewettigd. Wij menen echter dat het, in dit geval, nuttig is voor hen die niet op de hoogte zijn, opnieuw enkele voorbeelden uit het buitenland aan te halen.

In Nederland.

Begin 1949, blijven de financiële maatregelen van de verordening van 15 November 1945 nog steeds van toepassing. Nadat verzet was ontstaan tegen de door de beslissing van 27 Januari 1947 vastgestelde regelen, bepaalden de maatregelen van 1 April 1948, waarbij de bebouwde omvang per woning op maximum 500 m³ werd bepaald, dat de gemeentebesturen de interest en de aanzuivering van de hypothecaire leningen mogen waarborgen. Vervolgens wordt het bedrag van de huurprijzen geblokkeerd door andere bepalingen, waarin wij de oorspronkelijke opvatting van 1945 terugvinden, n.l. dat de Staat, ieder jaar, de door de opbrengst niet gedekte interesten van de bouwkosten te zijnen laste neemt. Op te merken valt, dat de door Nederland genomen financiële maatregelen vrij dubbelzinnig zijn. Niettegenstaande ons aandringen, in de loop van onze reizen en onderzoeken in dat land, slaagden wij er niet in nadere inlichtingen te bekomen die ons een duidelijker beeld van de toestand zouden verschaffen. Nochtans, werd ons te Rotterdam, Amsterdam, Utrecht, Nijmegen en Eindhoven verklaard dat de twee derden van de Staatstoelagen op lijfrente werden gestort.

Anderzijds, hebben wij in een van die localiteiten vastgesteld dat een woning die 12.000 gulden kost als wekelijkse huur 9 à 10 gulden opleverde.

In Zwitserland (1).

Bondsbesluit (Zwitserland) van 8 October 1947 betreffende de maatregelen bestemd om het bouwen van woningen aan te moedigen.

Beginsel : Toekenning van toelagen voor eenvoudige woningen, gebouwd tegen billijke prijzen, maar volkomen hygiënisch en bestemd voor gezinnen.

Voorkeur : Aan grote gezinnen of gezinnen met geringe inkomsten, alsmede voor de vervanging der ongezonde woningen of het voorkomen van de landvlucht.

Uitsluiting : particuliere woningen gebouwd door bemiddelde aanvragers.

Bedrag van de bondstoelage : 5 t. h. van de bouwkosten, 10 t. h. voor grote gezinnen of gezinnen met geringe inkomsten.

Uitgaven die recht geven op de toelage : globale bouwkosten, met inbegrip van deze voor de inrichtingswerken (Uitsluiting van vergoedingen verschuldigd aan derden, taxes, kosten van aankoop van gronden en rechten), begrensd door een bedrag vastgesteld per bewoonbare kamer.

Bedrag van de kantonnale bijdrage : ten minste het dubbel van deze van de Bond (uitzondering tot 1/2).

Een kanton kan een gemeente verplichten een deel te haren laste te nemen.

Dat besluit zal uiterlijk geen uitwerking meer hebben op 31 December 1949.

(1) Uit het verslag n° 165 (1948-1949) van Mevr. I. Blume over het « Nationaal Huisvestingsfonds ».

Ordonnance d'exécution — 10 janvier 1948.

Transformation : Mise sur le même pied que la construction (construction de logements, même maisons provisoires).

Subvention fédérale : dépenses plus ou moins 20 % des ressources des familles nombreuses de condition modeste ou familles nécessiteuses; limites : 15-25 %.

Dépenses subventionnables : Maximum 10.500 francs par pièce habitable.

Dépenses pour travaux d'aménagement :

4.000 francs par appartement pour maisons familiales et
2.000 francs par appartement pour les maisons à plusieurs familles.

En Angleterre (1).

« Le financement est conçu comme suit :

1. Une contribution annuelle payable par le gouvernement central pendant 60 ans pour chaque logement construit par les autorités communales et provinciales. Le taux de la contribution peut varier, mais la contribution type est £ 16. 10 s. (2.900 Fr. B.) par an; £ 25. 10s (4.475 Fr. B.) dans les régions agricoles, où les loyers sont généralement plus bas. (Articles 2 et 3 de « Housing » (Financial and Miscellaneous Provisions) Act, 1946, et paragr. 4 et 5 de la Circulaire du Ministère de la Santé.)

2. Une contribution annuelle payable par les autorités communales et provinciales pendant 60 ans pour chaque logement. La contribution type est £ 5. 10 s. (1.000 Fr. B.), £ 3 (525 Fr. B.) dans les régions agricoles (Article 5 de « Housing » (Financial and Miscellaneous Provisions) Act, 1946, et paragr. 4 et 5 de la Circulaire du Ministère de la Santé.)

3. Une subvention versée par le Gouvernement central pour les logements construits selon les méthodes non-classiques approuvées par le Gouvernement. (Article 17 de « Housing » (Financial and Miscellaneous Provisions) Act, 1946, et paragr. 13 de la Circulaire du Ministère de la Santé.)

Ces subventions sont en forme de *don*, non pas de *prêt*.

Pour vous donner une idée du montant annuel de ces subventions (je puis vous citer que pour l'exercice 1948-1949 la somme de £ 4.140.000 (725.000.000 Fr. B.) a été prévue dans le budget du Ministère de la Santé pour la contribution annuelle du Gouvernement (1. ci-dessus).

Durant la même période la contribution prévue des autorités communales et provinciales a été évaluée à £ 1 million 200.000 (211.200.000 Fr. B.).

La subvention gouvernementale pour les logements construits selon des méthodes non-classiques, s'élève durant la même période à £ 15.710.000 (2.763.200.000 Fr. B.).

Il n'est pas obligatoire que les loyers fixés par les autorités communales et provinciales couvrent le montant de la différence entre les charges totales (l'intérêt sur le coût des logements, frais d'administration, réparations, etc.) et les subventions précitées.

(1) Ibid.

Uitvoeringsverordening — 10 Januari 1948.

Verandering : Wordt op dezelfde voet gesteld als de nieuwbouw (bouwen van woonvertrekken, zelfs voorlopige woningen).

Bondstoelage : uitgaven plusminus 20 % van de inkomsten van de grote gezinnen van geringe stand of van de behoeftige gezinnen; grenzen : 15-25 %.

Subsidieerbare uitgaven : Maximum 10.500 frank per bewoonbare plaats.

Uitgaven voor inrichtingswerken :

4.000 frank per appartement voor huizen voor één gezin en
2.000 frank per appartement voor huizen voor verschillende gezinnen.

In Engeland (1).

« De financiering wordt er opgevat als volgt :

1. Een jaarlijkse bijdrage betaalbaar door de centrale regering gedurende 60 jaar voor elke woning die gebouwd wordt door de gemeente- en provinciale overheden. Het bedrag van de bijdrage is veranderlijk maar de typebijdrage beloopt £ 16.10 s. (2.900 B. fr.) per jaar; £ 25.10 s. (4.475 B. fr.) in de landbouwstreken waar de huurprijzen over 't algemeen lager zijn (Artikelen 2 en 3 van de « Housing Act » (Financial and Miscellaneous Provisions) 1946, en paragrafen 4 en 5 van het Rondschriften van het Ministerie van Gezondheid).

2. Een jaarlijkse bijdrage betaalbaar door de gemeenten- en provinciale overheden gedurende 60 jaar voor elke woning. De type-bijdrage beloopt £ 5.10 s. (1.000 B. fr.), £ 3 (525 B. fr.) in de landbouwstreken (artikel 5 van de « Housing Act » (Financial and Miscellaneous Provisions) 1946, en paragrafen 4 en 5 van het Rondschriften van het Ministerie van Gezondheid).

3. Een toelage door de centrale regering toegekend voor de woningen die gebouwd worden volgens de niet-klassieke methodes die door de regering werden goedgekeurd. (Artikel 17 van de « Housing Act » (Financial and Miscellaneous Provisions) 1946, en paragraaf 13 van het Rondschriften van het Ministerie van Gezondheid.)

Die toelagen gebeuren onder vorm van *gift*, niet van *lening*.

Om u een denkbeeld te geven van het jaarlijks bedrag van die toelagen, kan ik u zeggen dat voor het dienstjaar 1948-1949 een som van £ 4.140.000 (725.000.000 B. fr.) werd voorzien in de begroting van het Ministerie van Gezondheid voor de jaarlijkse bijdrage van de Regering (1. hierboven).

Voor hetzelfde tijdperk werd de bijdrage, voorzien door de gemeente- en provincieoverheden, geraamd op £ 1 miljoen 200.000 (211.200.000 B. fr.).

De regeringstoelage voor de woningen die gebouwd worden volgens niet-klassieke methodes, bedraagt voor hetzelfde tijdperk £ 15.170.000 (2.763.200.000 B. fr.).

De door de gemeente- en provinciale overheden vastgestelde huurprijzen moeten niet noodzakelijk het bedrag dekken van het verschil tussen de totale lasten (interest op de kosten van de woning bestuurskosten, herstellingen, enz.) en de voornoemde toelagen.

(1) Ibid.

Si pourtant le loyer ne couvre pas le montant de la différence, l'autorité communale ou provinciale se verra contrainte d'y suppléer moyennant une subvention supplémentaire tirée des impôts locaux. Par exemple : Le coût moyen d'un logement typique (trois chambres à coucher) est évalué actuellement à £ 1.255 (215.600 Fr. B., £ 1.385 (243.760 Fr. B.) y compris le coût du lot, du chemin et des égouts. A 3 % (intérêt normal sur les emprunts des autorités communales et provinciales) ce chiffre représente une charge annuelle de £ 49.18 s. (8.780 Fr. B.) à laquelle doit s'ajouter une allocation évaluée à £ 10 (2.000 Fr. B.) en moyenne pour les réparations, inspections, frais d'administration, etc. La charge totale annuelle serait donc de £ 59.18 s. (8.980 Fr. B.).

Les contributions de l'Etat et des autorités communales et provinciales s'élèvent à £ 22 (3.872 Fr. B.), £ 16.10 s. (2.904 Fr. B.) du gouvernement central, £ 5.10 s. (1.088 Fr. B.) de l'autorité communale ou provinciale. Le reste, soit £ 37.18 s. (6.670 Fr. B.) doit être ou récupéré entièrement en loyer ou couvert partiellement par une subvention des impôts locaux.

Pour ce qui est du contrôle des prix de construction, les programmes des autorités communales et provinciales sont sujets à l'approbation du Ministère de la Santé. Les prix plafonnés varient selon les besoins locaux mais en ligne générale le plafond est £ 1.400 (246.000 Fr. B.) dans la région londonienne et à £ 1.300 (228.000 Fr. B.) en province. Les entreprises de construction travaillant pour leur propre compte sont sujettes aux mêmes normes, ces autorités provinciales étant tenues à ne leur accorder le permis de construction que si le prix proposé ne dépasse pas le prix d'un logement semblable construit pour le compte de l'autorité communale ou provinciale elle-même.

Le loyer en Angleterre peut donc être ramené à 11 ½ sh. par semaine sur un salaire moyen de 6 £ 10 s., donc 1/13^e du revenu, ce qui est évidemment moins que ce qu'il faut demander comme loyer en Belgique par rapport au salaire pour des constructions neuves. »

* * *

Par l'analyse qui suit, le législateur pourra se rendre compte de la nécessité impérieuse de fixer d'urgence les mesures qui favoriseraient une politique de taux des loyers abordables pour les occupants des maisons ou appartements construits depuis 1944 par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et des logements à édifier sous le régime du Fonds National du Logement.

* * *

Une autre situation très délicate et assez paradoxale devra d'ailleurs retenir l'attention des autorités.

Les anciens locataires des sociétés locales d'habitations à bon marché paient actuellement un loyer d'avant-guerre plus l'augmentation légale. Il s'en suit que des appartements et des maisons individuelles y sont loués dans l'agglomération bruxelloise : appartement 220 à 240 francs; maisons individuelles avec jardinets : 310 francs.

On imagine malaisément que, dans une même société locale d'habitations à bon marché, des ménages aussi intéressants les uns que les autres devraient payer mensuellement 1.000 à 1.200 francs pour un nouveau logement de superficie équivalente voire plus réduite.

Indien de huurprijs het verschil niet dekt, zal de gemeente- of provinciale overheid verplicht zijn daarin te voorzien door een bijkomende toelage die moet gehaald worden uit plaatselijke belastingen. Bij voorbeeld : de gemiddelde kosten van een type-woning (drie slaapkamers) worden tegenwoordig geraamd op £ 1.255 (215.600 B. fr.), £ 1.385 (243.760 B. fr.) met de kosten van het perceel, van de weg en van de riolen. Tegen 3 % (normale interest op de leningen van de gemeente- en provinciale overheden) vertegenwoordigt dit cijfer een jaarlijkse last van £ 49.18 s. (8.780 B. fr.) waarbij moet worden gevoegd een gemiddelde bijslag van £ 10 (2.000 B. fr.) voor herstellingen, inspecties, bestuurskosten, enz. De totale jaarlijkse last zou dus £ 59.18 s. (8.980 B. fr.) bedragen.

De bijdragen van de Staat en van de gemeente- en provinciale overheden bedragen £ 22 (3.872 B. fr.) : £ 16.10 s. (2.904 B. fr.) van de centrale regering, £ 5.10 s. (1.088 B. fr.) van de gemeente- of provinciale overheid. Het saldo, zegge £ 37.18 s. (6.670 B. fr.) moet volledig worden verhaald op de huurprijs of gedeeltelijk worden gedekt door een bijslag gehaald uit de plaatselijke belastingen.

Wat de controle op de bouwrijzen betreft, zijn de programma's van de gemeente- en provinciale overheden onderworpen aan de goedkeuring van de Minister van Gezondheid. De maximum prijzen verschillen volgens de locale behoeften, maar over 't algemeen belooft de maximum prijs £ 1.400 (246.000 B. fr.) in de streek van Londen en £ 1.300 (228.000 B. fr.) in de provincie. De bouwondernemingen die voor eigen rekening werken, zijn onderworpen aan dezelfde criteria, daar de provinciale overheden hun slechts een bouwvergunning mogen verlenen indien de voorgestelde prijs niet hoger is dan de prijs van een soortgelijke woning, gebouwd voor rekening van de gemeente- of provinciale overheid zelf.

De huurprijs kan in Engeland dus worden teruggebracht op 11 ½ sh. per week op een loon dat tegenwoordig gemiddeld £ 6.10 s. bedraagt, hetzij een dertiende van het inkomen, wat natuurlijk minder is dan wat men in België als huurprijs zou moeten vragen, in verhouding tot het loon, voor nieuwgebouwde woningen. »

* * *

Aan de hand van volgende ontleding zal de wetgever zich kunnen rekenschap geven van de dwingende noodzakelijkheid zo spoedig mogelijk maatregelen te nemen die een politiek van redelijke huurprijzen te bevorderen voor de bewoners van de woningen of woonvertrekken, die sedert 1944 door de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken werden gebouwd of onder het stelsel van het Nationaal Fonds voor de Huisvesting moeten worden opgericht.

* * *

Er is overigens nog een andere zeer kiese en paradoxale toestand die de aandacht van de overheid zal moeten gaande maken.

De vroegere huurders van de plaatselijke maatschappijen voor goedkope woningen betalen tegenwoordig een huurprijs van vóór de oorlog plus de wettelijke verhogingen. Daaruit volgt dat door die maatschappij in de Brusselse agglomeratie woningen en individuele huizen worden verhuurd : woningen tegen 220 à 240 frank; individuele huizen, met tuintje, tegen 310 frank.

Men kan zich moeilijk voorstellen dat, in eenzelfde maatschappij voor goedkope woningen, huisgezinnen — die alle even belangwekkend zijn — die een nieuw woonvertrek van gelijke of zelfs kleinere oppervlakte betrekken, maandelijks een huurprijs van 1.000 à 1.200 frank zouden moeten betalen.

On ne pourrait par ailleurs concevoir et admettre une augmentation abusive et injustifiée des anciens loyers par souci d'équilibre.

Tout ceci pour que la démonstration qui suit puisse convaincre le parlement de l'opportunité et du bien-fondé de notre proposition de loi.

* * *

LOYER DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES.

Les charges à couvrir pour les loyers comprennent :

- l'annuité à payer en remboursement des avances;
- la charge de 0,40 % perçue au profit de la Société Nationale;
- les frais d'entretien, de réparation des immeubles;
- les frais généraux et de gestion administrative;
- la contribution foncière;

* * *

Les deux éléments particulièrement susceptibles d'influencer le montant du loyer à réclamer pour les maisons nouvelles sont :

1° le *taux d'intérêt* des avances consenties aux sociétés agréées et la durée de ces avances;

L'annuité à payer en remboursement de ces avances sera d'autant moins élevée que la durée du prêt sera longue.

2° le *taux de la contribution foncière* qui sera établi pour les constructions nouvelles.

Sous le régime actuel, la contribution foncière s'élève à environ 30 % du revenu cadastral auquel il y a lieu d'ajouter la Taxe Nationale de Crise (réduite à 1 % pour les sociétés d'habitations à bon marché) et qui constitue une charge énorme à incorporer dans le prix des loyers.

Comme, en principe, le revenu cadastral représente les 4/5 de la valeur locative des immeubles, la contribution foncière s'élève théoriquement à environ 24 à 25 % du loyer payé.

Exemple :

Valeur locative fr.	100
100×4	
Revenu cadastral $\frac{\quad}{5}$ = fr.	80
Impôt foncier : $80 \times 30\%$	= 24
C. N. C. : $80 \times 1\%$	= 0,80
	24,80, soit 25 % environ.

Il s'ensuit que, lorsque la société réclame 100 francs de loyer, elle n'encaisse réellement que 75 francs pour couvrir ses charges propres.

On peut donc dire que, sous le régime actuel, un loyer proprement dit de 75 francs (contribution foncière non comprise) est majoré de 25 francs de taxe foncière, soit 1/3 des charges d'exploitation ($75 : 3 = 25$).

Men zou zich overigens, om wille van het evenwicht, niet kunnen voorstellen dat aan de vroegere huurders een wederrechtelijke en ongerechtvaardigde verhoging wordt opgelegd.

Ik herinner aan dit alles slechts opdat de bewijsvoering die volgt, het Parlement er van zou overtuigen hoe wenselijk en gegrond ons wetsvoorstel is.

* * *

HUURPRIJS VAN DE NIEUWGEBOUWDE WONINGEN.

De lasten die door de huurprijzen moeten worden gedekt, omvatten :

- de voor de terugbetaling van de voorschotten te betalen annuïteit;
- de last van 0,40 t. h. die ten bate van de Nationale Maatschappij wordt geheven;
- de onderhouds- en herstellingskosten der gebouwen;
- de algemene kosten en de kosten voor administratief beheer;
- de grondbelasting.

* * *

De twee gegevens die in 't bijzonder geschikt zijn om het bedrag te beïnvloeden van de huurprijs welke voor de nieuwgebouwde huizen moet worden gevraagd, zijn :

1° de *rentevoet* van de aan de erkende maatschappijen toegestane voorschotten en de duur van die voorschotten.

De voor de terugbetaling van die voorschotten te betalen annuïteit zal des te kleiner zijn naarmate de duur van de lening langer is;

2° het bedrag van de *grondbelasting* dat voor de nieuwgebouwde huizen zal worden vastgesteld.

Onder het tegenwoordig stelsel bedraagt de grondbelasting ongeveer 30 t. h. van het kadastraal inkomen, waarbij de Nationale Crisisbelasting moet worden gevoegd (welke voor de maatschappijen voor goedkope woningen tot 1 % werd verminderd); dit betekent een aanzienlijke last die in de huurprijzen moet worden opgenomen.

Daar, in beginsel, het kadastraal inkomen de 4/5 uitmaakt van de huurwaarde van de gebouwen, bedraagt de grondbelasting theoretisch ongeveer 24 à 25 % van de betaalde huurprijs.

Voorbeeld :

Huurwaarde fr.	100
100×4	
Kadastraal inkomen $\frac{\quad}{5}$ =	80 fr.
Grondbelasting : $80 \times 30\%$	: 24,00
N. C. B. : $80 \times 1\%$	: 0,80
	24,80, hetzij ongeveer 25 %

Daaruit volgt dat wanneer de maatschappij 100 frank huurgeld vraagt, zij in werkelijkheid 75 frank incasseert om haar eigen kosten te dekken.

Men mag dus zeggen dat, onder het tegenwoordig stelsel, een eigenlijke huurprijs van 75 frank (grondbelasting niet inbegrepen) verhoogd wordt met 25 frank grondbelasting, hetzij 1/3 van de bedrijfslasten ($75 : 3 = 25$).

Calculée sur cette base, la charge de la contribution foncière représente donc pour les loyers mentionnés ci-après les montants suivants :

Loyer mensuel.	Loyer annuel	Contrib. Fonc. (approxim.).
500	6.000	1.500
550	6.600	1.650
600	7.200	1.800
650	7.800	1.950
700	8.400	2.100
750	9.000	2.250
800	9.600	2.400

Le régime de la contribution foncière sera, paraît-il, modifié sous peu, mais il est probable que celle-ci restera malgré tout élevée.

Diverses solutions peuvent être envisagées en vue de réduire sérieusement le taux des loyers des logements construits depuis 1944 ou à construire par la Société Nationale ou les sociétés locales, régionales ou coopératives de locataires :

A. Diminution du taux des intérêts des avances.

B. Remise de la contribution foncière ou réduction du taux de celle-ci.

C. Attribution d'une prime correspondant à la prime De Taeye.

Les exemples qui suivent pourraient faire ressortir l'exactitude de ce raisonnement.

Il faut, en effet, trouver le moyen d'arriver à fixer des loyers ne dépassant pas les possibilités budgétaires des ménages d'ouvriers ou d'employés modestes, particulièrement dans les grandes agglomérations urbaines et centres industriels.

Taux d'intérêt des avances et annuités.

Provisoirement et jusqu'au 1^{er} janvier 1950, le taux d'intérêt simple a été fixé à 1 %, notamment pour les maisons construites en faveur des ouvriers mineurs.

Suivant nos renseignements, à partir de cette dernière date, le taux d'intérêt et celui de l'annuité seront fixés définitivement.

Pendant les années écoulées, les taux d'intérêt des avances ont varié suivant les époques de l'octroi des prêts et la destination des immeubles à construire (immeubles ordinaires ou maisons en remplacement de taudis).

Le taux de l'annuité a été jusqu'à présent majoré de 0,20 % au profit de la Société Nationale. Pour les prêts nouveaux, cette charge sera portée, paraît-il, à 0,40 %.

Les taux d'intérêt ont été de 2 % (annuité 2,95 %), 2,50 % (annuité 3,30 %), 3 % (annuité 3,70 %), 4 % (annuité 4,55 %).

Ces prêts sont remboursables en 66 ans.

Il va de soi que, si l'on prolongeait le délai de remboursement, le taux de l'annuité serait moins élevé (par exemple : 75 ou 90 ans au lieu de 66 ans).

Quant au taux d'intérêt, celui-ci doit être relativement bas, d'autant plus que l'annuité sera majorée de 0,40 % (au lieu de 0,20 %) au profit de la Société Nationale pour intervention dans ses frais d'administration.

Op die grondslag berekend, is de last van de grondbelasting voor de hieronder vermelde huurprijzen gelijk aan volgende bedragen :

Maandelijke huurprijs.	Jaarlijkse huurprijs.	Grondbelasting (bij benadering).
500	6.000	1.500
550	6.600	1.650
600	7.200	1.800
650	7.800	1.950
700	8.400	2.100
750	9.000	2.250
800	9.600	2.400

Naar het schijnt, zal het stelsel van de grondbelasting eerlang gewijzigd worden, maar het is waarschijnlijk dat het bedrag er van ondanks alles hoog zal blijven.

Er kunnen verschillende oplossingen worden overwogen ten einde het bedrag van de huurprijzen van de sedert 1944 door de Nationale Maatschappij of door de plaatselijke, gewestelijke maatschappijen of door de huurderscoöperatieën gebouwde of te bouwen woningen merklijk te verminderen :

A. Verlaging van de rentevoet der voorschotten.

B. Kwijtschelding van de grondbelasting of vermindering van het bedrag er van.

C. Toekenning van een premie overeenstemmend met de premie De Taeye.

Volgende voorbeelden zouden de juistheid van die redenering kunnen aantonen.

Men moet, inderdaad, het middel vinden om huurprijzen vast te stellen die de begrotingsmogelijkheden van arbeidersgezinnen of van kleine bedienden, o. m. in de grote stadsagglomeraties en in de nijverheidscentra, niet overschrijden.

Rentevoet van de voorschotten en annuïteiten.

De eenvoudige rentevoet werd voorlopig, en tot 1 Januari 1950, vastgesteld op 1 %, o. m. voor de woningen die voor de mijnwerkers werden gebouwd.

Volgens onze inlichtingen zullen, met ingang van die laatste datum, de rentevoet en het bedrag van de annuïteit definitief worden vastgesteld.

Tijdens de verlopen jaren, schommelde de rentevoet van de voorschotten volgens de tijdperken van de toekenning der leningen en de bestemming van de te bouwen woningen (gewone woningen of huizen ter vervanging van krotwoningen).

Het bedrag van de annuïteit werd tot nog toe verhoogd met 0,20 % ten voordele van de Nationale Maatschappij. Het schijnt dat die last op 0,40 % zal worden gebracht voor de nieuwe leningen.

De rentevoeten bedroegen 2 % (annuïteit 2,95 %), 2,50 % (annuïteit 3,30 %), 3 % (annuïteit 3,70 %), 4 % (annuïteit 4,55 %).

Die leningen zijn terugbetaalbaar in 66 jaar.

Het spreekt vanzelf dat indien men de termijn voor terugbetaling verlengt, het bedrag van de annuïteit minder hoog zal zijn (bij voorbeeld : 75 of 90 jaar in plaats van 66 jaar).

Wat de rentevoet betreft, deze moet betrekkelijk laag worden gehouden, des te meer daar de annuïteit zal verhoogd worden met 0,40 % (in plaats van 0,20 %) ten voordele van de Nationale Maatschappij, voor tussenkomst in de administratiekosten.

Voici, à titre documentaire, l'annuité concernant des prêts consentis à des taux d'intérêt de 0,75 %, 1 %, 1,50 % et 2 % remboursables en 66 ans, 75 ans, 90 ans.

Annuité.			
	66 ans.	75 ans.	90 ans.
Intérêt à 2 %... ..	2,75 %	2,59 %	2,40 %
Charge Société Nationale...	0,40 %	0,40 %	0,40 %
	3,15 %	2,99 %	2,80 %
Intérêt à 1,50 %	2,40 %	2,23 %	2,03 %
Charge Société Nationale...	0,40 %	0,40 %	0,40 %
	2,80 %	2,63 %	2,43 %
Intérêt à 1 %... ..	2,08 %	1,90 %	1,70 %
Charge Société Nationale...	0,40 %	0,40 %	0,40 %
	2,48 %	2,30 %	2,10 %
Intérêt à 0,75 %	1,93 %	1,75 %	1,53 %
Charge Société Nationale...	0,40 %	0,40 %	0,40 %
	2,33 %	2,15 %	1,93 %
Soit environ	(2,35 %)		(1,95 %)

* * *

Si la durée de 75 ans a été mentionnée au tableau ci-dessus, c'est parce que en Hollande certaines constructions sont notamment amorties en 75 ans.

En prenant pour base le délai de remboursement actuel 66 ans ou celui de 90 ans qui peut être considéré comme étant le plus long à envisager, les taux d'annuité (+ charge S. N.) sont donc de :

Intérêt.	Annuité. 66 ans.	Annuité. 90 ans.
2 %	3,15 %	2,80 %
1,50 %	2,80 %	2,43 % (ou 2,45 %)
1 %	2,48 % (ou 2,50 %)	2,10 %
0,75 %	2,33 % (ou 2,35 %)	1,93 % (ou 1,95 %)

Charges comprises dans l'établissement du taux des loyers.

Outre l'annuité, il faut comprendre dans les charges à couvrir, les frais d'entretien et de réparations des immeubles, les frais généraux et de gestion administrative, les contributions à supporter par la Société et, normalement, une petite prévision pour pertes sur loyers ou non location (départ de locataires, etc.).

Les frais d'entretien et de réparations des immeubles et les frais généraux et de gestion administrative peuvent normalement être estimés dans l'ensemble à environ 2 % de la valeur des immeubles.

Ce pourcentage serait même plus élevé si l'on appliquait à la lettre la clause des contrats d'avance actuellement en cours et qui prévoit pour les sociétés agréées l'obligation « d'obtenir un loyer comprenant une quotité qui ne sera pas inférieure à 1,50 % de la valeur actuelle des contributions, à porter à un fonds de prévision destiné à assurer l'entretien courant de celles-ci et les grosses réparations qui s'imposeront inévitablement dans l'avenir ».

Hieronder volgt, bij wijze van toelichting, de annuïteit betreffende leningen toegestaan tegen 0,75 % — 1 % — 1,50 % en 2 % interest en terugbetaalbaar in 66 jaar — 75 jaar — 90 jaar.

Annuïteit.			
	66 jaar.	75 jaar.	90 jaar.
2 % interest	2,75 %	2,59 %	2,40 %
Last Nationale Maatsch...	0,40 %	0,40 %	0,40 %
	3,15 %	2,99 %	2,80 %
1,50 % interest	2,40 %	2,23 %	2,03 %
Last Nationale Maatsch...	0,40 %	0,40 %	0,40 %
	2,80 %	2,63 %	2,43 %
1 % interest	2,08 %	1,90 %	1,70 %
Last Nationale Maatsch...	0,40 %	0,40 %	0,40 %
	2,48 %	2,30 %	2,10 %
0,75 % interest	1,93 %	1,75 %	1,53 %
Last Nationale Maatsch...	0,40 %	0,40 %	0,40 %
	2,33 %	2,15 %	1,93 %
Zegge ongeveer	2,35 %		(1,95 %)

* * *

De duur van 75 jaar werd vermeld in bovenstaande tabel, namelijk omdat in Nederland sommige gebouwen o. m. in 75 jaar worden gedelgd.

Op grondslag van de tegenwoordige terugbetalingstermijn van 66 jaar of deze van 90 jaar, die beschouwd kan worden als de langste die in aanmerking kan worden genomen, belopen de annuïteitsbedragen (+ last N.M.) dus :

Interest.	Annuïteit. 66 jaar.	Annuïteit. 90 jaar.
2 %	3,15 %	2,80 %
1,50 %	2,80 %	2,43 % (of 2,45 %)
1 %	2,48 % (of 2,50 %)	2,10 %
0,75 %	2,33 % (of 2,35 %)	1,93 % (of 1,95 %)

Lasten opgenomen in de huurprijzenberekening.

Benevens de annuïteit dienen medegerekend als te dekken lasten : de kosten voor onderhoud en herstelling van de gebouwen, de algemene kosten en de kosten voor administratief beheer, de belastingen ten laste van de Maatschappij, en gewoonlijk een klein voorzorgsfonds voor verliezen op de huur of niet-verhuur (vertrek van huurders, enz.).

De kosten voor onderhoud en herstelling van de gebouwen, de algemene kosten en de kosten voor administratief beheer kunnen gewoonlijk in het geheel op ongeveer 2 % van de waarde van de gebouwen worden geraamd.

Dit percentage zou zelfs hoger zijn, indien men het beding van de voorschotovereenkomsten, die thans in werking zijn, letterlijk mocht toepassen. Volgens dit beding zijn de erkende maatschappijen verplicht « een huurgeld te be- » komen, dat een hoeveelheid bevat die niet kleiner is » dan 1,50 % van de tegenwoordige waarde van de gebou- » wen en die op een voorzorgsfonds dient ingeschreven, » dat bestemd is om het lopende onderhoud er van te ver- » zekeren, alsmede de grote herstellingen die zich in de » toekomst onvermijdelijk zullen voordoen. »

Ce pourcentage de 1,50 % paraît fort élevé mais on peut dire cependant que dans la plupart des cas, après quelques années, les frais d'entretien et de réparation atteignent ou dépassent 1 % environ de la valeur des bâtiments.

Pendant les 10 à 20 premières années suivant la construction, le pourcentage prévu n'est généralement pas atteint par les dépenses réelles, mais la différence entre celui-ci et les dépenses effectivement faites pendant l'exercice est alors portée à un Fonds de Prévision destiné à couvrir les frais futurs de réparations, car il va de soi que l'entretien des immeubles deviendra plus coûteux au fur et à mesure du vieillissement de ceux-ci.

C'est en tenant compte de ce qui précède que les frais de gestion à incorporer dans les charges servant à établir le montant des loyers à réclamer des nouveaux locataires (frais généraux, assurances, entretien, réparations, pertes accidentelles sur loyers, etc.) ont été estimés pour les calculs qui suivent à 1,50 % environ de la valeur des constructions nouvelles.

**Pourcentage des charges
à prendre en considération pour la fixation des loyers.**

*Pourcentage des charges approximatives
calculées d'après la valeur des immeubles
(remboursement par annuités)*

Dit percentage van 1,50 % schijnt zeer hoog te zijn, maar men kan nochtans zeggen, dat de onderhouds- en herstellingskosten, na enige jaren, in de meeste gevallen, ongeveer 1 % van de waarde van de gebouwen bereiken of overschrijden.

Gedurende de eerste 10 à 20 jaren na de bouw wordt het voorzien percentage gewoonlijk niet bereikt door de werkelijke uitgaven; maar het verschil tussen het percentage en de tijdens het dienstjaar werkelijk gedane uitgaven wordt dan ingeschreven op een Voorzorgsfonds, bestemd om de toekomstige herstellingskosten te dekken; want het onderhoud van de gebouwen zal natuurlijk duurder worden, naar gelang deze ouder worden.

Met inachtneming van hogerstaande overwegingen werden de beheerkosten die moeten opgenomen worden in de lasten, volgens welke de huurprijs wordt bepaald die de nieuwe huurders moeten betalen (algemene kosten, verzekeringen, onderhoud, herstellingen, toevallige verliezen op de huur, enz.), voor onderstaande berekeningen op ongeveer 1,50 % van de waarde der nieuwe gebouwen geraamd.

**Percentage der lasten,
in acht te nemen bij het bepalen der huurprijzen.**

*Percentage van de vermoedelijke lasten
berekend volgens de waarde der onroerende goederen
(terugbetaling in annuïteiten)*

	Intérêt 2 %. Interest 2 %.		Intérêt 1,50 %. Interest 1,50 %.		Intérêt 1 %. Interest 1 %.		Intérêt 0,75 %. Interest 0,75 %.		
	66 ans. 66 jaar.	90 ans. 90 jaar.	66 ans. 66 jaar.	90 ans. 90 jaar.	66 ans. 66 jaar.	90 ans. 90 jaar.	66 ans. 66 jaar.	90 ans. 90 jaar.	
Annuité	2,75 %	2,40 %	2,40 %	2,03 %	2,08 %	1,70 %	1,95 %	1,55 %	Annuité. Last ten bate van de Natio- nale Maatschappij.
Charge au profit de la So- ciété Nationale	0,40 %	0,40 %	0,40 %	0,40 %	0,40 %	0,40 %	0,40 %	0,40 %	
	3,15 %	2,80 %	2,80 %	2,43 %	2,48 %	2,10 %	2,35 %	1,95 %	
Entretien, réparations, frais généraux et divers	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	Onderhoud, herstellingswer- ken, algemene onkosten en diversen.
Charge sans contribution foncière	4,65 %	4,30 %	4,30 %	3,93 %	3,98 %	3,60 %	3,85 %	3,45 %	Last zonder grondbelasting.
a) Contribut. foncière (taux actuel), (estimation) ...	1,55 %	1,43 %	1,43 %	1,31 %	1,33 %	1,20 %	1,28 %	1,15 %	a) Grondbelasting (huidig bedrag) (raming).
Charge totale	6,20 %	5,73 %	5,73 %	5,24 %	5,31 %	4,80 %	5,13 %	4,60 %	Totale last.
Charge sans contribution foncière	4,65 %	4,30 %	4,30 %	3,93 %	3,98 %	3,60 %	3,85 %	3,45 %	Last zonder grondbelasting.
b) Contribution foncière cal- culée à 10 % du revenu cadastral (estimation) ...	0,41 %	0,38 %	0,40 %	0,34 %	0,35 %	0,32 %	0,36 %	0,30 %	b) Grondbelasting berekend tegen 10 % van het ka- dastraal inkomen (ra- ming).
Charte totale	5,06 %	4,68 %	4,70 %	4,27 %	4,33 %	3,92 %	4,21 %	3,75 %	Totale last.

N. B. — Le pourcentage prévu pour la contribution foncière est évidemment approximatif puisque le montant de celle-ci varierait suivant le revenu cadastral attribué au logement.

Dans le tableau ci-dessus, ce pourcentage est calculé pour le cas où le loyer serait établi exactement en fonction des charges réelles à supporter par la société agréée.

N. B. — Het spreekt vanzelf dat het voor de grondbelasting bepaalde percentage slechts een raming uitmaakt, vermits het bedrag er van zou verschillen volgens het voor de woning vastgestelde kadastraal inkomen.

In bovenstaande tabel werd dat percentage berekend voor het geval waarin de huurprijs juist zou worden bepaald in verband met de door de erkende maatschappij te dragen werkelijke lasten.

En se basant sur les chiffres repris au « tableau du pourcentage des charges calculées suivant la valeur des immeubles » et dans l'éventualité d'un loyer mensuel à réclamer aux locataires, on constate que pour être rentables les logements ne peuvent pas être d'un coût supérieur à :

S'il s'agit d'un loyer mensuel de 750 francs, les sommes à immobiliser sont les suivantes :

A. En tenant compte du taux actuel de la contribution foncière :

Fr. 145.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 66 ans.
157.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 90 ans.
157.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 66 ans.
172.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 90 ans.
170.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 66 ans.
187.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 90 ans.
175.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 66 ans.
196.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 90 ans.

B. En supposant la contribution foncière établie à raison de 10 % du revenu cadastral :

Fr. 178.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 66 ans.
193.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 90 ans.
193.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 66 ans.
211.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 90 ans.
208.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 66 ans.
230.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 90 ans.
215.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 66 ans.
240.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 90 ans.

B'. En supposant la remise de la contribution foncière

Fr. 193.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 66 ans.
209.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 90 ans.
209.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 66 ans.
229.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 90 ans.
226.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 66 ans.
250.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 90 ans.
234.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 66 ans.
260.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 90 ans.

* * *

S'il s'agit d'un loyer mensuel de 700 francs, les sommes à immobiliser sont les suivantes :

C. En tenant compte du taux actuel de la contribution foncière :

Fr. 136.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 66 ans.
147.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 90 ans.
147.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 66 ans.
160.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 90 ans.
158.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 66 ans.
175.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 90 ans.
164.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 66 ans.
183.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 90 ans.

D. En supposant la contribution foncière établie à raison de 10 % du revenu cadastral :

Fr. 166.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 66 ans.
180.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 90 ans.
180.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 66 ans.
197.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 90 ans.
194.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 66 ans.
215.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 90 ans.
200.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 66 ans.
224.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 90 ans.

Op grondslag van de cijfers voorkomende in de « tabel van het percentage der lasten, berekend volgens de waarde van de gebouwen » stelt men vast, in geval van een maandhuur die van de huurders moet worden gevorderd dat de woningen, om renderend te zijn, een kostprijs niet mogen te boven gaan, die hoger is dan :

Wanneer de maandhuur 750 frank bedraagt, belopen de bedragen, die moeten vastgelegd worden :

A. Met inachtneming van het huidige bedrag van de grondbelasting :

Fr. 145.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
157.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
157.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
172.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
170.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
187.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
175.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
196.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.

B. In de veronderstelling dat de grondbelasting vastgesteld is op 10 % van het kadastraal inkomen :

Fr. 178.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
193.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
193.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
211.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
208.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
230.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
215.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
240.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.

B. In de veronderstelling van kwijtschelding van de grondbelasting :

Fr. 193.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
209.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
209.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
229.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
226.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
250.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
234.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
260.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.

* * *

Wanneer de maandhuur 700 frank bedraagt, belopen de bedragen die moeten vastgelegd worden :

C. Met inachtneming van het huidige bedrag van de grondbelasting :

Fr. 136.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
147.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
147.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
160.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
158.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
175.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
164.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
183.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.

D. In de veronderstelling dat de grondbelasting vastgesteld is op 10 % van het kadastraal inkomen :

Fr. 166.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
180.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
180.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
197.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
194.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
215.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
200.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
224.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.

D' En supposant la *remise* de la contribution foncière :

Fr. 180.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 66 ans.
196.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 90 ans.
196.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 66 ans.
214.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 90 ans.
212.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 66 ans.
234.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 90 ans.
219.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 66 ans.
244.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 90 ans.

* * *

S'il s'agit d'un loyer mensuel de 650 francs, les sommes à immobiliser sont les suivantes :

E. En tenant compte du taux *actuel* de la contribution foncière :

Fr. 126.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 66 ans.
136.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 90 ans.
136.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 66 ans.
150.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 90 ans.
147.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 66 ans.
163.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 90 ans.
152.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 66 ans.
170.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 90 ans.

F. En supposant la contribution foncière établie à raison de 10 % du revenu cadastral :

Fr. 155.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 66 ans.
167.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 90 ans.
167.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 66 ans.
183.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 90 ans.
180.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 66 ans.
200.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 90 ans.
187.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 66 ans.
208.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 90 ans.

F' En supposant la *remise* de la contribution foncière :

Fr. 169.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 66 ans.
181.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 90 ans.
181.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 66 ans.
200.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 90 ans.
196.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 66 ans.
217.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 90 ans.
203.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 66 ans.
226.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 90 ans.

* * *

S'il s'agit d'un loyer mensuel de 600 francs, les sommes à immobiliser sont les suivantes :

G. En tenant compte du taux *actuel* de la contribution foncière :

Fr. 116.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 66 ans.
126.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 90 ans.
126.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 66 ans.
138.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 90 ans.
136.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 66 ans.
150.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 90 ans.
141.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 66 ans.
157.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 90 ans.

D'. In de veronderstelling van *kwijtschelding* van de grondbelasting :

Fr. 180.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
196.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
196.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
214.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
212.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
234.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
219.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
244.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.

* * *

Wanneer de maandhuur 650 *frank* bedraagt, belopen de bedragen die moeten vastgelegd worden :

E. Met inachtneming van het *huidige* bedrag van de grondbelasting :

Fr. 126.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
136.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
136.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
150.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
147.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
163.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
152.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
170.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.

F. In de veronderstelling dat de grondbelasting vastgesteld is op 10 % van het kadastraal inkomen :

Fr. 155.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
167.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
167.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
183.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
180.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
200.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
187.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
208.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.

F'. In de veronderstelling van *kwijtschelding* van de grondbelasting :

Fr. 169.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
181.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
181.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
200.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
196.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
217.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
203.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
226.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.

* * *

Wanneer de maandhuur 600 *frank* bedraagt, belopen de bedragen die moeten vastgelegd worden :

G. Met inachtneming van het *huidige* bedrag van de grondbelasting :

Fr. 116.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
126.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
126.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
138.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
136.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
150.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
141.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
157.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.

H. En supposant la contribution foncière établie à raison de 10 % du revenu cadastral :

Fr. 143.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 66 ans.
154.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 90 ans.
154.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 66 ans.
169.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 90 ans.
167.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 66 ans.
184.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 90 ans.
172.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 66 ans.
192.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 90 ans.

H' En supposant la remise de la contribution foncière :

Fr. 155.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 66 ans.
170.000	si le taux d'intérêt est de 2	%	remboursement en 90 ans.
170.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 66 ans.
184.000	si le taux d'intérêt est de 1,50	%	remboursement en 90 ans.
181.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 66 ans.
200.000	si le taux d'intérêt est de 1	%	remboursement en 90 ans.
187.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 66 ans.
209.000	si le taux d'intérêt est de 0,75	%	remboursement en 90 ans.

* * *

Or, les diverses adjudications dans la plupart des régions du pays font apparaître que la moyenne du coût des logements modestes atteint encore quelque 250.000 francs (maison individuelle ou appartement, terrain non compris). C'est excessif.

Il semble d'autre part que le service spécial de la Société Nationale des Habitations à bon marché prévu dans la loi instituant « Le Fonds National du logement », service créé pour l'étude des matériaux et promouvoir une politique de diminution du coût des constructions, ne saurait aboutir de si tôt à des résultats tangibles. Il ne faut pas perdre de vue, en la matière, que le problème est vaste et complexe et que l'on se heurte à une puissante coalition d'intérêts et d'intermédiaires. Nous estimons d'ailleurs que seules des mesures foncières que nous eûmes l'occasion de suggérer au cours d'interventions antérieures, peuvent apporter une solution radicale à ce grave problème.

Il appert de ce qui précède que pour arriver à des taux de loyers qui ne soient pas excessifs, les pouvoirs publics doivent présentement adopter une politique de financement à des taux d'intérêts réduits. Nous prouvons ci-après que ce taux d'intérêt ne peut, actuellement surtout, être supérieur à 0,75 %.

* * *

H. In de veronderstelling dat de grondbelasting vastgesteld is op 10 % van het kadastraal inkomen :

Fr. 143.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
154.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
154.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
169.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
167.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
184.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
172.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
192.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.

H'. In de veronderstelling van de *kwijtschelding* van de grondbelasting :

Fr. 155.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
170.000	ingeval de interest 2	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
170.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
184.000	ingeval de interest 1,50	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
181.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
200.000	ingeval de interest 1	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.
187.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 66 jaar.
209.000	ingeval de interest 0,75	%	bedraagt, terugbet. in 90 jaar.

* * *

Welnu, uit de verschillende aanbestedingen in de meeste gewesten van het land blijkt, dat de gemiddelde kostprijs van kleine woningen nog steeds zowat 250.000 frank beloopt (alleenstaande woning of appartement, grond niet inbegrepen). Dat is buitensporig.

De bijzondere dienst van de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen, die bij de wet tot instelling van het Nationaal Fonds voor de Huisvesting werd opgericht, met het oog op de studie in zake bouwmaterialen en de aanmoediging van een politiek tot verlaging van de bouwprijzen, is niet in staat binnenkort tastbare uitslagen te boeken. Men mag in dit verband niet uit het oog verliezen, dat het vraagstuk omvangrijk en ingewikkeld is, en evenmin, dat men tegen een machtige coalitie van belangen en tussenpersonen ingaat. Wij zijn, trouwens, de mening toegedaan dat de enige doorslaggevende oplossing van dit belangrijk vraagstuk te vinden is in de ingrijpende maatregelen die wij bij vorige tussenkomsten de gelegenheid hadden voor te stellen.

Uit de voorafgaande beschouwingen blijkt dat de openbare besturen thans de weg naar een financieringspolitiek tegen beperkte rentevoeten moeten inslaan, indien zij er in willen slagen huurprijzen te bekomen die niet buitensporig zijn. Wij bewijzen hieronder dat die rentevoet thans vooral, 0,75 % niet mag overschrijden.

* * *

Charges annuelles sans contribution foncière.

En tenant compte de l'annuité, de la charge au profit de la Société Nationale et des frais de gestion, entretien et réparations, frais généraux, assurances, etc. (mais sans incorporation de la contribution foncière).

Jaarlijkse lasten, zonder grondbelasting.

Met inachtneming van de annuïteit, van de last ten bate van de Nationale Maatschappij en van de beheer-, onderhouds- en herstellingskosten, algemene kosten, verzekeringen, enz. (maar zonder inbegrip van de grondbelasting).

REMBOURSEMENT	En se basant sur le coût d'un logement s'élevant à :					TERUGBETALING
EN 66 ANS :	—					IN 66 JAAR :
Annuité, charge S. N., frais de gestion, entretien, etc. ... (sans contribution foncière).	Op grond van de kostprijs van een woonvertrek, ten belope van :					Annuité, last N. M., beheer-, onderhoudskosten, enz... (zonder grondbelasting).
	200.000	230.000	250.000	275.000	300.000	
Avances consenties au taux d'intérêt de 2 %... .. (annuité et charge = 4,65 %).	9.300	10.695	11.625	12.787	13.950	Voorschotten toegestaan tegen 2 % interest. (annuité et last = 4,65 %).
Intérêt de 1,50 % (annuité et charge = 4,30 %).	8.600	9.890	10.750	11.825	12.900	1,50 % interest. (annuité et last = 4,30 %).
Intérêt de 1 % (annuité et charge = 4 %).	8.000	9.200	10.000	11.000	12.000	1 % interest. (annuité et last = 4 %).
Intérêt de 0,75 % (annuité et charge = 3,85 %).	7.700	8.855	9.625	10.587	11.550	0,75 % interest. (annuité et last = 3,85 %).

REMBOURSEMENT						TERUGBETALING
EN 90 ANS :						IN 90 JAAR :
Intérêt de 2 % (annuité et charge = 4,30 %).	8.600	9.890	10.750	11.825	12.900	2 % interest. (annuité et last = 4,30 %).
Intérêt de 1,50 % (annuité et charge = 3,95 %).	7.900	9.085	9.875	10.862	11.850	1,50 % interest. (annuité et last = 3,95 %).
Intérêt de 1 % (annuité et charge = 3,60 %).	7.200	8.280	9.000	9.900	10.800	1 % interest. (annuité et last = 3,60 %).
Intérêt de 0,75 % (annuité et charge = 3,45 %).	6.900	7.935	8.625	9.487	10.350	0,75 % interest. (annuité et last = 3,45 %).

* * *

* * *

Résumé des charges relatives à des logements construits au moyen d'avances accordées au taux d'intérêt de 0,75 % remboursables par annuités.

Les éléments qui précèdent ont pour but de démontrer la nécessité de réduire dans toute la mesure du possible les charges des sociétés agréées afin de leur permettre de couvrir celles-ci au moyen du loyer que l'on peut équitablement exiger des locataires.

Nous donnons ci-après un tableau mentionnant les charges dans l'éventualité de l'octroi d'avances aux taux d'intérêt de 0,75 %, le plus favorable envisagé.

Samenvatting van de lasten betreffende woonvertrekken, gebouwd met de voorschotten verleend tegen 0,75 interest en terugbetaalbaar bij annuïteiten.

De voorafgaande gegevens hebben ten doel aan te tonen dat het noodzakelijk is, in de ruimst mogelijke mate de lasten in te krimpen van de erkende maatschappijen om ze in de mogelijkheid te stellen deze lasten te dekken met het huurgeld dat men billijkerwijs vorderen mag van de huurders.

Wij geven in onderstaande tabel de lasten aan, in het geval voorschotten toegestaan worden tegen de voordeligste rentevoet, zegge 0,75 %.

Remboursement en 66 ans.

En se basant sur le coût d'un logement de :

200.000 230.000 250.000 275.000 300.000

Charges (sans cont.fonc.) 7.700 8.855 9.625 10.587 11.550
(3,85 %).

Loyer mensuel.	Cont. fonc.	Montant contribution foncière comprise :				
500	1.500	9.200	10.355	11.125	12.087	13.050
550	1.650	9.350	10.505	11.275	12.237	13.200
600	1.800	9.500	10.655	11.425	12.387	13.350
650	1.950	9.650	10.805	11.575	12.537	13.500
700	2.100	9.800	10.955	11.725	12.687	13.650
750	2.250	9.950	11.105	11.875	12.837	13.800
800	2.400	10.100	11.255	12.025	12.987	13.950

En cas d'octroi d'une prime De Taeye de 30.000 francs, ces montants diminuent de 705 francs.

Remboursement en 90 ans.Charges (sans cont. fonc.) 6.900 7.935 8.625 9.487 10.350
(3,45 %).

Loyer mensuel.	Cont. fonc.	Montant contribution foncière comprise :				
500	1.500	8.400	9.435	10.125	10.987	11.850
550	1.650	8.550	9.585	10.275	11.137	12.000
600	1.800	8.700	9.735	10.425	11.287	12.150
650	1.950	8.850	9.885	10.575	11.437	12.300
700	2.100	9.000	10.035	10.725	11.587	12.450
750	2.250	9.150	10.185	10.875	11.737	12.600
800	2.400	9.300	10.335	11.025	11.887	12.750

En cas d'octroi d'une prime De Taeye de 30.000 francs, ces montants diminuent de 585 francs.

Intérêt simple de 0,75 %.

CHARGES ANNUELLES DANS LE CAS D'APPLICATION PENDANT LES 10 PREMIERES ANNEES, D'UN INTERET SIMPLE DE 0,75 %, LA PREMIERE ANNUEE NE COMMENÇANT A COURIR QU'APRES LA 10^e ANNEE DE L'OCTROI DES AVANCES (sans tenir compte de la contribution foncière).

Logement coûtant 200.000 fr. — charges = 5.300 fr.
 Logement coûtant 230.000 fr. — charges = 6.100 fr.
 Logement coûtant 250.000 fr. — charges = 6.600 fr.
 Logement coûtant 275.000 fr. — charges = 7.300 fr.
 Logement coûtant 300.000 fr. — charges = 8.000 fr.

En cas d'application d'un intérêt simple de 0,75 % et de remise de la contribution foncière, il serait possible de louer :

de 500 à 550 francs par mois, les logements coûtant de 200.000 à 225.000 francs;

de 550 à 600 francs par mois, les logements coûtant de 230.000 à 250.000 francs;

de 600 à 650 francs par mois, les logements coûtant de 250.000 à 275.000 francs;

et 700 francs par mois, les logements coûtant 300.000 francs environ.

Terugbetaling in 66 jaar.

Op grond van de kostprijs van een woning, ten belope van :

200.000 230.000 250.000 275.000 300.000

Lasten (zonder grondbel.) 7.700 8.855 9.625 10.587 11.550
(3,85 %).

Maand-huur.	Grond-belasting.	Bedrag, met inbegrip van de grondbelasting :				
500	1.500	9.200	10.355	11.125	12.087	13.050
550	1.650	9.350	10.505	11.275	12.237	13.200
600	1.800	9.500	10.655	11.425	12.387	13.350
650	1.950	9.650	10.805	11.575	12.537	13.500
700	2.100	9.800	10.955	11.725	12.687	13.650
750	2.250	9.950	11.105	11.875	12.837	13.800
800	2.400	10.100	11.255	12.025	12.987	13.950

In geval van toekenning van een premie De Taeye ten belope van 30.000 frank, worden deze bedragen verminderd met 705 frank.

Terugbetaling in 90 jaar.Lasten (zonder grondbel.) 6.900 7.935 8.625 9.487 10.350
(3,45 %).

Maand-huur.	Grond-belasting.	Bedrag, met inbegrip van de grondbelasting :				
500	1.500	8.400	9.435	10.125	10.987	11.850
550	1.650	8.550	9.585	10.275	11.137	12.000
600	1.800	8.700	9.735	10.425	11.287	12.150
650	1.950	8.850	9.885	10.575	11.437	12.300
700	2.100	9.000	10.035	10.725	11.587	12.450
750	2.250	9.150	10.185	10.875	11.737	12.600
800	2.400	9.300	10.335	11.025	11.887	12.750

In geval van toekenning van een premie De Taeye ten belope van 30.000 frank, worden deze bedragen verminderd met 585 frank.

Enkelvoudige interest van 0,75 %.

JAARLIJKSE LASTEN IN GEVAL VAN TOEPASSING, GEDURENDE DE EERSTE 10 JAAR, VAN EEN ENKELVOUDIGE INTEREST TEN BELOPE VAN 0,75 %, WANNEER DE EERSTE ANNUITEIT EERST NA HET 10^e JAAR VOLGENDE OP DE TOEKENNING VAN DE VOORSCHOTTEN BEGINT TE LOPEN (zonder inachtneming van de grondbelasting).

Woning, waarvan de prijs 200.000 fr. bedraagt — lasten = 5.300 fr.
 Woning, waarvan de prijs 230.000 fr. bedraagt — lasten = 6.100 fr.
 Woning, waarvan de prijs 250.000 fr. bedraagt — lasten = 6.600 fr.
 Woning, waarvan de prijs 275.000 fr. bedraagt — lasten = 7.300 fr.
 Woning, waarvan de prijs 300.000 fr. bedraagt — lasten = 8.000 fr.

In geval van toepassing van een eenvoudige interest van 0,75 %, en van de kwietschelding van de grondbelasting zou het mogelijk zijn te huren :

tegen 500 tot 550 frank per maand, wanneer de prijs van de woning 200.000 tot 225.000 frank bedraagt;

tegen 550 tot 600 frank per maand, wanneer de prijs van de woning 230.000 tot 250.000 frank bedraagt;

tegen 600 tot 650 frank per maand, wanneer de prijs van de woning 250.000 tot 275.000 frank bedraagt;

en tegen 700 frank per maand, wanneer de prijs van de woning ongeveer 300.000 frank bedraagt.

La 1^{re} mesure qu'il convient donc d'adopter pour les constructions érigées par la Société Nationale (Sociétés régionales, locales ou coopératives de locataires) consiste à ramener à 0,75 % le taux d'intérêt des avances remboursables soit en 66 ans, soit en 90 ans.

On pourrait aussi envisager de ne faire courir la première annuité à payer qu'après une période de 10 ans pendant laquelle il ne serait perçu que l'intérêt simple de 0,75 %.

La charge annuelle des sociétés agréées serait ainsi diminuée de 1,20 % se justifiant comme il suit :

En cas de remboursement en 66 annuités, charge 2,35 %
(soit annuité pure 1,95 % + 0,40 % au profit de la Société Nationale).

En cas de paiement de l'intérêt simple de 0,75 %, charge 1,15 %
(soit intérêt de 0,75 % + 0,40 % au profit de la Société Nationale).

Différence 1,20 %

2^{me} mesure : Deux autres solutions peuvent en outre être envisagées :

- a) exemption de la contribution foncière;
- b) octroi d'une prime de 30.000 francs correspondant à la moyenne des primes De Taye.

Deux hypothèses sont alors à prendre en considération, indépendamment de la réduction à 0,75 % du taux d'intérêt des avances :

a) octroi de la prime de 30.000 francs purement et simplement et par logement aux sociétés locales, régionales ou coopératives de locataires, ce qui peut se traduire par une réduction de l'annuité correspondant au montant de cette prime;

b) remise de la contribution foncière pendant la période 1950 à 1959 inclus.

En supposant, par ailleurs, que la prime moyenne de 30.000 francs soit octroyée, en une fois, aux sociétés régionales, locales ou coopératives de locataires, le taux annuel des charges serait réduit et représenterait une diminution de charges de l'importance mentionnée ci-après :

Avances remboursables par annuités :	Diminution de l'annuité :	
	remboursable en 66 ans.	remboursable en 90 ans.
Taux d'intérêt de 2,00 %...	945 fr.	840 fr.
» » 1,50 %...	840	729
» » 1,00 %...	744	630
» » 0,75 %...	705	585

En cas d'application d'un intérêt simple pendant les 10 premières années, la diminution annuelle serait de :

Avances à 2,00 %	600 fr.
» 1,50 %	450
» 1,00 %	300
» 0,75 %	225

De eerste maatregel die zou moeten worden aangenomen voor de gebouwen, opgericht door de Nationale Maatschappij (gewestelijke, plaatselijke maatschappijen of huurderscoöperatieven) bestaat er in de interestvoet van de voorschotten, die terugbetaalbaar zijn, hetzij in 66, hetzij in 90 jaar, terug te brengen op 0,75 %.

Men zou ook kunnen overwegen dat de eerste annuïteit slechts na een tijdperk van 10 jaar zou lopen, gedurende hetwelk slechts de enkelvoudige interest van 0,75 zou worden geïnd.

De jaarlijkse last van de erkende maatschappijen zou aldus verminderd worden met 1,20 %, wat verantwoord wordt als volgt :

In geval van terugbetaling bij 66 annuïteiten : last 2,35 %
(zegge : zuivere annuïteit 1,95 % + 0,40 % ten bate van de Nationale Maatschappij).

In geval van betaling van de eenvoudige interest van 0,75 % : last 1,15 %
(zegge : rente 0,75 % + 0,40 % ten bate van de Nationale Maatschappij).

Vershil 1,20 %

Tweede maatregel : Twee andere oplossingen kunnen bovendien worden overwogen :

- a) vrijstelling van de grondbelasting;
- b) toekenning van een premie ten bedrage van 30.000 frank, wat overeenstemt met het gemiddelde van de premien De Taeye.

Twee onderstellingen moeten dan in aanmerking worden genomen, afgezien van de verlaging, tot 0,75 %, van de rentevoet van de voorschotten :

a) eenvoudige toekenning van de eenheidspremie van 30.000 frank per woning aan de plaatselijke of gewestelijke maatschappijen of aan de huurderscoöperatieven, wat neerkomt op een vermindering van de annuïteit, die overeenstemt met het bedrag van deze premie.

b) kwijtschelding van de grondbelasting gedurende de periode van 1950 tot en met 1959.

Wanneer men, bovendien, veronderstelt, dat de gemiddelde premie van 30.000 frank in éénmaal zou worden verleend aan de gewestelijke of plaatselijke maatschappijen, of aan de huurderscoöperatieven, zou het jaarlijks bedrag van de lasten worden beperkt, en zulks zou neerkomen op een vermindering van de lasten die met onderstaande cijfers zou overeenstemmen :

Voorschotten, die terugbetaalbaar zijn bij annuïteiten.	Vermindering van de annuïteit.	
	terugbetaalbaar in 66 jaar.	terugbetaalbaar in 90 jaar.
Interest : 2,00 %...	945 fr.	840 fr.
» 1,50 %...	840	729
» 1,00 %...	744	630
» 0,75 %...	705	585

In geval van toepassing van een enkelvoudige interest gedurende de eerste 10 jaar, zou de jaarlijkse vermindering bedragen :

Voorschotten tegen 2,00 %	600 fr.
» » 1,50 %	450
» » 1,00 %	300
» » 0,75 %	225

Il appartient au législateur de décider en faveur de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et des filiales :

- a) la réduction du taux d'intérêt à 0,75 %;
- b) octroi en une seule fois aux sociétés régionales, locales ou coopératives de locataires d'une prime dite De Taeye d'un import de 30.000 francs, ce qui se traduit par une diminution d'annuité calculée sur une prime correspondant à 30.000 francs;
- c) remise de la contribution foncière pendant la première période impartie au Fonds National de Logement;
- d) remboursement des avances en nonante ans.

La loi du 10 juin 1928, qui, pensons-nous, est encore d'application actuellement, permet une remise temporaire (de 10 ans) de la contribution foncière aux constructeurs particuliers en remplacement de la prime de construction accordée par l'Etat.

Il est équitable que pareille remise puisse être consentie aux sociétés agréées d'habitations à bon marché.

En conclusion, par les solutions susindiquées, la présente proposition de loi a pour but de permettre l'adaptation à des prix abordables — pour les travailleurs (ouvriers et employés) — du taux des loyers des logements exécutés depuis 1944 (S.N.H.B.M.) ou de ceux à édifier sous le régime du *Fonds National du Logement*.

De wetgever zal dus moeten beslissen ten gunste van de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en van haar filialen over :

- a) de verlaging van de rentevoet tot 0,75 %;
- b) het toekennen aan de gewestelijke en plaatselijke maatschappijen alsmede aan de huurderscoöperatieven van een zogenaamde De Taeye-premie ten belope van 30.000 frank, hetgeen neerkomt op een verlaging van de annuïteit, berekend op een met 30.000 frank overeenkomende premie;
- c) de vrijstelling van de grondbelasting tijdens het eerste aan het Nationaal Fonds voor de Huisvesting toegestaan tijdperk;
- d) terugbetaling van de voorschotten in negentig jaar.

De wet van 10 Juni 1928 welke, naar onze mening, tegenwoordig nog toegepast wordt, laat een tijdelijke vrijstelling (10 jaar) van de grondbelasting toe voor de private bouwers ter vervanging van de door de Staat toegestane bouwpremie.

Het is billijk dat een dergelijke vrijstelling aan de erkende maatschappijen voor goedkope woningen zou kunnen toegestaan worden.

Bij wijze van besluit : door voormelde oplossingen heeft dit wetsvoorstel ten doel de sedert 1944 gebouwde woonvertrekken (N. M. G. W.) of van deze welke onder het stelsel van het *Nationaal Fonds voor de Huisvesting* zullen worden gebouwd op voor de arbeiders (werklieden en bedienden) redelijke prijzen te brengen.

Fernand BRUNFAUT.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

L'Etat est tenu de garantir le financement et toutes opérations résultant de l'application des buts définis aux articles ci-après.

Art. 2.

L'Etat est autorisé à réaliser l'objectif défini par l'énoncé de la présente loi, c'est-à-dire fixer, permettre et favoriser l'adaptation à des prix raisonnables du montant des loyers :

- a) des constructions réalisées depuis 1944 par et sous les auspices de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché;
- b) des logements construits ou à édifier sous le régime du « Fonds National du Logement ».

Des arrêtés royaux délibérés en Conseil des Ministres en détermineront le fonctionnement et les modalités d'exécution.

Art. 3.

La Société Nationale des Habitations à bon marché et la Société Nationale de la petite propriété terrienne sont habilitées aux fins ci-après sous le contrôle et l'autorité du Ministre de la Santé et de la Famille et admises au bénéfice de l'application des clauses suivantes :

Art. 4.

Les avances consenties aux sociétés régionales, locales et coopératives de locataires agréées par la Société Nationale des Habitations à bon marché sont remboursables en *nonante* ans.

Art. 5.

Le taux d'intérêt des avances consenties aux sociétés régionales, locales et coopératives de locataires susdésignées est ramené à 0,75 p. c. (%).

Art. 6.

Le bénéfice de la loi du 29 mai 1948 portant dispositions particulières en vue d'encourager l'initiative privée à la construction d'habitations à bon marché et à l'acquisition de petites propriétés terriennes est étendu aux habitations construites par une société régionale, locale ou coopérative de locataires agréées par la Société Nationale des Habitations à bon marché.

En conséquence, ces sociétés susnommées ayant construit des logements (habitations individuelles ou appartements) pendant la période s'échelonnant entre le 28 mai 1948 et le 31 décembre 1949 ont droit au bénéfice d'une prime correspondant soit à 30.000 francs par logement ou à une réduction de l'annuité correspondant au montant de cette prime.

Art. 7.

En vertu de l'article précédent les sociétés régionales, locales ou coopératives de locataires placées sous le régime

WETSVOORSTEL

Eerste artikel.

De Staat is gehouden de financiering te waarborgen van alle verrichtingen voortvloeiende uit de toepassing van de in de volgende artikelen bepaalde doeleinden.

Art. 2.

De Staat is gemachtigd het in de titel van deze wet bepaalde doel tot stand te brengen, d.i. de aanpassing, tegen redelijke prijzen, van de huur, vast te stellen, toe te staan en te begunstigen :

- a) voor de sedert 1944 door en met de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen uitgevoerde bouwwerken;
- b) voor de woonvertrekken opgericht of op te richten onder het stelsel van het « Nationaal Fonds voor de Huisvesting ».

Door Koninklijke besluiten, overlegd in Ministeraad, zullen de werking en de uitvoeringsmodaliteiten er van worden bepaald.

Art. 3.

De Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en de Nationale Maatschappij voor de kleine Landeigendom zijn bevoegd tot volgende doeleinden, onder de controle en het gezag van de Minister van Volksgezondheid en van het Gezin en kunnen het voordeel van de toepassing van volgende bepalingen genieten.

Art. 4.

De voorschotten toegestaan aan de gewestelijke en plaatselijke maatschappijen en huurderscoöperatieven die erkend werden door de Nationale Maatschappij voor goedkope Woningen zijn terugbetaalbaar in *negentig* jaar.

Art. 5.

De rentevoet van de aan bovenvermelde gewestelijke en plaatselijke maatschappijen en huurderscoöperatieven toegestane voorschotten wordt *verminderd* tot 0,75 %.

Art. 6.

Het voordeel van de wet van 29 Mei 1948, houdende bijzondere bepalingen tot aanmoediging van het privaat initiatief bij het oprichten van goedkope woningen en het kopen van kleine landeigendommen, wordt *uitgebreid* tot de woningen gebouwd door een gewestelijke of plaatselijke maatschappij of huurderscoöperatief, erkend door de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen.

Derhalve, hebben bovenvermelde maatschappijen waarvoor woningen (individuele woningen of appartementen) werden gebouwd in de loop van de periode tussen 28 Mei 1948 en 31 December 1949, recht op het voordeel van een overeenstemmende premie, zegge 30.000 frank per woonvertrek, of op een vermindering van de annuïteit overeenstemmend met het bedrag van deze premie.

Art. 7.

Krachtens het vorig artikel hebben de plaatselijke en gewestelijke maatschappijen of de huurderscoöperatieven,

de la loi du 15 avril 1949 instituant un Fonds National du logement ont droit à une prime de 30.000 francs par logement ou à une réduction de l'annuité correspondant de cette prime.

Art. 8.

Il est fait *remise* pendant la période de dix ans — c'est-à-dire du 1^{er} janvier 1950 au 31 décembre 1959 inclus — de la contribution foncière des logements édifiés et équipés sous le régime de la loi du 15 avril 1949 instituant le Fonds National du Logement.

Art. 9.

Les dispositions prévues à la loi du 10 juin 1928 quant à la remise temporaire de la contribution foncière sont d'application en ce qui concerne le paragraphe 3.

Sont considérés comme logements distincts et peuvent bénéficier de la remise fiscale : les parties séparées d'immeubles servant à logements multiples, tous autres logements visés aux articles 6 et 7 ci-dessus.

Art. 10.

Le Ministre de la Santé publique et de la Famille est chargé de l'exécution de la présente loi.

Art. 11.

Le Gouvernement fait annuellement rapport aux Chambres sur les résultats de la présente loi.

die werken onder het stelsel van de wet van 15 April 1949 houdende inrichting van een Nationaal Fonds voor de Huisvesting, recht ofwel op een premie van 30.000 frank per woonvertrek, ofwel op een vermindering van de annuïteit overeenstemmend met deze premie.

Art. 8.

Voor een tijdperk van 10 jaar, zegge van 1 Januari 1950 tot en met 31 December 1959, wordt *kwijschelding* van de grondbelasting verleend op de woonvertrekken die gebouwd en uitgerust werden onder het stelsel van de wet van 15 April 1949 houdende inrichting van het Nationaal Fonds voor de Huisvesting.

Art. 9.

De in de wet van 10 Juni 1928 voorziene bepalingen betreffende de tijdelijke *kwijschelding* van de grondbelasting zijn van toepassing wat paragraaf 3 betreft.

Worden als afzonderlijke woonvertrekken beschouwd en kunnen de fiskale *kwijschelding* genieten : de afzonderlijke delen van flatwoningen, alle andere woonvertrekken bedoeld in artikelen 6 en 7 hierboven.

Art. 10.

De Minister van Volksgezondheid en van het Gezin is met de uitvoering van deze wet belast.

Art. 11.

De Regering brengt jaarlijks bij de Kamers verslag uit over de uitslagen van deze wet.

Fernand BRUNFAUT,
G. BOHY,
Is. BLUME-GREGOIRE,
M. GROESSER-SCHROYENS,
Alex. FONTAINE-BORGUET,
A. DESWEEMER.

ANNEXES DOCUMENTAIRES aux pages 16 et suiv.

DOCUMENTAIRE BIJLAGEN op bladzijden 16 en volg.

CHARGES ANNUELLES, IMPOT FONCIER COMPRIS.

(Contribution foncière au taux ordinaire actuel.)

Avances remboursables en 66 ans.

Si l'on ajoute aux charges ordinaires le montant de la contribution foncière calculée au taux actuel, on arrive à un total de charges s'établissant comme il suit :

Logements coûtant 200.000 francs.

Construits au moyen d'avances remboursables en 66 ans et consenties au taux d'intérêt de :

		2 %	1.50 %	1 %	0.75 %
Charges sans la contrib. fonc. ...		9.300	8.600	8.000	7.700
Loyer mens. supposé.	Contr. fonc.	Charges contrib. foncière comprise.			
500	1.500	10.800	10.100	9.500	9.200
550	1.650	10.950	10.250	9.650	9.350
600	1.800	11.100	10.400	9.800	9.500
650	1.950	11.250	10.550	9.950	9.650
700	2.100	11.400	10.700	10.100	9.800
750	2.250	11.550	10.850	10.250	9.950
800	2.400	11.700	11.000	10.400	10.100

Logements coûtant 230.000 francs.

Charges sans contrib. foncière...	10.695	9.890	9.200	8.855
Loyer.	Contr. fonc.	Charges	contrib. foncière	comprise.
500	1.500	12.195	11.390	10.700
550	1.650	12.345	11.540	10.850
600	1.800	12.495	11.690	11.000
650	1.950	12.645	11.840	11.150
700	2.100	12.795	11.990	11.300
750	2.250	12.945	12.140	11.450
800	2.400	13.095	12.290	11.650

Logements coûtant 250.000 francs.

Avances remboursables en 66 ans.		2 %	1,50 %	1 %	0,75 %
Charges sans contrib. foncière.		11.625	10.750	10.000	9.625
Loyer mens. supposé.	Contr. fonc.	Charges contrib. foncière comprises			
500	1.500	13.125	12.250	11.500	11.125
550	1.650	13.275	12.400	11.650	11.275
600	1.800	13.425	12.550	11.800	11.425
650	1.950	13.575	12.700	11.950	11.575
700	2.100	13.725	12.850	12.100	11.725
750	2.250	13.875	13.000	12.250	11.875
800	2.400	13.025	13.150	12.400	12.025

JAARLIJKSE LASTEN, MET INBEGRIIP VAN DE GRONDBELASTING.

(Grondbelasting volgens het huidig gewoon percentage.)

In 66 jaar terugbetaalbare voorschotten.

Indien het bedrag van de volgens het tegenwoordig percentage berekende grondbelasting bij de gewone lasten gevoegd wordt, bekomt men een totaal van lasten dat hierop neerkomt :

Woningen, die 200.000 frank kosten.

Gebouwd door middel van in 66 jaar terugbetaalbare voorschotten, toegestaan tegen een rentevoet van :

		2 %	1.50 %	1 %	0.75 %
Lasten zonder de grondbelasting.		9.300	8.600	8.000	7.700
Onderstelde maandel. huurprijs.	Grond-belast.	Lasten met inbegrip van de grondbelasting.			
500	1.500	10.800	10.100	9.500	9.200
550	1.650	10.950	10.250	9.650	9.350
600	1.800	11.100	10.400	9.800	9.500
650	1.950	11.250	10.550	9.950	9.650
700	2.100	11.400	10.700	10.100	9.800
750	2.250	11.550	10.850	10.250	9.950
800	2.400	11.700	11.000	10.400	10.100

Woningen die 230.000 frank kosten.

Lasten zonder de grondbelasting.		10.695	9.890	9.200	8.855
Huur- prijs.	Grond- belast.	Lasten met inbegrip van de grondbelasting.			
500	1.500	12.195	11.390	10.700	10.355
550	1.650	12.345	11.540	10.850	10.505
600	1.800	12.495	11.690	11.000	10.655
650	1.950	12.645	11.840	11.150	10.805
700	2.100	12.795	11.990	11.300	10.955
750	2.250	12.945	12.140	11.450	11.105
800	2.400	13.095	12.290	11.650	11.255

Woningen die 250.000 frank kosten.

<i>In 66 jaar.</i>					
<i>terugbetaalb. voorschotten.</i>		2 %	1,50 %	1 %	0,75 %
Lasten zonder de grondbelasting.		11.625	10.750	10.000	9.625
Onderstelde maandel. huurprijs.	Grond- belast.	Lasten met inbegrip van de grondbelasting.			
500	1.500	13.125	12.250	11.500	11.125
550	1.650	13.275	12.400	11.650	11.275
600	1.800	13.425	12.550	11.800	11.425
650	1.950	13.575	12.700	11.950	11.575
700	2.100	13.725	12.850	12.100	11.725
750	2.250	13.875	13.000	12.250	11.875
800	2.400	13.025	13.150	12.400	12.025

Logements coûtant 275.000 francs.

Charges sans contribut. foncière. 12.787 11.825 11.000 10.587					
Loyer.	Contr. fonc.	Charges contrib. foncière comprise.			
500	1.500	14.287	13.325	12.500	12.087
550	1.650	14.437	13.475	12.650	12.237
600	1.800	14.587	13.625	12.800	12.387
650	1.950	14.737	13.775	12.950	12.537
700	2.100	14.887	13.925	13.100	12.687
750	2.250	15.037	14.075	13.250	12.837
800	2.400	15.187	14.225	13.400	12.987

Logements coûtant 300.000 francs.

Charges sans contribut. foncière. 13.950 12.900 12.000 11.550					
Loyer.	Contr. fonc.	Charges contrib. foncière comprise.			
500	1.500	15.450	14.400	13.500	13.050
550	1.650	15.600	14.550	13.650	13.200
600	1.800	15.750	14.700	13.800	13.350
650	1.950	15.900	14.850	13.950	13.500
700	2.100	16.050	15.000	14.100	13.650
750	2.250	16.200	15.150	14.250	13.800
800	2.400	16.350	15.300	14.400	13.950

Avances remboursables en 90 ans.**Charges relatives à des logements coûtant 200.000 francs.**

		2 %	1,50 %	1 %	0,75 %
Charges sans contrib. foncière...		8.600	7.900	7.200	6.900
Loyer mens. supposé.	Contr. fonc.	Charges	contrib. foncière	comprise.	
500	1.500	10.100	9.400	8.700	8.400
550	1.650	10.250	9.550	8.850	8.550
600	1.800	10.400	9.700	9.000	8.700
650	1.950	10.550	9.850	9.150	8.850
700	2.100	10.700	10.000	9.300	9.000
750	2.250	10.850	10.150	9.450	9.150
800	2.400	11.000	10.300	9.600	9.300

Logements coûtant 230.000 francs.

Charges sans contrib. foncière... 9.890 9.085 8.280 7.935					
Loyer.	Contr. fonc.	Charges contrib. foncière comprise.			
500	1.500	11.390	10.585	9.780	9.435
550	1.650	11.540	10.735	9.930	9.585
600	1.800	11.690	10.885	10.080	9.735
650	1.950	11.840	11.035	10.230	9.885
700	2.100	11.990	11.185	10.380	10.035
750	2.250	12.140	11.335	10.530	10.185
800	2.400	12.290	11.485	10.680	12.335

Logements coûtant 250.000 francs.

Charges sans contrib. foncière... 10.750 9.875 9.000 8.625					
Loyer.	Contr. fonc.	Charges contrib. foncière comprise.			
500	1.500	12.150	11.375	10.500	10.125
550	1.650	12.400	11.525	10.650	10.275
600	1.800	12.550	11.675	10.800	10.425
650	1.950	12.700	11.825	10.950	10.575
700	2.100	12.850	11.975	11.100	10.725
750	2.250	13.000	12.125	11.250	10.875
800	2.400	13.150	12.275	11.400	11.025

Woningen die 275.000 frank kosten.

Lasten zonder de grondbelasting. 12.787 11.825 11.000 10.587					
Huur-prijs.	Grond-belast.	Lasten met inbegrip van de grondbelasting.			
500	1.500	14.287	13.325	12.500	12.087
550	1.650	14.437	13.475	12.650	12.237
600	1.800	14.587	13.625	12.800	12.387
650	1.950	14.737	13.775	12.950	12.537
700	2.100	14.887	13.925	13.100	12.687
750	2.250	15.037	14.075	13.250	12.837
800	2.400	15.187	14.225	13.400	12.987

Woningen die 300.000 frank kosten.

Lasten zonder de grondbelasting. 13.950 12.900 12.000 11.550					
Huur-prijs.	Grond-belast.	Lasten met inbegrip van de grondbelasting.			
500	1.500	15.450	14.400	13.500	13.050
550	1.650	15.600	14.550	13.650	13.200
600	1.800	15.750	14.700	13.800	13.350
650	1.950	15.900	14.850	13.950	13.500
700	2.100	16.050	15.000	14.100	13.650
750	2.250	16.200	15.150	14.250	13.800
800	2.400	16.350	15.300	14.400	13.950

In 90 jaar terugbetaalbare voorschotten.**Lasten betreffende woningen die 200.000 frank kosten.**

		2 %	1,50 %	1 %	0,75 %
		—	—	—	—
Lasten zonder de grondbelasting.		8.600	7.900	7.200	6.900
Onderstelde maandel. huurprijs.	Grond- belast.	Lasten met inbegrip van de grondbelasting.			
—	—				
500	1.500	10.100	9.400	8.700	8.400
550	1.650	10.250	9.550	8.850	8.550
600	1.800	10.400	9.700	9.000	8.700
650	1.950	10.550	9.850	9.150	8.850
700	2.100	10.700	10.000	9.300	9.000
750	2.250	10.850	10.150	9.450	9.150
800	2.400	11.000	10.300	9.600	9.300

Woningen die 230.000 frank kosten.

Lasten zonder de grondbelasting. 9.890 9.085 8.280 7.935					
Huur-prijs.	Grond-belast.	Lasten met inbegrip van de grondbelasting.			
500	1.500	11.390	10.585	9.780	9.435
550	1.650	11.540	10.735	9.930	9.585
600	1.800	11.690	10.885	10.080	9.735
650	1.950	11.840	11.035	10.230	9.885
700	2.100	11.990	11.185	10.380	10.035
750	2.250	12.140	11.335	10.530	10.185
800	2.400	12.290	11.485	10.680	12.335

Woningen die 250.000 frank kosten.

Lasten zonder de grondbelasting. 10.750 9.875 9.000 8.625					
Huur-prijs.	Grond-belast.	Lasten met inbegrip van de grondbelasting.			
500	1.500	12.150	11.375	10.500	10.125
550	1.650	12.400	11.525	10.650	10.275
600	1.800	12.550	11.675	10.800	10.425
650	1.950	12.700	11.825	10.950	10.575
700	2.100	12.850	11.975	11.100	10.725
750	2.250	13.000	12.125	11.250	10.875
800	2.400	13.150	12.275	11.400	11.025

Logements coûtant 275.000 francs.

Avances remboursables en 90 ans.		2 %	1,50 %	1 %	0,75 %
Charges sans contrib. foncière...		11.825	10.862	9.900	9.487
Loyer mens. supposé.	Contr. fonc.	Charges contrib. foncière comprise.			
500	1.500	13.325	12.362	11.400	10.987
550	1.650	13.475	12.512	11.550	11.137
600	1.800	12.625	12.662	11.700	11.287
650	1.950	12.775	12.812	11.850	11.437
700	2.100	12.925	12.962	12.000	11.587
750	2.250	13.075	13.112	12.150	11.737
800	2.400	13.225	13.262	12.300	11.887

Woningen die 275.000 frank kosten.

In 90 jaar terugbetaalb. voorschotten.		2 %	1,50 %	1 %	0,75 %
Lasten zonder de grondbelasting.		11.825	10.862	9.900	9.487
Onderstelde maandel. huurprijs.	Grond- belast.	Lasten met inbegrip van de grondbelasting.			
500	1.500	13.325	12.362	11.400	10.987
550	1.650	13.475	12.512	11.550	11.137
600	1.800	12.625	12.662	11.700	11.287
650	1.950	12.775	12.812	11.850	11.437
700	2.100	12.925	12.962	12.000	11.587
750	2.250	13.075	13.112	12.150	11.737
800	2.400	13.225	13.262	12.300	11.887

Logements' coûtant 300.000 francs.

Charges sans contrib. foncière...		12.900	11.850	10.800	10.350
Loyer.	Contr. fonc.	Charges contrib. foncière comprise.			
500	1.500	14.400	13.350	12.300	11.850
550	1.650	14.550	13.500	12.450	12.000
600	1.800	14.700	13.650	12.600	12.150
650	1.950	14.850	13.800	12.750	12.300
700	2.100	15.000	13.950	12.900	12.450
750	2.250	15.150	14.100	13.050	12.600
800	2.400	15.300	14.250	13.200	12.750

Woningen die 300.000 frank kosten.

Lasten zonder de grondbelasting.		12.900	11.850	10.800	10.350
Huur- prijs.	Grond- belast.	Lasten met inbegrip van de grondbelasting.			
500	1.500	14.400	13.350	12.300	11.850
550	1.650	14.550	13.500	12.450	12.000
600	1.800	14.700	13.650	12.600	12.150
650	1.950	14.850	13.800	12.750	12.300
700	2.100	15.000	13.950	12.900	12.450
750	2.250	15.150	14.100	13.050	12.600
800	2.400	15.300	14.250	13.200	12.750

Fernand BRUNFAUT.