

SÉNAT DE BELGIQUE

SÉANCE DU 26 MARS 1931

Rapport des Commissions réunies des Finances et de l'Industrie, Travail et Prévoyance sociale, chargée de l'examen du Projet de Loi étendant l'objet organique de la Société Nationale des Habitations et Logements à bon marché et autorisant celle-ci à émettre, sous la garantie de l'État, un troisième emprunt, au capital nominal de 350 millions de francs.

(Voir les n°s 66, 98, 119, 126, 129 et les Annales parlementaires de la Chambre des Représentants, séances des 5, 12 et 19 mars 1931 et le n° 92 du Sénat.)

BELGISCHE SENAAAT

VERGADERING VAN 26 MAART 1931

Verslag uit naam van de Vereenigde Commissiën van Financiën en van Nijverheid, Arbeid en Sociale Voorzorg, belast met het onderzoek van het Wetsontwerp waarbij het inrichtingsdoel van de Nationale Maatschappij voor goedkope Woningen en Woonvertrekken wordt uitgebreid en deze Maatschappij gemachtigd wordt, onder 's Rijks waarborg, een derde leening uit te geven, nominaal groot 350 miljoen frank.

(Zie de n°s 66, 98, 119, 126, 129 en de Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, vergaderingen van 5, 12 en 19 Maart 1931 en n° 92 van den Senaat.)

Présents : MM. LAFONTAINE, président; BAECK, BROECKX, CROKAERT, DE BROUCKERE, DE CLERCQ (Jean-Joseph), DE CLERCQ (Joseph), DEMETS, le baron de MÉVIUS, DEMOULIN, EYLENBOSCH, FRANÇOIS, HUBERT, LABOULLE, MATAGNE (Léon), MERTENS, RONVAUX, RUTTEN, SIMONIS, SOLAU, VAN BELLE, VAN COILLIE, VAN OVERBERGH et MOYERSEN, rapporteur.

MADAME, MESSIEURS,

Le projet de loi soumis à vos délibérations revêt une grande importance.

S'inspirant des délibérations de la Commission nationale pour l'étude des réformes à préconiser en matière d'habitations à bon marché, il précise la politique du Gouvernement en la matière.

Son objet est fort étendu, quoique circonscrit en dix-huit articles.

Il autorise la Société nationale des Habitations et Logements à bon mar-

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

Het U voorgelegde wetsontwerp is van groot belang.

Steunend op de beraadslagingen der Nationale Commissie voor het onderzoek der hervormingen op het stuk van goedkope woningen, licht het de politiek van de Regeering in dit opzicht nader toe.

Zijn voorwerp is zeer uitgestrekt ofschoon het in achttien artikels besloten ligt.

Het machtigt de Nationale Maatschappij voor goedkope Woningen en

ché à émettre un troisième emprunt, au capital de 350,000,000 de francs; il étend l'objet organique de la Société nationale et lui fixe des règles plus précises pour l'octroi de ses avances; il organise d'une façon effective la lutte contre les taudis; enfin, il facilite aux familles nombreuses et nécessiteuses l'accession à la propriété de leur habitation.

Malgré les quelques observations qu'il souleva, le projet recueillit à la Chambre l'unanimité des 164 membres présents lors du vote.

* * *

L'objet essentiel du projet est d'autoriser la Société nationale à émettre un nouvel emprunt de 350,000,000 de francs.

Avant d'examiner la destination du produit de cet emprunt, il est fort utile d'indiquer quel est le montant des sommes dont a disposé à ce jour la Société nationale et quelles sont les charges qui en résultent pour le Trésor.

Nous en extrayons les principaux éléments du *Bulletin des Questions et Réponses de la Chambre des Représentants* en date du 12 mars dernier (n° 96).

De 1920, date de sa constitution, à 1927, la Société nationale a reçu de l'État, soit directement, soit à l'intervention de la Caisse générale d'Épargne et de Retraite prêtant pour compte de l'État, les avances suivantes :

Trésor	fr. 421,391,000
Caisse d'Épargne	240,000,000

Au total, fr. 661,391,000

Pour les besoins de l'année 1928, la Société nationale a été autorisée à émettre un premier emprunt à 6 p. c. sous la garantie de l'État de fr. 110,000,000

Woonvertrekken een derde leening, groot 350,000,000 frank, uit te schrijven; het verruimt het doel van de Nationale Maatschappij en bepaalt nadere regelen voor het toekennen van voorschotten; het richt op doelmatige wijze den strijd tegen de krotwoningen in en vergemakkelijkt, voor de groote en behoeftige gezinnen, het aankopen van hun woning.

Ondanks enkele aanmerkingen werd het ontwerp door de 164 aanwezige Kamerleden eensgezind aangenomen.

* * *

Het ontwerp heeft vooral voor doel de Nationale Maatschappij te machtigen een nieuwe leening van 350 miljoen frank uit te schrijven.

Alvorens de bestemming van deze leening na te gaan, past het aan te geven wat het bedrag der sommen is waarover tot nog toe de Nationale Maatschappij heeft beschikt en welke lasten daaruit voor de Schatkist voortvloeien.

De voornaamste gegevens halen wij uit het *Bulletijn van Vragen en Antwoorden van de Kamer der Volksvertegenwoordigers*, d.d. 12 Maart j.l. (n° 96).

Van 1920, tijdstip harer oprichting, tot in 1927 heeft de Nationale Maatschappij van den Staat, hetzij rechtstreeks, hetzij door bemiddeling van de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas, leenend voor rekening van den Staat, de volgende voorschotten ontvangen :

Schatkist	fr. 421,391,000
Spaarkas	240,000,000

Totaal, fr. 661,391,000

Voor de behoeften van het jaar 1926, werd de Nationale Maatschappij gemachtigd een eerste leening uit te schrijven tegen 6 t. h., onder waarborg van den Staat groot 110,000,000

Les besoins de 1929-1930 ont été couverts par le produit d'un second emprunt également à 6 p. c. de 250,000,000 de francs, couvert de la même garantie et sur lesquels 55,000,000 de francs sont encore à mettre à la disposition de la Société nationale . 195,000,000

Fr. 966,391,000

En outre, au 31 décembre dernier, la vente de 15,575 maisons avait remis à la disposition de la Société nationale une somme de 359,733,000 fr.

49,566 logements avaient été construits à l'intervention de la Société nationale.

La perte que subit l'État du chef de ses avances et des emprunts en question provient de la différence entre le taux d'intérêt auquel il emprunte et celui que lui sert la Société nationale.

De 1920 à 1927, les taux des emprunts ont été de 6.39 à 7.81 p. c., soit en moyenne de 7.10 p. c.; de son côté, la Caisse d'Épargne a avancé ses fonds à des taux allant de 4.25 à 6 p. c., soit en moyenne 5.35 p. c. La Société nationale n'ayant sur toutes ces avances, bonifié qu'un intérêt de 2 p. c. à l'État, celui-ci, de ce fait, supporte annuellement une perte représentant 4.25 p. c. des capitaux prêtés.

En ce qui concerne les emprunts, les différences à charge du Trésor sont : pour le premier, de 3 p. c.; pour le second, de 3.5 p. c. sur une tranche de 100,000,000 de francs et de 2 p. c. sur les 150,000,000 de francs restants.

Etablir avec exactitude la perte annuelle subie, depuis l'origine par l'État, du chef des différences d'inté-

De behoeften in 1929-1930 werden gedekt door de opbrengst van een tweede leening eveneens tegen 6 t. h., groot 250,000,000 frank, op dezelfde wijze gewaarborgd en waarvan nog 55 miljoen frank ter beschikking van de Nationale Maatschappij moet worden gesteld . . . 195,000,000

Fr. 966,391,000

Bovendien had op 31 December j.l. de verkoop van 15,575 huizen, ter beschikking van de Nationale Maatschappij een bedrag gesteld van 359,733,000 frank.

49,566 woningen waren door bemiddeling van de Nationale Maatschappij gebouwd geworden.

Het verlies dat de Staat lijdt uit hoofde van zijn voorschotten en van zijn leeningen komt voort uit het verschil tusschen den interestvoet, waartegen hij leent, en dien welke de Nationale Maatschappij hem betaalt.

Van 1920 tot 1927, schommelde de interestvoet tusschen 6.39 en 7.81 t. h., maakt gemiddeld 7.10 t. h.; van haren kant heeft de Spaarkas haar geld voorgesloten tegen een interestvoet tusschen 4.25 en 6 t. h., maakt gemiddeld 5.35 t. h. Daar de Nationale Maatschappij voor al die voorschotten slechts een interest van 2 t. h. aan den Staat berekent, zoo ondergaat deze jaarlijks een verlies vertegenwoordigd door 4.25 t. h. van de geleende kapitalen.

Wat de leeningen betreft, zijn de verschillen ten laste van de Schatkist : voor de eerste 3 t. h., voor de tweede 3.5 t. h. op een schijf van 100,000,000 en 2 t. h. op de overige 150,000,000 fr.

Nauwkeurig het jaarlijksch verlies te berekenen, dat sedert den aanvang door den Staat werd geleden, uit hoofde

rêts, nécessiterait des calculs longs et compliqués; mais, pour 1930, on peut l'évaluer à plus de 33 millions de francs : elle atteindra plus de 35 millions lorsque la Société nationale aura reçu les 55 millions susvisés.

* *

L'emprunt de 350,000,000 de francs reçoit l'affectation suivante :

a) 140,000,000 de francs au développement de l'action générale de la Société nationale;

b) 100,000,000 de francs à la lutte spéciale contre les taudis et les logements insalubres (art. 6);

c) 75,000,000 de francs aux primes pour la construction par des personnes peu aisées et pour l'achat par celles-ci de maisons construites par les sociétés agréées (art. 11) et éventuellement pour garantir la bonne fin des compléments jusqu'à 90 p. c. des prêts consentis par les sociétés de crédit (art. 12);

d) 35,000,000 de francs à titre d'avance à la Société coopérative du fonds de logement des familles nombreuses (art. 13).

* *

Examinons successivement les conditions auxquelles est subordonné l'octroi de ces diverses allocations.

A. *Développement de l'action générale de la Société nationale.*

Le projet introduit les modifications suivantes à la loi générale instituant la Société nationale.

I. Lorsque des engagements à prendre par la Société nationale font de la part d'un commissaire du Gouvernement l'objet d'une opposition, ceux-

van het verschil van interestvoet, zou een lang en ingewikkeld werk zijn; doch voor 1930 kan men het ramen op meer dan 33,000,000 frank; het zal meer dan 35,000,000 frank bedragen wanneer de Nationale Maatschappij hoogerbedeelde 55,000,000 frank zal hebben ontvangen.

* *

De leening van 350,000,000 frank krijgt de volgende bestemming :

a) 140,000,000 frank voor de uitbreiding van de algemeene actie der Nationale Maatschappij;

b) 100,000,000 frank voor de bestrijding van de krotwoningen en de ongezonde woningen (art. 6);

c) 75,000,000 frank aan premies voor het bouwen, door minder gegoede personen, en voor den aankoop door dezen van huizen door erkende maatschappijen gebouwd (art. 11) en desnoods om den goeden afloop te waarborgen van de aanvullingen tot 90 t. h., van de leeningen door de kredietmaatschappijen toegestaan (art. 12);

d) 35,000,000 frank als voorschot aan de Samenwerkende Vennootschap van het Woningfonds der groote gezinnen (art. 13).

* *

Achtereenvolgens zullen wij de voorwaarden nagaan tegen dewelke deze verschillende tegemoetkomingen worden verleend.

A. — *Uitbreiding van de algemeene actie der Nationale Maatschappij.*

Het ontwerp brengt de volgende wijzigingen aan in de algemeene wet op de Nationale Maatschappij.

I. Wanneer verbintenissen te nemen door de Nationale Maatschappij vanwege een commissaris van de Regering verzet uitlokken, dan worden zij

ci sont soumis à l'approbation préalable du département de l'Industrie, du Travail et de la Prévoyance sociale; le Ministre doit statuer dans le mois, passé ce délai, ces engagements sont considérés comme approuvés (art. 1, § 2).

Ce renforcement du contrôle de l'État se justifie aisément par l'importance considérable qu'atteint son intervention financière.

II. L'article 10 rend légalement obligatoires les conditions auxquelles l'arrêté royal du 15 novembre 1928 subordonne l'octroi de nouvelles avances aux sociétés agréées, ces conditions visent notamment le relèvement du taux des loyers, la vente des maisons et logements et, le cas échéant, la lutte contre les taudis.

Le taux des loyers d'après l'article 6 de cet arrêté royal, non compris les contributions et les taxes généralement quelconques, doit être en principe de 6 p. c. de la valeur actuelle des maisons et logements; il doit nécessairement comprendre :

1° L'annuité couvrant l'intérêt et l'amortissement du prix de revient de l'habitation, augmentée de 0,20 p. c. de celui-ci à titre de participation dans les frais d'administration de la Société nationale;

2° Un tantième suffisant pour faire face aux frais généraux de la société bailleuse;

3° Une quotité qui ne sera pas inférieure à 1,50 p. c. de la valeur actuelle des constructions, 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.

Cependant la rigueur de cette application est atténuée par diverses dispositions :

Le taux net des taxes peut être

voorgelegd, voor voorafgaande goedkeuring, aan het Departement van Nijverheid, Arbeid en Sociale Voorzorg en moet de Minister binnen de maand uitspraak doen; eens deze termijn verstreken, worden de verbintenissen voor goedgekeurd aangezien (art. 1, § 2).

Deze verscherping van de Staatscontrole is licht te verklaren door den grooten omvang die de tusschenkomst van den Staat heeft genomen.

II. Artikel 10 stelt wettelijk verplichtend de vereischen van dewelke het Koninklijk besluit van 15 November 1928 de toekenning afhankelijk stelt van nieuwe voorschotten aan erkende maatschappijen. Deze vereischen slaan op de verhooging van den huurprijs, den verkoop van huizen en woningen en, desnoods, de bestrijding der krotten.

De huurprijzen, volgens artikel 6 van dit Koninklijk besluit, zonder de belastingen en allerhande taxes, moeten in beginsel 6 t. h. bedragen van de huidige waarde der huizen en woningen; zij moeten noodzakelijk omvatten :

1° De annuïteit tot dekking van den interest en de delging van den kostenprijs der woning, verhoogd met 0.20 t. h. van dezen laatste als aandeel in de beheerkosten van de Nationale Maatschappij;

2° Een voldoende aandeel om de algemeene onkosten van de geldschietende maatschappijen te bestrijden;

3° Een bedrag dat niet lager zal zijn dan 1.50 t. h. van de huidige waarde der gebouwen, af te dragen aan een voorzieningsfonds bestemd om in hun loopend onderhoud te voorzien en de groote herstelingswerken in de toekomst uit te voeren.

De strakheid van deze toepassing wordt evenwel door verschillende bepalingen verzacht :

Het netto-bedrag der taxes mag

inférieur ou supérieur à 6 p. c. s'il est démontré que ce taux est excessif ou insuffisant eu égard à l'ensemble des charges obligatoires envisagées ci-dessus.

Il s'ensuit que si une société n'a pas besoin de prélever un taux aussi élevé pour faire face à toutes les charges y compris les exonérations en faveur des familles nombreuses, qu'un loyer réduit ne soit pas un obstacle à la vente, elle peut obtenir de la Société nationale l'autorisation d'appliquer un taux inférieur.

De plus le même arrêté royal (art. 8) prévoit des diminutions en faveur des familles nombreuses et nécessiteuses et le projet lui-même (art. 9) autorise les sociétés à accorder des réductions en faveur des familles sortant des taudis. Les réductions peuvent atteindre 50 p. c. du loyer normal calculé au taux de 5 p. c.; ajoutons que ces diverses réductions ne se cumulent pas.

Enfin, l'article 14 exige que la Société nationale procède à une révision complète de ses locations en vue d'éloigner les occupants qui ne réunissent plus les conditions requises et il oblige les sociétés à vendre les maisons devenues ainsi disponibles et, à défaut de pouvoir être vendues, de les réserver à des familles nombreuses ou à des familles sortant des taudis.

III. En ce qui concerne la vente des maisons, l'arrêté royal subordonnait, en son article 5, l'octroi de nouvelles avances aux sociétés, à la condition que celles-ci eussent vendu au moins un dixième des habitations qu'elles possédaient à l'usage d'une seule famille.

Le paragraphe 2 de l'article 10 étend cette obligation de vente au quart des habitations. Cette mesure

hooger of lager zijn dan 6 t. h., zoo blijkt dat dit bedrag overdreven of ontoereikend is, gelet op de totale verplichte lasten waarop hooger wordt gedoeld.

Daaruit volgt dat, zoo een maatschappij dergelijk hoog bedrag niet hoeft te heffen om al hare lasten te dekken, met inbegrip van de verzachtingen voor de groote gezinnen, en dat een lage huurprijs geen beletsel voor den verkoop is, zij van de Nationale Maatschappij kan verkrijgen een lager bedrag toe te passen.

Hetzelfde Koninklijk besluit (art. 8) voorziet verminderingen ten behoeve van groote en behoeftige gezinnen en het ontwerp zelf (art. 9) machtigt de maatschappijen verlagingen toe te staan aan gezinnen die uit krotten komen: deze verlagingen mogen 50 t.h. bedragen van den normalen huurprijs berekend tegen 5 t. h. rente; op te merken valt dat deze verschillende verlagingen niet kunnen samengaan.

Ten slotte bepaalt artikel 14, dat de Nationale Maatschappij zal overgaan tot een volledige herziening van de huur van haar goederen, ten einde de daaruit de bewoners te verwijderen die aan de vereischte voorwaarden niet meer voldoen, en het eischt dat de maatschappijen de huizen en woonvertrekken die aldus beschikbaar worden zouden verkoopen en, zoo men ze niet verkoopen kan, tot het huisvesten van groote gezinnen of gezinnen uit krotwoningen komende zouden voorbehouden.

III. Wat betreft den verkoop van de huizen, maakte het Koninklijk besluit bij artikel 5 het verleen van nieuwe voorschotten aan de maatschappijen afhankelijk van de voorwaarde, dat zij ten minste één tiende van de woningen ten behoeve van één gezin die zij bezaten, verkocht hebben.

Paragraaf 2 van artikel 10 brengt deze verplichting van verkoop op één vierde van de woningen. Deze maat-

ne peut que rencontrer l'adhésion de votre Commission, car il a été constaté que certaines sociétés ou bien opposaient une résistance passive à toute vente de maison ou bien s'en tenaient strictement à la vente du dixième exigé par l'arrêté royal de 1928.

Or, la vente des maisons est de nature à multiplier l'action des avances de l'État; elle est d'ailleurs rendue avantageuse par l'octroi des primes et par les avances du Fonds de logement pour les familles nombreuses.

La statistique ci-dessous, établie en écartant du calcul les sociétés dites « à caractère industriel » et les sociétés « à caractère spécial », indique l'importance relative des ventes faites par les sociétés :

16.5 p. c. des sociétés de construction n'ont rien vendu.

3.5 p. c. des sociétés de construction ont vendu 1 à 10 p. c. de leurs immeubles.

19 p. c. des sociétés de construction ont vendu de 10 à 25 p. c. de leurs immeubles.

30.5 p. c. des sociétés de construction ont vendu de 25 à 50 p. c. de leurs immeubles.

30.5 p. c. des sociétés de construction ont vendu plus de 50 p. c. de leurs immeubles.

100 p. c.

IV. L'annuité nécessaire au service de l'emprunt nouveau est inscrite chaque année au budget de la Dette publique (art. 2). La Société nationale verse au Trésor des annuités égales à la charge de l'emprunt (art. 15) défalcation faite des prélèvements effectués en vertu de l'article 11; toutefois, en cas d'insuffisance dûment établie des

regel kan niet anders dan de goedkeuring wegdragen van uw Commissie, want er werd vastgesteld dat zekere maatschappijen ofwel lijdelijk verzet boden tegen elken verkoop van huizen, ofwel zich stipt hielden bij den verkoop van één tiende, bepaald bij het Koninklijk besluit van 1928.

De verkoop van huizen is evenwel van aard om de actie van de voorschotten van den Staat te vermenigvuldigen; hij wordt overigens voordelig door het toekennen van de premiën en door de voorschotten van het Woningfonds voor de groote gezinnen.

Onderstaande tabel, opgemaakt met weglating uit de berekening van de zoogenaamde maatschappijen « van industrieelen aard » en van de maatschappijen « van bijzonderen aard », toont de verhouding aan van de verkoopen gedaan door de maatschappijen :

16.5 t. h. van de bouwmaatschappijen hebben niets verkocht;

3.5 t. h. van de bouwmaatschappijen verkochten 1 tot 10 t. h. van hun huizen;

19 t. h. van de bouwmaatschappijen verkochten 10 tot 25 t. h. van hun huizen;

30.5 t. h. van de bouwmaatschappijen verkochten 25 tot 50 t. h. van hun huizen;

30.5 t. h. van de bouwmaatschappijen verkochten meer dan 50 t. h. van hun huizen.

100 t. h.

IV. De voor den dienst van de nieuwe leening noodige annuïteit wordt ieder jaar uitgetrokken op de begroting van de Openbare Schuld (art. 2). De Nationale Maatschappij keert aan de Schatkist annuïteiten uit gelijk aan den last van de leening (art. 15) met aftrek van de afnemingen gedaan krachtens artikel 11; evenwel kan,

ressources de la Société nationale, le Ministre des Finances peut lui accorder une réduction de l'annuité à concurrence de cette insuffisance.

Les sociétés agréées paient elles-mêmes à la Société nationale un intérêt de 2,50 p. c. (annuité 3,10) pour les fonds affectés à la lutte contre les taudis et un intérêt de 4 p. c. pour les fonds employés en vue de conjurer la crise générale du logement.

Le Fonds de logement des familles nombreuses remboursera la Société nationale en vingt annuités au plus calculés au taux d'intérêt de 2,50 p. c.

Les sommes ainsi remboursées par le fonds pourront être remises à sa disposition pour une nouvelle période de vingt ans au maximum.

L'article 15 a donné lieu à de vives discussions au sein de vos Commissions.

D'aucuns ont fait observer que l'obligation imposée à la Société nationale de payer une annuité égale à la charge de l'État était excessive puisque la loi elle-même lui imposait l'obligation de faire ses propres avances au taux de 2,50 ou de 4 p. c. d'après leurs diverses affectations.

D'autre part, ils ont souligné que la loi du 5 octobre 1928, autorisant la Société nationale à émettre un emprunt de 300,000,000 de francs, n'avait exigé d'elle que le versement d'annuités dont le taux d'intérêt était calculé d'après le taux qu'elle recevait elle-même.

Il est exact que pour ce dernier emprunt il fut fait à la Société nationale des conditions plus favorables, mais il importe de remarquer que la loi du 5 octobre 1928 répartissait entre l'État, les provinces et les communes respectivement à concurrence

bij behoorlijk vastgestelde ontoereikendheid van de hulpmiddelen der Nationale Maatschappij, de Minister van Financiën haar een vermindering van de annuïteit toestaan, tot beloop van dit tekort.

De aangenomen maatschappijen betalen zelf aan de Nationale Maatschappij een interest van 2.5 t. h. (annuïteit 3.10) voor de gelden bestemd voor den strijd tegen de krotwoningen, en een interest van 4 t. h. voor de gelden aangewend voor de bestrijding van de algemeene woningcrisis.

Het Woningfonds van de groote gezinnen zal de Nationale Maatschappij terugbetalen in ten hoogste twintig annuïteiten berekend tegen een rentevoet van 2.5 t. h.

De aldus door het Fonds terugbetaalde sommen zullen opnieuw te zijner beschikking kunnen gesteld worden voor een nieuw tijdperk van ten hoogste twintig jaar.

Artikel 15 gaf aanleiding tot levendige besprekingen in den schoot van uw Commissiën.

Zekere leden lieten opmerken dat de verplichting aan de Nationale Maatschappij opgelegd een annuïteit te betalen gelijk aan den last voor den Staat, overdreven is, aangezien de wet zelf haar de verplichting oplegt haar eigen voorschotten te berekenen tegen 2.5 t. h. of 4 t. h. volgens het verschillend gebruik ervan.

Anderzijds wezen zij er op dat de wet van 5 October 1928, houdende machtiging voor de Nationale Maatschappij een leening van 300,000,000 fr. uit te geven, van haar slechts de uitkeering van annuïteiten eischte waarvan de rentevoet was berekend volgens deze die zij zelf ontving.

Voor deze laatste leening werden inderdaad gunstiger voorwaarden voor de Nationale Maatschappij voorzien; doch er dient opgemerkt dat de wet van 5 October 1928 den last van het verschil in interest verdeelde over den Staat, de provinciën en de gemeenten

de cinq huitièmes, un huitième et deux huitièmes la charge de la différence des intérêts.

Or, l'application de cette stipulation a été reconnue impossible dans la pratique et le Trésor a dû y renoncer.

La stipulation critiquée dit une chose cependant naturelle, c'est que la Société nationale supporte la charge intégrale de son emprunt à concurrence de ses ressources, si celles-ci se révèlent insuffisantes le Gouvernement interviendra: « Le Ministre des Finances pourra lui accorder une réduction de l'annuité à concurrence de cette insuffisance. » (Art. 15, § 2, *in fine.*)

Cette stipulation a d'ailleurs rencontré l'adhésion de la majorité des membres du Conseil d'administration de la Société nationale.

Celle-ci, en effet, a des sources de revenus résultant exclusivement de dispositions prises en sa faveur par le Gouvernement et qu'elle peut affecter à la couverture des charges de l'emprunt :

1^o Elle a le droit de réclamer aux Sociétés agréées pour le remploi des fonds provenant des ventes un intérêt de 4 p. c. alors qu'il est servi à l'État une annuité basée sur un taux d'intérêt de 2 ou de 3 p. c.;

2^o Elle ne paie pas d'intérêt pour l'année au cours de laquelle les avances lui sont consenties et peut faire fructifier ces fonds à long terme dans des banques en attendant leur emploi par les sociétés;

3^o Elle a le droit d'exiger des Sociétés agréées un supplément d'annuités de 0.20 p. c.

Cette faveur lui fut accordée pour permettre à la Société nationale de

onderscheidenlijk voor vijf achtsten, één achtste en twee achtsten.

De toepassing van deze bepaling bleek echter praktisch onmogelijk en de Schatkist heeft er moeten van afzien.

De bestreden bepaling zegt nochtans iets natuurlijk, namelijk dat de Nationale Maatschappij den volledigen last draagt van haar leening, voor zoover haar inkomsten strekken, en indien deze ontoereikend blijken zal de Regeering tusschenkomen : « De Minister van Financiën kan haar een vermindering van de annuïteit toestaan, tot beloop van dit tekort. » (Art. 15, § 2, *in fine.*)

Deze bepaling heeft overigens de goedkeuring weggedragen van de meerderheid van de leden van den Raad van beheer van de Nationale Maatschappij.

Deze beschikt inderdaad over bronnen van inkomsten die uitsluitend voortkomen uit schikkingen ten haren voordeele genomen door de Regeering en die zij kan aanwenden tot het dekken van de lasten van de leening :

1^o Zij heeft het recht van de Aangenomen Maatschappijen een interest van 4 t. h. te eischen voor de wederbelegging van de gelden voortkomende van de verkoopen, terwijl aan den Staat een annuïteit wordt uitgekeerd berekend tegen den rentevoet van 2 of 3 t. h.;

2^o Zij betaalt geen interest voor het jaar tijdens hetwelk de voorschotten haar werden verleend en zij kan deze gelden winstgevend maken op langen termijn in de banken, in afwachting dat zij worden aangewend door de maatschappijen;

3^o Zij heeft het recht van de Aangenomen Maatschappijen een aanvulling van de annuïteit van 0.20 t. h. te vragen.

Deze gunst werd haar toegekend om de Nationale Maatschappij toe te

supporter elle-même ses frais généraux sans subside de l'État ; mais au moment où elle fut prise, elle ne s'appliquait qu'à un montant d'avances peu important. Depuis, celles-ci atteignent plus d'un milliard, et calculée sur un capital de telle importance, la ressource qui en résulte dépasse incontestablement de beaucoup les besoins normaux pour lesquels elle a été créée.

Néanmoins, ces arguments n'ont pas convaincus la majorité des membres de vos Commissions. Elles ont proposé de libeller de la façon suivante le texte du paragraphe 2 de l'article 15 :

« Ces annuités seront calculées sur la base de la charge réelle de l'emprunt, déduction faite des différences d'intérêt qui résultent de l'application de la loi.

» Toutefois, les bénéfices réalisés par la Société nationale devront, dans les limites d'une bonne gestion, servir à rembourser l'État de ses pertes et de ses avances. »

B. — *Lutte contre les taudis et les logements insalubres.*

Le projet prévoit, avons-nous dit, l'affectation exclusive d'une somme de 100,000,000 de francs à la lutte contre les taudis et les logements insalubres.

Déjà, la loi du 5 octobre 1928 avait affecté au même objet une première somme de 100,000,000 de francs, mais elle laissait aux Sociétés agréées toute la charge résultant des expropriations.

Le projet de loi actuel innove très heureusement en la matière en prévoyant l'intervention de l'État, de la province et de la commune dans les charges de l'expropriation.

laten zelf haar algemeene onkosten te dekken zonder Staatstoelage; doch deze gunst werd voorzien op een oogenblik dat zij slechts op een weinig belangrijk bedrag van voorschotten toepasselijk was. Intusschen zijn deze gestegen tot meer dan één milliard, en, berekend op zulk belangrijk kapitaal, overtreffen de inkomsten die er uit voortvloeien ongetwijfeld zeer verre de normale behoeften waarvoor zij werd ingevoerd.

Deze argumenten hebben nochtans de meerderheid van de leden van uw Commissie niet overtuigd. Zij stellen voor den tekst van paragraaf 2 van artikel 15 als volgt te doen luiden :

« Deze annuïteiten zullen berekend worden op den grondslag van den werkelijken last der leening, verminderd met het verschil van interest voortvloeiend uit de toepassing van de wet.

» Evenwel zal de winst door de Nationale Maatschappij verwezenlijkt, binnen de grenzen van een goed beheer dienen tot het vergoeden van den Staat voor zijn verliezen en zijn voorschotten. »

B. — *Strijd tegen de krotten en de ongezonde woningen.*

Zooals wij gezegd hebben voorziet het ontwerp dat een krediet van 100 millioen uitsluitend zal worden besteed aan den strijd tegen de krotten en de ongezonde woningen.

Reeds had de wet van 5 October 1928 aan hetzelfde voorwerp een eerste som van 100 millioen besteed, doch zij liet den ganschen last voortspruitende uit de onteigeningen ten laste van de Aangenomen Maatschappijen.

Het huidige wetsontwerp voert op dit gebied een zeer gelukkige nieuwigheid in met de tusschenkomst van den Staat, van de provincie en van de gemeente te voorzien in de lasten van de onteigening.

Dans le discours qu'il a prononcé à la Chambre, le 5 mars 1931, l'honorable Ministre de l'Industrie, du Travail et de la Prévoyance Sociale a exposé la procédure nouvelle.

Diverses éventualités sont à envisager :

1^o Lorsque, sur avis d'un comité de patronage ou d'une société agréée, une commune acquiert des immeubles insalubres et qu'elle en met gratuitement les emplacements à la disposition d'une société agréée, la dépense qui résulte de cette acquisition se partage par tiers entre l'État, la province et la commune, à la condition expresse que la société y édifie des maisons du type le plus simple réservées exclusivement à des personnes nécessiteuses occupant des taudis ou à des familles nombreuses et nécessiteuses logées dans des locaux insalubres ou surpeuplés.

Au contraire, si la Société y édifie des maisons plus confortables, susceptibles d'un loyer normal, la dépense d'acquisition ou d'expropriation se partage par quart entre l'État, la province, la commune et la société de construction.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les dépenses de construction sont naturellement à charge de la Société.

La participation de l'État est à charge du budget ordinaire. Son montant est fixé à la clôture de l'opération lorsque le déficit qu'elle laisse est nettement établi.

Si la commune refuse son intervention, les Sociétés agréées peuvent elles-mêmes, avec l'approbation et l'aide financière de la Société nationale, c'est-à-dire au moyen de ses avances, acheter ou exproprier des logements insalubres, mais dans ce cas, ces achats ou ces expropriations ne sont point subsidiés par les pouvoirs publics.

In zijne redevoering in de Kamer uitgesproken op 5 Maart 1931, heeft de geachte Minister van Nijverheid, Arbeid en Sociale Voorzorg de nieuwe procedure uiteengezet.

Verschillende mogelijkheden dienen overwogen :

1^o Wanneer op advies van een beschermcomiteit of een Aangenomen Maatschappij, een gemeente ongezonde woningen aankoopt en den grond kosteloos ter beschikking stelt van een aangenomen maatschappij, dan wordt de uitgave, voortvloeiende uit deze aanwerving, per derde verdeeld onder den Staat, de provincie en de gemeente, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de maatschappij daarop huizen bouwt van het eenvoudigste type en ze uitsluitend voorbehoudt aan behoeftige personen die krotten bewonen of aan groote en behoeftige gezinnen gehuisvest in ongezonde of overbevolkte lokalen.

Integendeel, indien de Maatschappij daarop huizen bouwt die meer comfort bieden en een normale huur kunnen opbrengen, dan wordt de uitgave voor aankoop of onteigening per vierde verdeeld onder den Staat, de provincie, de gemeente en de bouwmaatschappij.

In beide gevallen komen de uitgaven voor het bouwen natuurlijk ten laste van de Maatschappij.

Het aandeel van den Staat valt ten laste van de gewone begroting. Het bedrag van dit aandeel wordt bepaald bij het afsluiten der verrichting, wanneer het nagelaten tekort is vastgesteld.

Indien de gemeente haar tusschenkomst weigert, mogen de Aangenomen Maatschappijen zelf, onder de goedkeuring en mits de financieele hulp van de Nationale Maatschappij, dit wil zeggen, door middel van haar voorshotten, ongezonde woningen aankopen of onteigenen, doch in dit geval worden deze aankopen of onteigeningen geenszins gesubsidieerd door de openbare besturen.

Toutefois les actes destinés à réaliser ces acquisitions ou ces expropriations tant par la Société nationale que par les Sociétés agréées sont exempts des droits d'enregistrement et de transcription.

De plus la Société nationale ou les Sociétés agréées peuvent s'adresser aux Domaines pour passer ces actes.

Cette dernière disposition a soulevé des critiques de la part de certains membres de vos Commissions qui ont craint une intrusion des Domaines dans les opérations des Sociétés ou de la Société nationale. Ces craintes sont dénuées de tout fondement.

La disposition est en effet tout à l'avantage des Sociétés. Elle les autorise à avoir recours éventuellement aux bons offices des fonctionnaires des Domaines, elle ne les y oblige pas.

Elles « peuvent » leur être confiées, dit le texte.

Cette intervention n'a d'autre but que de permettre aux Sociétés de réaliser leurs acquisitions sans le moindre frais.

C. — Prime pour la construction et la vente, et pour la garantie de bonne fin de certains prêts.

Sur le montant de l'emprunt il sera prélevé un nouveau crédit de 75,000,000 de francs pour alimenter le Fonds spécial ouvert au budget des recettes et dépenses pour ordre en vue du règlement des primes allouées par l'État aux constructeurs peu aisés et aux acheteurs de maisons construites par les Sociétés agréées.

Afin de favoriser davantage encore

Evenwel zijn de akten bestemd om de aankopen of onteigeningen zoowel door de Nationale Maatschappij als door de Aangenomen Maatschappijen te verwezenlijken, vrijgesteld van registratie- en overschrijvingsrechten.

Bovendien kunnen de Nationale Maatschappij of de Aangenomen Maatschappijen zich tot het Beheer der Domeinen wenden om deze akten te verkrijgen.

Deze laatste bepaling heeft critiek uitgelokt vanwege sommige leden van uw Commissiën, die beducht waren voor een inmenging van de Domeinen in de verrichtingen van de Maatschappijen of van de Nationale Maatschappij. Deze vrees is van allen grond ontbloot.

De bepaling is immers gansch in het voordeel van de Maatschappijen. Zij machtigt deze eventueel haar toevlucht te nemen tot de bereidwillige tussenkomst van de ambtenaren der Domeinen, doch zij verplicht ze daartoe hoegenaamd niet.

Zij « mogen » hun worden toevertrouwd, zegt de tekst.

Deze tussenkomst heeft geen ander doel dan aan de Maatschappijen toe te laten hun aankopen te gelde te maken zonder de minste kosten.

C. — Premie voor het bouwen en den verkoop alsmede voor den waarborg van goeden afloop van sommige leeningen.

Op het bedrag van de leening zal er een nieuw krediet van 75,000,000 fr. worden afgenomen om het Bijzonder Fonds te stijven dat wordt geopend op de begroting der ontvangsten en uitgaven voor order met het oog op de uitkeering der premiën door den Staat toegekend aan de mingevoerde bouwers en aan de koopers van huizen gebouwd door de Aangenomen Maatschappijen.

Ten einde den verkoop of het bou-

la vente ou la construction de ces maisons l'article 12 autorise les sociétés de crédit agréées par la Caisse d'Épargne à majorer le montant de leurs prêts au delà de la quotité de 70 p. c. actuellement permise et autorise l'État à garantir le remboursement de ce complément de prêt. Le prêt total et les primes éventuelles ne pourront ensemble dépasser 90 p. c. de la valeur de l'immeuble; c'est-à-dire que l'intervention personnelle des intéressés devra atteindre au moins 10 p. c.

Un membre a demandé que, d'une façon générale, la procédure pour l'allocation des primes soit simplifiée et spécialement que l'instruction des demandes soit confiée complètement à la Société nationale lorsqu'il s'agit d'acheteurs de maisons construites par les Sociétés agréées.

A ce propos, deux autres questions furent soulevées dont il convient de faire mention, quoiqu'elles sortent du cadre de la loi.

Un membre a demandé que les catégories des personnes appelées à jouir du bénéfice de la législation sur les habitations à bon marché soient fixées d'une façon uniforme; il a signalé qu'une circulaire de la Caisse générale d'Épargne et de Retraite écarte les commerçants peu aisés du bénéfice des avances des Sociétés de crédit.

D. — *Avances à la Société coopérative du Fonds du logement des familles nombreuses (Art. 13 e 15.)*

Le projet fixe ces avances à 35,000,000 de francs et le taux d'intérêt à 2.5 p. c

Le but de ces avances est de per-

wen van deze huizen nog meer te bevorderen, machtigt artikel 12 de kredietmaatschappijen, aangenomen door de Spaarkas, het bedrag van haar leeningen op te voeren tot een hooger bedrag dan de 70 t. h. die thans toegelaten zijn en machtigt den Staat de terugbetaling van deze aanvullende leening te waarborgen. De globale leening en de eventueele premiën mogen samen niet de 90 t. h. van de waarde van het huis overschrijden, dit wil zeggen dat de persoonlijke tusschenkomst van de belanghebbenden ten minste 10 t. h. zal moeten bedragen.

Een lid heeft gevraagd dat in het algemeen de procedure voor het toekennen der premiën zou worden vereenvoudigd en inzonderheid dat het onderzoek der aanvragen volledig zou worden toevertrouwd aan de Nationale Maatschappij, wanneer het koopers geldt van huizen door de Aangenomen Maatschappijen gebouwd.

In verband hiermede werden twee andere vraagstukken opgeworpen, waarvan melding dient gemaakt, ofschoon zij het kader der wet te buiten gaan.

Een lid heeft gevraagd dat de categorieën van de personen die het voordeel der wet op de goedkoope woningen kunnen genieten, eenvormig zouden worden vastgesteld; bedoeld lid wees er op dat een rondschrijven van de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas de mingegoede handelaars uitsluit van het voordeel der voorschotten van de Kredietmaatschappijen.

D. — *Voorschotten aan de Samenwerkende Maatschappij van het Woningfonds der groote gezinnen. (Art. 13 en 15.)*

Het ontwerp bepaalt deze voorschotten op 35,000,000 frank en den rentevoet op 2 1/2 t. h.

Deze voorschotten hebben ten doel

mettre à cette Société de consentir des prêts aux familles peu aisées ayant au moins quatre enfants à charge, soit pour la construction d'une maison ou l'agrandissement du logement qui leur appartient déjà soit pour l'achat d'une maison ou d'un appartement construits par une Société agréée. Un arrêté royal déterminera les conditions de ces prêts.

Les remises de fonds qui ont déjà été faites par la Société nationale à cette Coopérative, seront régularisées à charge de ces 35,000,000 de francs.

Signalons qu'indépendamment de cette allocation, le Fonds du logement des familles nombreuses jouit d'une subvention annuelle de 3,000,000 de francs sur le budget du Ministère de l'Industrie, du Travail et de la Prévoyance Sociale pour lui permettre d'avancer sans intérêt aux bénéficiaires sans ressources aucunes, la première mise de fonds nécessaire à l'acquisition de leur maison.

Le projet tel qu'il est présenté au Sénat donne satisfaction à plusieurs desiderata émis par le Fonds; il soulève cependant de sa part quelques observations dont il convient de retenir les deux principales :

1^o Le Fonds a exprimé la crainte que la marge de 0.50 p. c. entre le taux des intérêts qu'il paie 2.50 p. c., et celui qu'il perçoit 3 p. c., ne soit insuffisant pour lui permettre de couvrir ses frais.

Les avances du Fonds sont limitées généralement à une dizaine de mille francs et s'étendent à tout le pays; elles exigent la constitution de nombreux dossiers et entraînent des frais de gestion relativement importants.

Cependant, le Fonds profite de cer-

aan de Maatschappij toe te laten leeningen toe te staan aan de min gegoede gezinnen met ten minste vier kinderen ten laste, ofwel voor het bouwen van een huis, ofwel voor de verruiming van de woning die hun reeds toebehoort, ofwel nog voor den aankoop van een huis of een appartement gebouwd door een Aangenomen Maatschappij. Een Koninklijk besluit bepaalt de voorwaarden van deze leeningen.

De fondsen, die door de Nationale Maatschappij aan deze Samenwerkende Maatschappij reeds werden voorgesloten, zullen terugbetaald worden ten laste van deze 35,000,000 frank.

Wijzen wij er op dat, behalve deze toelage, het Woningfonds der groote gezinnen een jaarlijksche toelage geniet van 3,000,000 frank op de begroting van het Ministerie van Nijverheid, Arbeid en Sociale Voorzorg om aan hetzelfde toe te laten aan de rechthebbenden, die volkomen onbemiddeld zijn, zonder interest de eerste geldverschieting te doen die noodig is voor den aankoop van hun huis.

Het ontwerp, zooals het aan den Senaat wordt voorgelegd, schenkt voldoening aan verscheidene wenschen van het Fonds; het lokt evenwel van zijnentwege enkele opmerkingen uit, waarvan de twee bijzonderste dienen in overweging genomen.

1^o Het fonds heeft de vrees uitgedrukt dat de speelruimte van 0.50 t. h. tusschen den interestvoet, dien het betaalt en wel 2.50 t. h., en den interestvoet, dien het ontvangt, zijnde 3 t. h., zou ontoereikend zijn om aan hetzelfde toe te laten zijn kosten te dekken.

De voorschotten worden doorgaans beperkt tot ongeveer 10,000 frank en strekken zich uit over gansch het land; zij vergen het opmaken van talrijke dossiers en geven aanleiding tot betrekkelijk hooge beheerskosten.

Nochtans geniet het fonds sommige

taïns avantages qui augmenteront ses ressources d'une façon appréciable au moins pendant les premiers temps qui seraient sinon les plus difficiles pour lui.

Les annuités qui lui incombent ne courent qu'à partir du 1^{er} janvier de l'année suivant celle où il aura reçu les fonds provenant de l'emprunt; les intérêts qu'il perçoit entretemps lui sont donc acquis sans charge correspondante. En outre, les 8 millions de francs d'avances qu'il ont été consenties en 1930 sont considérés comme ayant été versés en 1931, c'est-à-dire que le Fonds ne doit d'intérêt de leur chef qu'à partir du 1^{er} janvier 1932.

Il en résulte pour lui un bénéfice sérieux. De plus, au fur et à mesure que dans une famille se réduit le nombre des enfants à charge et que par conséquent s'augmentent ses gains, le Fonds pourra légitimement en exiger un taux d'intérêt supérieur.

Enfin, si contre toute attente ces ressources étaient encore insuffisantes, il conviendrait que la Société nationale en agisse envers lui comme le Ministre des Finances le peut envers elle-même c'est-à-dire qu'elle lui accorde, avec l'autorisation de celui-ci, une réduction de son annuité.

2^o Le Fonds a exprimé aussi le regret de voir le Gouvernement lui refuser définitivement l'autorisation de faire des prêts pour l'acquisition de maisons n'appartenant pas à une Société agréée même quand celle-ci n'a pas de maisons à vendre dans une localité. Vos Commissions peuvent partager ces regrets.

D'abord, parce que les acquéreurs ne pourraient jouir des primes de l'État; celles-ci sont exclusivement réservées aux acheteurs de maisons des Sociétés agréées et en vue de per-

voordeelen, die zijn inkomsten merklijk zullen doen stijgen, althans gedurende de eerste tijden, die zooniet voor hetzelfde de lastigste zouden zijn.

De annuïteiten, die het moet betalen loopen enkel vanaf 1 Januari van het jaar dat volgt op datgene waarin het de fondsen voortkomende van de leening zou hebben ontvangen; de interesten die het intusschen int zijn dus aan het fonds verworven zonder daarmede overeenstemmende lasten. Bovendien worden de 8 miljoen voorschotten, die aan het Fonds werden verleend in 1930, beschouwd als gestort zijnde in 1931, dat wil zeggen dat het Fonds uit dien hoofde den interest slechts van 1 Januari 1932 af verschuldigd is.

Daaruit vloeit voor het Fonds een belangrijke winst voort. Bovendien zal het Fonds, naarmate dat het aantal kinderen ten laste van een gezin vermindert en de winsten bijgevolg verhoogen, rechtmatig een hooger interestvoet mogen eischen.

Ten slotte, indien tegen alle verwachting in, deze middelen nog ontoereikend waren, zou de Nationale Maatschappij tegenover het Fonds moeten optreden zooals de Minister van Financiën het recht heeft tegenover haar op te treden, dat wil zeggen dat zij, mits toelating van dezen laatste, aan het Fonds een vermindering van zijn annuïteit toekenne.

2^o Het Fonds betreurde nog dat de Regeering het definitief de toelating weigert om leeningen aan te gaan voor het aanwerven van huizen die niet tot een Aangenomen Maatschappij behooren, zelfs indien deze maatschappijen geen huizen te koop hebben in een lokaliteit. Uw Commissiën deelen dezen spijt.

Vooreerst, omdat de aankoopers de Staatspremiën niet zouden kunnen genieten; deze zijn uitsluitend voorbehouden aan de koopers van huizen van de Aangenomen Maatschappijen

mettre à celles-ci de multiplier leurs constructions.

En second lieu, parce que les sociétés existantes peuvent se faire autoriser par la Société nationale à construire en dehors de la commune de leur siège social de façon à satisfaire à tous les besoins légitimes.

Le présent rapport a été approuvé par tous les membres présents.

Le Président,
H. LAFONTAINE.

Le Rapporteur,
R. MOYERSOEN.

**Amendement
présenté par la Commission.**

—
ART. 15.

Modifier comme suit le texte de l'alinéa 2 :

« Ces annuités seront calculées sur la base de la charge réelle de l'emprunt, déduction faite des différences d'intérêt qui résultent de l'application de la loi.

» Toutefois, les bénéfices réalisés par la Société nationale devront, dans les limites d'une bonne gestion, servir à rembourser l'État de ses pertes et de ses avances. »

en ten einde deze toe te laten meer te bouwen.

Dan ook, omdat de bestaande maatschappijen van de Nationale Maatschappij de toelating kunnen krijgen om te bouwen buiten de grens waar hun maatschappelijken zetel is gevestigd, ten einde aan alle rechtmatige behoeften te voldoen.

Dit verslag werd door alle aanwezige leden goedgekeurd.

De Voorzitter,
H. LAFONTAINE.

De Verslaggever,
R. MOYERSOEN.

**Amendement
door de Commissie voorgesteld.**

—
ART. 15.

Den tekst van het tweede lid te doen luiden :

« Deze annuïteiten worden berekend op den grondslag van den werkelijken last der leening, verminderd met het verschil van interest voortvloeiend uit de toepassing van de wet.

» Evenwel zal de winst door de Nationale Maatschappij verwezenlijkt, binnen de grenzen van een goed beheer, dienen tot het vergoeden van den Staat voor zijn verliezen en zijn voorschotten. »