

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2008-2009

9 FEBRUARI 2009

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**ertoe strekkende de duur
van de hypothecaire waarborgen in te perken**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Financiën, Begroting,
Openbaar Ambt,
Externe Betrekkingen en
Algemene Zaken

door de heer Didier GOSUIN (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : mevr. Isabelle Emmerly, mevr. Julie Fiszman, mevr. Anne Sylvie Mouzon, de heren Eric Tomas, Rudi Vervoort, Olivier de Clippele, Serge de Patoul, Mustapha El Karouni, Didier Gosuin, Denis Grimberghs, Joël Riguelle, Christos Doulkeridis, Walter Vandenbossche, mevr. Marie-Paule Quix.

Plaatsvervangers : mevr. Véronique Jamouille, de heer Rachid Madrane, mevr. Olivia P'Tito, mevr. Caroline Persoons, mevr. Viviane Teitelbaum, mevr. Julie de Grootte, de heren Yaron Pesztat, Jan Béghin.

Andere leden : mevr. Els Ampe, de heren Mohammadi Chahid, Alain Daems, mevr. Céline Delforge, de heren Alain Destexhe, mevr. Céline Fremault, mevr. Marion Lemesre, mevr. Fatiha Saïdi, mevr. Françoise Schepmans.

Zie :

Stuk van het Parlement :
A-462/1 – 2007/2008 : Voorstel van ordonnantie.

**PARLEMENT DE LA REGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2008-2009

9 FEVRIER 2009

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à réduire la durée
des garanties hypothécaires**

RAPPORT

fait au nom de la commission
des Finances, du Budget,
de la Fonction publique,
des Relations extérieures et
des Affaires générales

par M. Didier GOSUIN (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : Mmes Isabelle Emmerly, Julie Fiszman, Anne Sylvie Mouzon, MM. Eric Tomas, Rudi Vervoort, Olivier de Clippele, Serge de Patoul, Mustapha El Karouni, Didier Gosuin, Denis Grimberghs, Joël Riguelle, Christos Doulkeridis, Walter Vandenbossche, Mme Marie-Paule Quix.

Membres suppléants : Mme Véronique Jamouille., M. Rachid Madrane, Mmes Olivia P'Tito, Caroline Persoons, Viviane Teitelbaum, Julie de Grootte, MM. Yaron Pesztat, Jan Béghin.

Autres membres : Mme Els Ampe, MM. Mohammadi Chahid, Alain Daems, Mme Céline Delforge, M. Alain Destexhe, Mme Céline Fremault, Mmes Marion Lemesre, Fatiha Saïdi, Françoise Schepmans.

Voir :

Document du Parlement :
A-462/1 – 2007/2008 : Proposition d'ordonnance.

I. Uiteenzetting van de heer Olivier de Clippele, mede-indiener van het voorstel van ordonnantie

De heer Olivier de Clippele legt uit dat de maatregel die hij voorstelt niet filosofisch geladen is en niet veel kost. De jongste jaren vertoonde het hypothekaire krediet de neiging om langer te worden. Enkele jaren geleden duurde het klassieke krediet 20 jaar. Vandaag duurt het gemakkelijk 25, 30 jaar. In andere Europese landen gaat men tot 35, 40, 50 jaar en langer. In de 18^{de} en 19^{de} eeuw had men zelfs eeuwigdurende rentes. Dat heeft rechtstreekse gevolgen voor de prijzen, aangezien de leningscapaciteit van de kopers stijgt.

De eerste die op langere termijn lenen zijn nog geen slachtoffer van de prijsstijgingen geworden. Zeer snel voelen alle banken zich verplicht om kredieten op 35 jaar voor te stellen en het is moeilijk om daarop terug te komen. In Spanje, stort de vastgoedmarkt in elkaar. De prijsstijgingen moeten beperkt worden door een maatregel die budgettair niks kost. De banken moeten na 30 jaar een registratierecht betalen bij de lichte van de hypotheek. Zo wordt voorkomen dat de banken kosten aanrekenen voor de lichte bij de indiening van het dossier. Zij zullen later betalen. De banksector wordt gepenaliseerd en zal problemen hebben om die te verhalen op de klanten aangezien hij niet weet wie de kredieten moet terugbetalen. Thans geldt een hypotheek 30 jaar. Voor een krediet van 35 jaar moet een nieuwe titel gemaakt worden waarvoor 1 % betaald moet worden.

Test Aankoop is gekant tegen een verlenging van de hypothecaire kredieten. De kredieten tegen 100 of 120 % van de aankoopprijs raken mensen die niet veel middelen hebben.

Inzake pensioenen kan men zijn toekomst verzekeren door de derde pijler waarvoor fiscale aftrekken bestaan. Bij de PB kan het woonsparen niet onbeperkt met de aftrek van de levensverzekeringspremies voor een pensioensverzekering gecumuleerd worden. Met kredieten op 20 jaar die aangegaan werden op 25 of 28 jaar, was het krediet afbetaald tegen de 50 zodat er volledige fiscale aftrek mogelijk was voor een aanvullend pensioen. Met een krediet van 35 jaar, is men schuldenvrij op 57. Dat systeem is dus tweemaal nadelig voor mensen zonder vastgoedeigendom.

Over het voorstel van ordonnantie mag best wel eens nagedacht worden.

II. Algemene bespreking

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon meent dat het verband tussen de vastgoedprijzen en duur van de leningen een verhaal is van de kip en het ei.

I. Exposé de M. Olivier de Clippele, coauteur de la proposition d'ordonnance

M. Olivier de Clippele explique que la mesure qu'il propose n'est pas philosophiquement engagée et n'est pas coûteuse. On a constaté ces dernières années que le crédit hypothécaire avait tendance à s'allonger. Il y a quelques années, le crédit classique était de 20 ans. Il passe aujourd'hui facilement à 25, 30 ans. Dans d'autres pays européens, on est passé à 35, 40 ou 50 ans, voire plus. Au 18^e et 19^e siècle, nous avons même connu des rentes perpétuelles. Ceci a un effet direct sur les prix, puisque la capacité d'emprunt des acheteurs augmente.

Les premiers à contracter des emprunts à plus long terme n'ont pas encore été victimes de la hausse des prix. Très rapidement, l'ensemble des banques se sent obligé de proposer des crédits à 35 ans et il est difficile de revenir en arrière. En Espagne, le marché de l'immobilier s'écroule. Il convient de limiter la hausse des prix par une mesure qui ne coûte rien au niveau budgétaire. Il s'agit de faire payer aux banques au-delà de 30 ans un droit d'enregistrement lors de la radiation de l'hypothèque. Cette formule évite que les banques ne réclament les frais de la radiation lors de l'introduction du dossier. Elles seront amenées à payer plus tard. Le secteur bancaire sera pénalisé et il aura des difficultés pour le répercuter à charge des clients puisqu'il ignore qui remboursera les crédits. Actuellement, une hypothèque est valable 30 ans. Pour un crédit à 35 ans, il faut faire un titre nouveau, pour lequel il faut payer 1%.

Test Achats est contre l'allongement des crédits hypothécaires. Les crédits à 100 voire 120% du prix d'achat touchent les personnes qui disposent de peu de moyens.

En matière de pensions, on peut assurer son avenir par le « troisième pilier » pour lequel il existe des réductions fiscales. À l'IPP, le recours à l'épargne logement ne peut être cumulé indéfiniment avec la déduction des primes d'assurance-vie pour une assurance-pension. Avec des crédits à 20 ans achetés à 25, 28 ans, l'on avait cessé de payer le crédit à l'approche de la cinquantaine de sorte que l'on avait pleine déduction fiscale pour faire une pension complémentaire. Avec un crédit à 35 ans, c'est à 57 ans que l'on est libéré des dettes. Ce système est donc doublement pénalisant pour les personnes qui n'ont pas de patrimoine.

La proposition d'ordonnance mérite réflexion.

II. Discussion générale

Mme Anne Sylvie Mouzon estime que la corrélation entre le marché du prix de l'immobilier et la durée des emprunts est un débat sur l'œuf et la poule.

Het feit dat de duur van de lening langer wordt gaat samen met de stijgende levensduurte. Dat is normaal.

Het argument dat op het einde van het krediet, wanneer de hypotheek gelicht moet worden, de lener veranderd is en niet meer de eigenaar is, is niet overtuigend. Het effect is indirect op de vastgoedprijs. Men zou beter een maximumpercentage voor de leningen opleggen. Beter dat dan een regeling die in elk Gewest anders is.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon herinnert eraan dat de regering dit voorstel niet steunt en verwerpt het idee van een opsplitsing van de fiscale vraagstukken.

De voorzitter leest het advies van de regering voor die dit voorstel van ordonnantie om budgettaire redenen verwerpt.

De heer Olivier de Clippele vraagt de stemming.

III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikel 1

Dit artikel leidt tot geen opmerkingen.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Artikel 2

Dit artikel leidt tot geen opmerkingen.

Stemming

Artikel 2 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4.

IV. Stemming over het geheel

Het voorstel van ordonnantie wordt in zijn geheel verworpen met 9 stemmen tegen 4.

– Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.

De Rapporteur,

Didier GOSUIN

De Voorzitter,

Eric TOMAS

Le fait que la durée de l'emprunt augmente va de pair avec la durée de vie qui augmente. C'est normal.

Enfin, l'argument que, à la fin du crédit, lorsqu'il faut lever l'hypothèque, l'emprunteur a changé et n'est plus le propriétaire ne convainc pas. L'effet est très indirect sur le prix de l'immobilier. Mieux vaut fixer un taux maximum des emprunts. Ceci vaut mieux qu'un système qui varie de Région à Région.

Mme Anne Sylvie Mouzon rappelle que le gouvernement ne soutient pas cette proposition et rejette l'idée d'un saucissonnage des questions fiscales.

Le Président donne lecture d'un avis du Gouvernement qui n'est pas favorable à cette proposition d'ordonnance pour des raisons budgétaires.

M. Olivier de Clippele demande le vote.

III. Discussion des articles et votes

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Article 2

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 2 est rejeté par 9 voix contre 4.

IV. Vote sur l'ensemble

La proposition d'ordonnance dans son ensemble est rejetée par 9 voix contre 4.

– Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.

Le Rapporteur,

Didier GOSUIN

Le Président,

Eric TOMAS