

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2012-2013

31 MAI 2013

PROPOSITION DE MOTION

relative à la durée des hypothèques

(déposée par MM. Olivier de CLIPPELE (F), Vincent DE WOLF (F) et Willem DRAPS (F))

Le Parlement bruxellois,

Vu la proposition de loi déposée à la Chambre des représentants le 22 mai 2013 sous le n° 53/2822 (proposition de Mme Carine Van Cauter et consorts) visant à allonger la durée des hypothèques de 30 à 40 ans ;

Vu l'article 143 de la Constitution ;

Vu l'article 32, 1^obis de la loi ordinaire du 9 août 1980 de réformes institutionnelles, modifié par l'article 2 de la loi spéciale du 7 mai 1999 ;

Vu l'article 78 du règlement du Parlement bruxellois ;

Vu que la compétence de la politique du logement a été régionalisée mais que la loi hypothécaire est toujours restée de compétence fédérale ;

Vu que la problématique du logement est particulièrement importante à Bruxelles ;

Vu que la Région de Bruxelles-Capitale a dès lors un intérêt accru au sujet de cette proposition de loi pour les raisons suivantes :

Vu que l'allongement de la durée des prêts a un effet inflatoire sur les prix des logements ;

Vu que les prix de vente des logements sont nettement supérieurs dans les pays où des crédits de longue durée (30 ou 50 ans) sont appliqués car la capacité d'emprunt de tous les amateurs est augmentée par l'allongement de la durée des crédits ce qui pousse le marché de l'immobilier artificiellement à la hausse, de sorte que les jeunes

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2012-2013

31 MEI 2013

VOORSTEL VAN MOTIE

**betreffende de looptijd van de
hypothecaire leningen**

(ingediend door de heren Olivier de CLIPPELE (F), Vincent DE WOLF (F) en Willem DRAPS (F))

Het Brussels Parlement,

Gelet op het wetsvoorstel (voorstel van mevrouw Carine Van Cauter c.s.) dat op 22 mei 2013 in de Kamer van Volksvertegenwoordigers onder het nr. 53/2822 ingediend is om de looptijd van de hypothecaire leningen te verlengen van 30 tot 40 jaar ;

Gelet op artikel 143 van de Grondwet ;

Gelet op artikel 32, 1^obis van de gewone wet van 9 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, zoals gewijzigd door artikel 2 van de bijzondere wet van 7 mei 1999 ;

Gelet op artikel 78 van het reglement van het Brussels Parlement ;

Aangezien de bevoegdheid voor het huisvestingsbeleid een gewestelijke bevoegdheid geworden is maar de hypotheekwet nog altijd een federale bevoegdheid is ;

Aangezien de huisvestingsproblematiek in Brussel bijzonder zorgwekkend is ;

Aangezien het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dus bijzonder belang heeft bij dat wetsvoorstel, en wel om de volgende redenen :

Aangezien de verlenging van de looptijd van de hypothecaire leningen leidt tot inflatie van de woningprijzen ;

Aangezien de verkoopprijzen van de woningen beduidend hoger zijn in de landen waar de kredieten van lange duur (30 of 50 jaar) van toepassing zijn, omdat de leningscapaciteit van alle gegadigden wordt vergroot door de verlenging van de duur van de kredieten, wat de vastgoedprijzen kunstmatig opdrijft, met als gevolg dat de

candidats acheteurs doivent payer plus cher leur logement ;

Vu que l'exemple le plus frappant est celui de l'Espagne qui a connu une augmentation significative des prix de l'immobilier depuis 2003 où le prix moyen au mètre carré est passé de 1.230 euros en 2003 à 2.024 euros en 2007 pour toute la Péninsule (et respectivement jusqu'à 4.245 euros et 4.824 euros pour Madrid et Barcelone) ;

Durant cette même période, la durée moyenne des crédits est passée de 17,5 ans en 2003 à 27 ans en 2007 ;

Malgré les avertissements formulés en 2006 tant par el Banco d'España et la Asociación Hipotecaria Española (AHE) que par la Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (ADICAE), les banques espagnoles se sont enfermées dans cette politique de prêts de longue durée avec le rallongement des crédits jusqu'à 40 et même 50 ans ;

Vu que cette politique a contribué à la flambée des prix dans un premier temps suivie d'un refroidissement sans précédent du marché immobilier espagnol ;

Vu que le Canada a suivi le chemin inverse en prenant des mesures pour contenir la hausse des prix de l'immobilier ;

Vu que la mesure phare du gouvernement canadien consistait à voter par trois fois une loi qui réduisit la durée des prêts hypothécaires : dans un premier temps le délai maximum était ramené à 35 ans en 2008, puis à 30 ans en 2011 et finalement à 25 ans maximum en 2012 ;

Vu que les associations de consommateurs comme Test-Achats en Belgique et UFC-Que Choisir en France ont rappelé le coût élevé des prêts de longue durée pour les emprunteurs ;

Vu que les emprunteurs payeront une surcharge d'intérêts anormalement élevée pour une faible réduction de la charge des remboursements mensuels ;

Vu qu'à titre d'exemple, un prêt hypothécaire de 100.000 euros à taux fixe de 4,00 % sur 30 ans coûtera 171.869 euros au total (remboursements + intérêts), alors que ce même prêt sur 35 ans coûtera 185.965 euros, soit un surcoût de 14.096 euros pour une mensualité qui ne sera réduite que de 34,65 euros ;

Vu que la situation de l'emprunteur sera pire encore pour un prêt sur 40 ans : le supplément à payer par rapport à un prêt de 30 ans sera de 28.741 euros pour un prêt de 100.000 euros avec une mensualité qui ne sera réduite que de 59,48 euros ;

jonge kandidaat-kopers meer moeten betalen voor hun woning ;

Aangezien het treffendste voorbeeld Spanje is waar de vastgoedprijzen sinds 2003 de pan uit rijzen en waar de gemiddelde prijs per vierkante meter gestegen is van 1.230 euro in 2003 tot 2.024 euro in 2007 voor het hele schiereiland (en respectievelijk tot 4.245 euro en 4.824 euro voor Madrid en Barcelona) ;

Tijdens dezelfde periode is de gemiddelde looptijd van het krediet gestegen van 17,5 jaar in 2003 tot 27 jaar in 2007 ;

Ondanks de waarschuwingen in 2006 van de Banco d'España, de Asociación Hipotecaria Española (AHE) en de Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (ADICAE), hebben de Spaanse banken dit beleid van leningen van lange duur voortgezet met de verlenging van de kredieten tot 40 en zelfs 50 jaar ;

Aangezien dit beleid geleid heeft tot een opwaartse prijenspiraal gevolgd door een afkoeling zonder voorgaande op de Spaanse vastgoedmarkt ;

Aangezien Canada de omgekeerde weg gevolgd heeft en maatregelen genomen heeft om de stijging van de vastgoedprijzen onder controle te houden ;

Aangezien de bekendste maatregel van de Canadese regering de goedkeuring, tot driemaal toe, geweest is, van een wet die de looptijd van de hypothecaire leningen inkrimpt: maximum 35 jaar in 2008, vervolgens 30 jaar in 2011 en uiteindelijk 25 jaar in 2012 ;

Aangezien de consumentenverenigingen zoals Test-Aankoop in België en UFC-Que Choisir in Frankrijk herinnerd hebben aan de hoge kostprijs van de leningen van lange duur voor de kredietnemers ;

Aangezien de kredietnemers extra intresten zullen betalen die abnormaal hoog zijn gelet op de beperkte vermindering van de maandelijkse afbetalingen ;

Aangezien een hypothecaire lening van bijvoorbeeld 100.000 euro met vaste rentevoet van 4 % over 30 jaar in totaal 171.869 euro (terugbetalingen + intresten) zal kosten, terwijl dezelfde lening over 35 jaar 185.965 euro zal kosten, met andere woorden een meerkost van 14.096 euro voor een maandelijkse afbetaling die slechts met 34,65 euro zal verminderen ;

Aangezien de kredietnemer nog slechter af is met een lening over 40 jaar: het verschil met een lening over 30 jaar zal 28.741 euro bedragen voor een lening van 100.000 euro met een maandelijkse afbetaling die slechts met 59,48 euro zal verminderen ;

Vu qu'en plus, les banques pratiquent des taux fixes plus élevés à mesure que la durée du prêt s'allonge, de sorte que la différence de mensualité sera encore plus réduite ;

Vu que l'allongement de la durée des prêts hypothécaires allonge corrélativement la durée de l'assurance solde restant dû de l'emprunteur, ce qui aura pour conséquence d'alourdir d'avantage la charge totale du crédit en incluant les intérêts et les primes d'assurances solde restant dû ;

Vu qu'il est patent qu'un emprunteur âgé verra ses chances diminuer dans un marché de crédits de longue durée, quant à l'obtention d'une assurance solde restant dû, ce qui aura pour conséquence de lui interdire l'accès au crédit ou de voir une prime de risque supplémentaire à supporter sous forme d'une augmentation du taux d'intérêt ;

Vu que de nombreux propriétaires bruxellois seront endettés à l'âge de la retraite ;

Vu que la proposition de loi précitée porte atteinte à la politique du logement à Bruxelles ;

Déclare ses intérêts gravement lésés par cette proposition de loi ;

Demande par conséquent, dès le dépôt du rapport à la Chambre des représentants relatif à la proposition de loi n° 53-2822, la suspension de cette procédure, en application de l'article 32 de la loi ordinaire du 9 août 1980 de réformes institutionnelles, aux fins de concertation et afin d'y exposer et défendre la position du Parlement bruxellois relative à la limitation de la durée des prêts hypothécaires.

Olivier de CLIPPELE (F)
Vincent DE WOLF (F)
Willem DRAPS (F)

Aangezien de banken bovendien hogere vaste rentevoeten hanteren naargelang de looptijd van de lening langer wordt, met als gevolg dat het verschil in maandelijkse afbetaling nog kleiner wordt ;

Aangezien de verlenging van de looptijd van de hypothecaire leningen daarnaast de looptijd van de schuldsaldoverzekering van de kredietnemer verlengt, met als gevolg dat de totale last van het krediet nog vergroot wordt met de intresten en de verzekeringspremies van de schuldsaldoverzekering ;

Aangezien het duidelijk is dat een oudere kredietnemer op een markt van kredieten van lange duur minder kans zal hebben om een schuldsaldoverzekering te krijgen, met als gevolg dat hij geen krediet meer zal kunnen krijgen of een bijkomende risicopremie zal moeten betalen in de vorm van een stijging van de rentevoet ;

Aangezien heel wat Brusselse eigenaars schulden zullen hebben op hun pensioenleeftijd ;

Aangezien het wetsvoorstel in kwestie nadelig is voor het huisvestingsbeleid in Brussel ;

Verklaart dat zijn belangen ernstig geschaad worden door dit wetsvoorstel ;

Vraagt dan ook dat, zodra het verslag over het wetsvoorstel nr. 53-2822 bij de Kamer van Volksvertegenwoordigers ingediend is, deze procedure geschorst wordt met toepassing van artikel 32 van de gewone wet van 9 augustus 1980 tot hervorming der instellingen met het oog op overleg en om er het standpunt van het Brussels parlement over de beperking van de looptijd van de hypothecaire leningen te verdedigen.