

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

---

SESSION ORDINAIRE 2012-2013

14 JANVIER 2013

---

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

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

---

**RAPPORT**

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

par Mme Zakia KHATTABI (F)

---

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : Mmes Françoise Dupuis, Anne Sylvie Mouzon, Olivia P'Tito, M. Eric Tomas, Mme Zakia Khattabi, M. Olivier de Clippele, Mme Marion Lemesre, MM. Emmanuel De Bock, Joël Riguelle, Jean-Luc Vanraes, Mmes Sophie Brouhon, Brigitte De Pauw.

*Membres suppléants* : Mmes Céline Delforge, Françoise Schepmans, Viviane Teitelbaum, Béatrice Fraiteur.

*Autres membres* : M. Paul De Ridder, Mme Gisèle Mandaila, M. Alain Maron, Mme Caroline Persoons.

---

*Voir* :

**Document du Parlement :**  
A-136/1 – 2010/2011 : Proposition d'ordonnance.

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

---

GEWONE ZITTING 2012-2013

14 JANUARI 2013

---

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**ertoe strekkende de duur van de hypothecaire  
leningen te verkorten**

---

**VERSLAG**

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

door mevrouw Zakia KHATTABI (F)

---

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : mevr. Françoise Dupuis, mevr. Anne Sylvie Mouzon, mevr. Olivia P'Tito, de heer Eric Tomas, mevr. Zakia Khattabi, de heer Olivier de Clippele, mevr. Marion Lemesre, de heren Emmanuel De Bock, Joël Riguelle, Jean-Luc Vanraes, mevr. Sophie Brouhon, mevr. Brigitte De Pauw.

*Plaatsvervangers* : mevr. Céline Delforge, mevr. Françoise Schepmans, mevr. Viviane Teitelbaum, mevr. Béatrice Fraiteur.

*Andere leden* : de heer Paul De Ridder, mevr. Gisèle Mandaila, de heer Alain Maron, mevr. Caroline Persoons.

---

*Zie* :

**Stuk van het Parlement :**  
A-136/1 – 2010/2011 : Voorstel van ordonnantie.

## I. Exposé du co-auteur de la proposition d'ordonnance

M. Olivier de Clippele rappelle comment sa proposition d'ordonnance a été rédigée à un moment où les banques étaient tentées d'octroyer des crédits hypothécaires de plus de 30 ans. Or, on en voit très peu, voire plus du tout, en Belgique. Ce crédit connaissant un grand succès en Espagne.

Dans un premier temps et à mesure que le crédit était allongé, les jeunes s'y intéressaient afin d'accéder à la propriété de leur logement. Ensuite, tout le monde bénéficiant de la même mesure, les prix de vente ont augmenté et se sont adaptés à la demande.

Les tout premiers à s'inscrire dans cette logique ont bénéficié de ces crédits. Cette évolution a créé en Espagne une bulle immobilière, aujourd'hui éventrée. Le marché immobilier s'est retrouvé renversé avec des ménages qui ne savent plus honorer leur amortissement et qui ne savent pas vendre pour déménager ailleurs.

Au Pays-Bas, on observe également des hypothèques de longue durée. Il y existait même des « levenshypotheeken » qui ont eux aussi contribué à la hausse des prix.

Suite à la crise financière de la fin 2008, les banques n'accordent plus d'hypothèques de plus de 30 ans, cette durée étant le maximum disponible sur le marché. D'où l'idée d'accepter une proposition d'ordonnance assez modeste qui donnera un signal aux banques pour ne pas s'engager dans la voie des Pays-Bas, de la Suisse ou de l'Espagne.

S'il est vrai que les banques ne sont pas tentées de le faire actuellement c'est parce que le marché du crédit est plus difficile. Les banques n'ont pas accès à ces crédits long terme et aiment traditionnellement vendre ce qu'elles achètent.

La proposition d'ordonnance pénalise ceux qui accordent un crédit à plus de 30 ans. La pénalité est de type fiscal. Cette mesure bénéficiera à ceux qui veulent accéder au logement parce que le prix de l'immobilier ne s'enflammera pas (on annonce une légère baisse). Il y aura une moins longue durée et donc moins d'intérêts à rembourser.

Si le crédit hypothécaire généralisé est de plus de 30 ans, ceux qui se situent dans la quarantaine accéderont difficilement au crédit hypothécaire puisque l'on considère généralement qu'il faut l'avoir remboursé avant d'atteindre l'âge de 65 ans. Une personne de 50 ans se verra généralement octroyer un crédit à 15 ans parce que l'on considère que les revenus d'une personne retraitée ne permettent plus le remboursement.

La mesure proposée n'est ni de gauche ni de droite, c'est une mesure qui cherche à éviter un emballement des prix du marché immobilier tel que l'on a connu en Espagne, en Suisse ou aux Pays-Bas.

## I. Uiteenzetting van de mede-indiener van het voorstel van ordonnantie

De heer Olivier de Clippele herinnert eraan dat zijn voorstel van ordonnantie opgesteld is op een ogenblik dat de banken geneigd waren om hypothecaire kredieten van meer dan 30 jaar toe te kennen. Men ziet er echter weinig in België, eigenlijk helemaal geen meer. Dat krediet kent evenwel een groot succes in Spanje.

In een eerste fase, en naargelang het krediet verlengd werd, waren de jongeren daarin geïnteresseerd om een eigen woning te kunnen kopen. Maar omdat daarna iedereen in aanmerking kwam voor dezelfde maatregel, zijn de verkoopprijzen gestegen en hebben die zich aan de vraag aangepast.

De allereersten die in het systeem gestapt zijn, hebben gebruikgemaakt van die kredieten. Die evolutie heeft in Spanje tot een vastgoedbel geleid, die daarna gesprongen is. De vastgoedmarkt is op zijn kop gedraaid met gezinnen die hun lening niet meer kunnen afbetalen en die niet kunnen verkopen om te verhuizen naar elders.

In Nederland zijn er ook hypotheekleningen van lange duur. Er bestonden zelfs levenshypotheekleningen die ook bijgedragen hebben tot de prijsstijging.

Ingevolge de financiële crisis van eind 2008, geven de banken geen hypothecaire leningen meer van meer dan 30 jaar, de maximumtermijn op de markt. Vandaar het idee voor een tamelijk bescheiden voorstel van ordonnantie, dat de banken een signaal geeft om de weg niet in te slaan van Nederland, Zwitserland of Spanje.

Het is wel zo dat de banken vandaag niet geneigd zijn om dat te doen want de kredietmarkt is moeilijker geworden. De banken hebben geen toegang tot die kredieten op lange termijn en verkopen gewoonlijk graag wat zij kopen.

Het voorstel van ordonnantie bestraft degenen die een krediet van meer dan 30 jaar toekennen. De sanctie is van fiscale aard. Die maatregel zal ten goede komen aan degenen die een woning willen kopen omdat de vastgoedprijzen de pan niet zullen uitrijzen (er wordt een lichte daling aangekondigd). De lening zal minder lang lopen en er zullen dus minder intresten terugbetaald moeten worden.

Een algemene mogelijkheid voor een hypothecaire lening van meer dan 30 jaar, zal ertoe leiden dat de veertigers moeilijk zo een hypothecair krediet zullen krijgen aangezien men er gewoonlijk van uitgaat dat het krediet vóór de leeftijd van 65 jaar terugbetaald moet zijn. Een persoon van 50 jaar zal gewoonlijk een krediet voor 15 jaar krijgen omdat men ervan uitgaat dat het inkomen van een gepensioneerde niet voldoende is om de terugbetaling te garanderen.

De voorgestelde maatregel is niet links of rechts, het is een maatregel die ertoe strekt te voorkomen dat de vastgoedprijzen op hol slaan zoals gebeurd is in Spanje, Zwitserland en Nederland.

## II. Discussion générale

Mme Anne Sylvie Mouzon partage l'analyse selon laquelle il n'est pas sain d'allonger de façon inconsidérée les durées des emprunts. Le groupe PS ne pense cependant pas que la cherté des logements résulte du droit fiscal sur les emprunts, mais principalement du manque de logements.

Le raisonnement qui voudrait que l'on pénalise les banques qui proposent ce genre de produits n'est pas correct. En réalité, on pénalise l'emprunteur car la banque répercutera sur celui-ci.

Il doit y avoir une autre façon d'envisager un signal aux banques, y compris au niveau fédéral dans la législation sur la protection des consommateurs plutôt que par un mécanisme fiscal qui est très accessoire par rapport aux taux d'intérêt peu élevés.

M. Emmanuel De Bock rappelle que son groupe a cosigné la proposition d'ordonnance et en souligne l'importance. Il y a trois ans, un débat a eu lieu sur la cherté du logement et les banques faisaient la promotion dans les salons et les foires des crédits longue durée. À un certain moment, la banque Fortis avait avancé le prêt à 40 ans.

Certaines dérives ont eu lieu en Espagne et en Suisse. On y observe une nouvelle forme de propriété dans laquelle finalement l'on ne rembourse que les intérêts sans jamais rembourser le principal. On laisse alors aux héritiers la dette de la propriété. Libre à eux de vendre le bien et d'apurer la dette.

Plus le prêt est long, plus on rembourse des intérêts. Ce mécanisme appauvrit les demandeurs. Il est exact que l'offre du logement est un élément qu'il faut également prendre en compte. Les déductions fiscales par exemple, ont un effet néfaste sur le prix de l'immobilier. La proposition d'ordonnance a quant à elle le mérite de donner un signal clair aux banquiers qui consiste à faire savoir qu'une réponse du secteur qui consisterait à allonger la durée des prêts n'est pas souhaitable.

M. Jean-Luc Vanraes nourrit de sérieux doutes sur cette proposition. La hausse des prix semble irréversible, vu le profil sociologique des personnes qui viennent vivre dans la Région. À long terme, la demande est en effet plus importante que l'offre. Les jeunes qui veulent acquérir un bien ont intérêt à s'endetter sur une plus longue durée.

La problématique de l'Espagne et des États-Unis est due au fait que les gens contractent une dette hypothécaire à hauteur de 100 % du prix d'achat. Là est la cause de la crise bancaire. Il faut tout faire pour inciter les gens à être propriétaires de leur logement à 65 ans. C'est la meilleure arme contre l'impécuniosité, une fois la retraite venue. C'est pourquoi l'orateur ne soutient pas la proposition d'ordonnance.

## II. Algemene bespreking

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon is het eens met de analyse dat het niet gezond is om op ondoordachte wijze de duur van de leningen te verlengen. De PS-fractie denkt echter niet dat de dure prijzen voor woningen het gevolg zijn van het fiscale recht op de leningen. Ze zijn eerder het gevolg van het tekort aan woningen.

De redenering dat men de banken moet bestraffen die dat soort producten aanbieden, houdt geen steek. In werkelijkheid wordt de lener bestraft omdat de bank de kosten op hem zal afwentelen.

Er moet een andere manier zijn om aan de banken een signaal te geven, ook op federaal vlak in de wetgeving op de consumentenbescherming, eerder dan via een fiscale regeling, die weinig invloed zal hebben gelet op de lage rentevoeten.

De heer Emmanuel De Bock herinnert eraan dat zijn fractie het voorstel van ordonnantie mede-ondertekend heeft en wijst op het belang ervan. Drie jaar geleden heeft een debat plaatsgevonden over de dure woningprijzen en de banken maakten toen reclame op de beurzen voor de kredieten van lange duur. Op een bepaald ogenblik heeft Fortis zelfs een lening tot 40 jaar aangeboden.

In Spanje en in Zwitserland zijn er ontsporingen geweest. Er is een nieuw soort van eigendom ontstaan waarbij men uiteindelijk enkel nog de intresten betaalt en nooit het kapitaal terugbetaald. De erfgenamen worden dan opgezadeld met de schuld die rust op de eigendom. Ze hebben dan de keuze om het goed te verkopen en de schuld af te lossen.

Hoe langer de lening, hoe meer intresten men betaalt. Die regeling maakt de leners armer. Het is juist dat het woningaanbod een element is waarmee rekening gehouden moet worden. De fiscale aftrek bijvoorbeeld heeft een negatief gevolg voor de vastgoedprijzen. Het voorstel van ordonnantie wil de banken een duidelijk signaal geven, dat erin bestaat te laten weten dat een antwoord van de sector in de vorm van de verlenging van de duur van de leningen niet wenselijk is.

De heer Jean-Luc Vanraes heeft grote twijfels in verband met dit voorstel. De verhoging van de prijs lijkt onomkeerbaar gelet op de sociologie van wie er komt wonen in het Gewest. De vraag is op lange termijn immers groter dan het aanbod. Jongeren die een goed willen verwerven, hebben er belang bij op langere termijn schulden aan te gaan.

De problematiek uit Spanje en de Verenigde Staten is gebaseerd op het feit dat men een hypothecaire schuld aangaat voor honderd procent van de koopsom. Dit was de oorzaak van de bankencrisis. Alles moet gedaan worden om mensen aan te moedigen op 65 jaar eigenaar te zijn van hun woonst. Dit is het beste strijdmiddel tegen geldtekort eens men gepensioneerd is. Om deze reden onderschrijft de spreker het voorstel van ordonnantie niet.

M. Alain Maron note que chacun sera d'accord pour rejeter l'idée de prêts à très long terme. Ceci augmente le coût global du crédit même si les mensualités diminuent. Cela diminue en outre l'effet potentiel de l'épargne-pension.

On pourrait imaginer que la proposition évite un effet sur les prix du marché. En laissant augmenter la durée des crédits, les prix pourraient augmenter tendanciellement.

En soi, le texte ne part certes pas d'une mauvaise intention et l'on peut partager les constats et même certaines des analyses. Or, l'impact de la mesure est mal connue. Les auteurs du texte ne décrivent nullement l'ampleur du phénomène. De combien de prêts et de personnes s'agit-il? M. de Clippele a indiqué qu'il n'y avait pas de crédits hypothécaires supérieurs à 30 ans. Or, d'après les chiffres de la Banque Nationale, 5% des crédits hypothécaires dépassent les 360 mois. Ce phénomène existe donc, mais il est stable depuis 10 ans.

De plus, se pose une question du bon niveau de pouvoir. En rusant, il est effectivement possible d'instaurer une mesure fiscale. Le groupe PS suggère quant à lui de modifier ou d'améliorer la loi fédérale sur le crédit. S'il existe un lien tendanciel entre les durées et les prix il y aurait lieu de régler le problème au niveau national dans les trois Régions et pas seulement en Région bruxelloise. Le groupe Écolo ne soutiendra pas le texte.

Mme Brigitte De Pauw comprend en partie le raisonnement de M. de Clippele. Allonger la durée des prêts hypothécaires a une influence néfaste sur les prix. Mme De Pauw comprend qu'on se soucie de ceux et celles qui doivent rembourser ces prêts. Est-il toutefois souhaitable de se focaliser sur les prêts hypothécaires? Acquérir son propre logement est la meilleure formule d'épargne pour ses vieux jours. C'est la meilleure forme d'épargne-pension. Avec des prêts trop longs, on risque d'étaler les charges sur deux générations. C'est relativement facile si on n'a qu'un enfant, héritier unique du bien immobilier.

Mme De Pauw se demande dès lors s'il n'est pas prématuré d'approuver la proposition. Avec la réforme de l'État, la compétence des déductions hypothécaires échoira bientôt au niveau régional. Le groupe CD&V estime qu'il est souhaitable d'attendre jusque-là et de réfléchir alors au meilleur mécanisme en la matière.

M. Joël Riguelle s'associe aux remarques formulées par ses collègues. Il convient d'éviter la dérive qui consisterait à endetter les générations suivantes, comme c'est actuellement le cas au Japon. Trente ans ne sont pas une durée impossible pour les jeunes qui s'y lancent très tôt. Cette possibilité leur permet d'étaler leur effort financier. Une question de cohérence au niveau du territoire national se pose. Quid si les prêts longue durée sont seulement difficiles à Bruxelles et non en Flandre ou en Wallonie? Il faut donc évoluer vers une coopération avec les autres Régions ou songer à régler le problème au niveau fédéral.

De heer Alain Maron wijst erop dat iedereen het erover eens zal zijn om het idee van leningen op lange termijn te verwerpen. Op die manier worden de totale kosten van het krediet verhoogd, ook al verminderen de maandelijkse afbetalingen. Bovendien vermindert aldus het potentiële voordeel van het pensioensparen.

Men zou kunnen denken dat het voorstel voorkomt dat de marktprijzen beïnvloed worden. Door de looptijd van de kredieten te verlengen, zouden de prijzen kunnen stijgen.

Het uitgangspunt van de tekst is weliswaar niet slecht en men kan de vaststellingen en zelfs sommige analyses delen. De impact van de maatregel is echter slecht gekend. De indieners van de tekst beschrijven helemaal niet de omvang van het verschijnsel. Over hoeveel leningen en personen gaat het? De heer de Clippele heeft gezegd dat er geen hypothecaire kredieten langer dan 30 jaar bestaan. Volgens de cijfers van de Nationale Bank overschrijdt echter 5% van de hypothecaire leningen de 360 maanden. Het verschijnsel bestaat dus, maar is stabiel sinds 10 jaar.

Bovendien rijst de vraag van het juiste gezagsniveau. Het is inderdaad mogelijk om een fiscale maatregel in te voeren. De PS-fractie stelt echter voor om de federale wet op het krediet te wijzigen of te verbeteren. Indien er een tendentieel verband bestaat tussen de looptijd en de prijs, zou men beter het probleem op nationaal niveau in de drie Gewesten regelen en niet enkel in het Brussels Gewest. De Ecolo-fractie zal de tekst niet steunen.

Mevrouw Brigitte De Pauw begrijpt deels de redenering van de heer de Clippele. De verlenging van de termijnen van hypothecaire leningen heeft een nefaste invloed op de prijs. Mevrouw De Pauw begrijpt de bekommernis voor zij die deze leningen moeten afbetalen. Is het evenwel wenselijk zich te focussen op de hypothecaire leningen? Het verwerven van een eigen woning is de beste spaarformule voor de oude dag. Het is de beste vorm van pensioensparen. Met al te lange leningen riskeert men de lasten te spreiden over twee generaties. Dit is relatief gemakkelijk indien men slechts één kind heeft dat de enige erfgenaam is van het vastgoed.

Mevrouw De Pauw stelt zich derhalve de vraag of het niet voorbarig is het voorstel goed te keuren. Met de staatshervorming komt de bevoegdheid van de hypothecaire aftrekken weldra naar het gewestelijk niveau. De CD&V-fractie is van mening dat het wenselijk is de reflectie over het beste mechanisme ter zake pas dan te voeren.

De heer Joël Riguelle is het eens met de opmerkingen van zijn collega's. Men moet voorkomen dat de toekomstige generaties de schuldenlasten moeten dragen zoals het geval is in Japan. Dertig jaar is niet onoverkomelijk voor de jongeren die er vroeg genoeg mee beginnen. Met die mogelijkheid kunnen zij hun financiële inspanningen spreiden. De vraag rijst naar de coherentie op nationaal vlak. Wat zal er gebeuren indien leningen op lange termijn enkel mogelijk zijn in Brussel en niet in Vlaanderen of in Wallonië? Men moet streven naar samenwerking met de andere Gewesten of het probleem op federaal vlak regelen.

Le ministre note que M. de Clippele a reconnu que la proposition tente de résoudre un problème qui ne se pose pas.

Prendre pareille mesure sur un petit territoire ne semble pas judicieux. M. de Clippele rappelle assez souvent combien l'on a tort de se démarquer sur le territoire exigu de la Région. Toutes les grandes banques ont des agences sur l'ensemble du territoire. Jouer sur quelques points de base d'un taux d'intérêt n'est pas difficile pour une banque qui souhaiterait récupérer le pourcentage de plus à payer à l'État.

Le Gouvernement comprend la philosophie de la mesure proposée. Ses objectifs sont louables, mais dans la pratique, la mesure ne résoudra rien pour autant que problème il y aurait.

M. Olivier de Clippele remercie les intervenants d'avoir souligné que le problème pourrait revenir. Il n'y a pas d'accord sur la réponse au problème. La question de l'offre et de la demande a certes son importance, mais reste marginale par rapport à la hausse des prix. Depuis le début du siècle, elle est de 120%.

Actuellement, les prix sont de 2,2 fois supérieur aux prix de l'an 2000. La baisse des taux en est la responsable ainsi que l'allongement du crédit. Un emprunt classique est passé de 20 à 30 ans. La capacité financière des emprunteurs influence les prix. Une hausse des taux d'intérêt entraîne une baisse des prix de l'immobilier, d'où l'intérêt de légiférer maintenant. Peu de produits bancaires excèdent les 30 ans. Attendre qu'il y ait 15% de personnes qui ont emprunté au-delà de 30 ans pénalisera ces personnes puisqu'elles ne pourront plus revendre au même prix auquel elles ont acheté. C'est le problème auquel sont confrontés les emprunteurs aux Pays-Bas et en Espagne. Les mesures prises pour réduire la durée des prêts atteignent les personnes les plus faibles parce que le législateur n'a pas pris ses responsabilités à l'heure et à temps.

La détente de la durée des prêts due à la crise financière permet de prendre la mesure actuellement. Il est exact qu'en Belgique les compétences sont partagées. La Région n'est pas compétente pour le crédit. Voter une loi fédérale qui limite le crédit à 30 ans pourrait d'ailleurs être contraire aux traités européens. C'est pourquoi M. de Clippele propose uniquement une mesure fiscale qui se situe à l'intérieur des compétences régionales.

Cette mesure est à charge des banques. Il sera facile de constater si les banques répercutent la taxation. Il convient donc de prendre ses responsabilités à défaut de quoi il faudra ultérieurement se rappeler les débats d'aujourd'hui.

Mme Anne Sylvie Mouzon pense que la bulle immobilière espagnole et américaine résulte de facilités d'emprunt

De minister wijst erop dat de heer de Clippele erkend heeft dat het voorstel ertoe strekt om een probleem te regelen dat niet aan de orde is.

Een dergelijke maatregel nemen op een klein grondgebied lijkt niet gerechtvaardigd. De heer de Clippele herinnert er vaak aan dat men ten onrechte solostim wil spelen op het kleine grondgebied van het Gewest. Alle grote banken hebben agentschappen op het gehele grondgebied. Met enkele basispunten van een rentevoet spelen is niet moeilijk voor een bank die het extra aan de Staat te betalen percentage wenst te recupereren.

De Regering begrijpt de redenering achter de maatregel. De doelstellingen zijn lovenswaardig maar in de praktijk zal de maatregel niets oplossen als er al een probleem zou zijn.

De heer Olivier de Clippele bedankt de sprekers die onderstreept hebben dat het probleem opnieuw zou kunnen rijzen. Er is geen akkoord over de oplossing voor het probleem. De kwestie van de vraag en het aanbod heeft natuurlijk belang, maar blijft marginaal in vergelijking met de prijsstijging. Sinds het begin van de eeuw bedraagt die 120%.

Vandaag zijn de prijzen 2,2 maal hoger dan in 2000. De daling van de rentevoeten is daar de verklaring voor, alsook de verlenging van het krediet. Een klassieke lening is verlengd van 20 tot 30 jaar. De financiële capaciteit van de leners heeft een invloed op de prijzen. De stijging van de rentevoeten leidt tot een daling van de vastgoedprijzen, vandaar het belang om nu wetgevend op te treden. Weinig bankproducten overschrijden 30 jaar. Wachten tot er 15% mensen zijn die boven 30 jaar geleend hebben, zal die mensen benadelen aangezien zij niet meer tegen dezelfde prijs zullen kunnen doorverkopen als tegen de prijs waaraan zij gekocht hebben. Dat is een probleem waarmee de leners in Nederland en Spanje te maken hebben. De maatregelen die genomen worden om de looptijd van de leningen te verminderen treffen de meest kwetsbare personen omdat de wetgever zijn verantwoordelijkheid niet op tijd heeft genomen.

De rustpauze in de looptijd van de leningen als gevolg van de financiële crisis maakt het mogelijk om de maatregel vandaag te nemen. Het is juist dat de bevoegdheden in België verdeeld zijn. Het Gewest is niet bevoegd voor het krediet. Een federale wet goedkeuren die het krediet tot 30 jaar beperkt zou trouwens in strijd kunnen zijn met de Europese Verdragen. Daarom stelt de heer de Clippele enkel een fiscale maatregel voor, die beperkt blijft tot de gewestbevoegdheden.

Die maatregel komt voor rekening van de banken. Men zal gemakkelijk kunnen vaststellen of de banken de heffing op de klant afwentelen. Men moet dus zijn verantwoordelijkheid nemen want anders zal men de debatten van vandaag opnieuw moeten voeren.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon meent dat de Spaanse en Amerikaanse vastgoedbel het gevolg is van veel te

excessives. Elles se traduisent par des constructions de logements. A Bruxelles, le problème est celui d'une pénurie de logements. C'est ce qui fait grimper les prix. Travailler via la fiscalité plutôt que de prendre le problème à bras-le-corps n'est pas souhaitable. Il suffira d'emprunter en dehors de la Région.

Enfin, rien n'interdit à une banque de répercuter sa charge fiscale sur l'emprunteur. Que faire lorsqu'on constatera que les prêts à plus de 30 ans sont plus chers? Il est exact que ce sera moins intéressant pour l'emprunteur mais en aucun cas le banquier ne sera sanctionné. Mme Mouzon préfère pour ces raisons que la situation soit examinée au niveau fédéral, dans le sens de la protection du consommateur.

M. Emmanuel De Bock souligne que la philosophie de la proposition est de protéger les consommateurs en rendant les prêts de plus de 30 ans plus pénalisants. Les banques pratiquent actuellement des taux variables. La proposition participe à une philosophie de protection. Quand le groupe Écolo propose au niveau fédéral de rendre le refinancement des prêts hypothécaires plus faciles, M. De Bock lui salue la mesure proposée. Ceci permet de renégocier les prêts et de bénéficier de la baisse des taux.

En donnant l'exemple aux deux autres Régions, l'on ferait œuvre d'utilité publique.

Enfin, M. De Bock s'étonne de l'attitude monobloc du Gouvernement et notamment de celle de son ministre libéral.

M. Alain Maron espère que le groupe MR et FDF soutiendront la mesure de refinancement au fédéral. 73% des crédits hypothécaires sont de 25 ans au moins. Ces chiffres sont stables depuis 2007. La banque qui devra payer la taxe complémentaire fait ce qu'elle veut pour la financer et rien ne l'empêche de faire payer les clients, y compris en faisant payer les emprunteurs à court terme.

La mesure dissuade un peu les banques de proposer ce produit, mais rien ne les empêche d'en répercuter le prix. Elle établira son taux au regard de la concurrence. A la limite, il conviendrait de faire porter la taxe par les preneurs. C'est ce qui serait directement dissuasif. Ce qui ne signifie pas que le groupe Écolo soutiendrait pareille mesure. L'impact de la mesure est mal projeté et il n'est pas souhaitable de jouer aux apprentis sorciers en la matière.

### III. Discussion des articles et votes

#### *Article 1<sup>er</sup>*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

gemakkelijke leningsmogelijkheden. Die leiden tot de bouw van woningen. In Brussel is het probleem een tekort aan woningen. Dat doet de prijzen stijgen. Via de fiscaliteit werken eerder dan de koe bij de horens te vatten is niet wenselijk. Het zal volstaan om een lening aan te gaan buiten het Gewest.

Niets verhindert een bank tot slot om zijn fiscale last af te wentelen op de lener. Wat zal men doen als men zal vaststellen dat de leningen langer dan 30 jaar duurder zijn? Het is juist dat het minder interessant wordt voor de lener maar de bankier wordt in geen enkel geval bestraft. Mevrouw Mouzon verkiest om die redenen dat de kwestie op federaal vlak besproken wordt, in het kader van de consumentenbescherming.

De heer Emmanuel De Bock onderstreept dat het voorstel ertoe strekt de consumenten te beschermen door de leningen van meer dan 30 jaar nadeliger te maken. De banken hanteren thans variabele rentevoeten. Het voorstel sluit aan bij het streven om de consumenten te beschermen. De Ecolo-fractie stelt op federaal niveau voor om de herfinanciering van hypothecaire kredieten gemakkelijker te maken. De heer De Bock is voorstander van de voorgestelde maatregel, die het mogelijk zal maken om opnieuw te onderhandelen over een lening en een rentedaling te genieten.

Door de twee overige Gewesten het voorbeeld te geven, zal men het algemeen belang dienen.

Tot slot verbaast de heer De Bock zich over het eensgezinde standpunt van de Regering en onder meer over dat van haar liberale minister.

De heer Alain Maron hoopt dat de MR- en FDF-fractie de herfinancieringsmaatregel op federaal niveau zullen steunen. Zowat 73% van de hypothecaire kredieten heeft een looptijd van minstens 25 jaar. Die cijfers zijn stabiel sinds 2007. De bank die de bijkomende belasting zal moeten betalen, doet wat ze wil om die te financieren en niets belet haar om de klanten te doen betalen, ook degenen die op korte termijn lenen.

De maatregel ontraadt de banken in zekere zin om dat product aan te bieden maar niets belet hen om de prijs ervan door te rekenen. De banken zullen hun tarieven vaststellen. Desnoods zou de belasting betaald moeten worden door de kredietleners. Dat zou een rechtstreeks ontradend effect hebben. Dat betekent niet dat de Ecolo-fractie die maatregel zal steunen. De impact van de maatregel is niet goed bestudeerd en het is niet wenselijk om op dit gebied leerling-tovenaar te spelen.

### III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

#### *Artikel 1*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Vote**

L'article 1<sup>er</sup> est rejeté par 10 voix contre 5.

**IV. Vote sur l'ensemble**

La proposition d'ordonnance, dans son ensemble, est rejetée par 10 voix contre 5.

– *Confiance est faite à la rapporteuse pour la rédaction du rapport.*

*La Rapporteuse,*

Zakia KHATTABI

*La Présidente,*

Françoise DUPUIS

**Stemming**

Artikel 1 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

**IV. Stemming over het geheel**

Het voorstel van ordonnantie wordt in zijn geheel verworpen met 10 stemmen tegen 5.

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

*De Rapporteur,*

Zakia KHATTABI

*De Voorzitter,*

Françoise DUPUIS