

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2014-2015

6 FEBRUARI 2015

Voorstel van resolutie tot instelling van de zorghypothek en tot modernisering van de hypotheek ten bate van gepensioneerden

(Ingediend door mevrouw Martine Taelman en de heer Jean-Jacques De Gucht)

1. Inleiding**1.1. De demografische evolutie**

De groep van de 60- tot 99-jarigen zal over de periode van 2000 tot 2050 spectaculair aangroeien. In 2000 waren 1 730 000 Belgen ouder dan 65 jaar. In 2050 zullen dat er 2 899 000 zijn. Wat Vlaanderen betreft zal de groep 65+ toenemen van 1 008 641 tot 1 710 487, zoals dat blijkt uit de hierna volgende tabellen.

Bevolkingsvooruitzichten in absolute cijfers 2000-2050 voor Vlaanderen (1)

In absolute cijfers	2000	2010	2020	2030	2040	2050	En chiffres absolus
65 jaar en meer	1 008 641	1 126 760	1 332 125	1 600 777	1 712 203	1 710 487	65 ans et +

Bevolkingsvooruitzichten in procenten 2000-2050 voor Vlaanderen

In procenten	2000	2010	2020	2030	2040	2050	En chiffres relatifs
65 jaar en meer	9,8 %	10,7 %	12,4 %	14,7 %	15,6 %	15,6 %	65 ans et +

Een dergelijke ingrijpende wijziging in de structuur van de bevolking heeft diepgaande beleidsmatige implicaties. Het maatschappelijk debat omtrent de kostprijs

(1) http://statbel.fgov.be/figures/d23_nl.asp#1.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2014-2015

6 FÉVRIER 2015

Proposition de résolution relative à l'instauration d'une hypothèque viagère et à la modernisation des hypothèques au profit des personnes pensionnées

(Déposée par Mme Martine Taelman et M. Jean-Jacques De Gucht)

1. Introduction**1.1. L'évolution démographique**

Le nombre de personnes âgées de 60 à 99 ans est appelé à connaître une hausse spectaculaire entre 2000 et 2050. En 2000, 1 730 000 Belges étaient âgés de plus de 65 ans. En 2050, ils seront 2 899 000 dans ce cas. En ce qui concerne la Flandre, le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans passera de 1 008 641 à 1 710 487, comme le montrent les tableaux ci-dessous.

Prévisions démographiques pour la période 2000-2050 en Flandre, en chiffres absolus (1)

Prévisions démographiques pour la période 2000-2050 en Flandre, en chiffres relatifs

Les implications politiques d'un changement aussi profond dans la structure de la population sont loin d'être négligeables. Si le débat social sur le coût des pensions

(1) http://statbel.fgov.be/figures/d23_nl.asp#1.

van de pensioenlasten en de gezondheidszorg woedt volop. Over het te voeren woonbeleid is het daarentegen opvallend stil.

Vergeleken met de hele categorie van de pensioen-trekkers, maar zeker met de gemiddelde situatie van alle huishoudens, worden de 65-plussers zowel naar de 20 %- als naar de 33 %-norm gemeten, opvallend sterk en over de hele periode met betaalproblemen geconfronteerd. Tegelijkertijd hebben ouderen dikwijls een eigen woonst en zijn zij in de regel van hun hypothecaire schulden verlost.

Nogal wat ouderen hebben een eigen huis met overwaarde of waarvan de hypotheek zelfs volledig is afgelost. Tegelijkertijd worden zij geconfronteerd met hoge kosten tengevolge van de aanpassing van hun woning (liften, aangepast bad, *etc.*) en de kosten van de zorg. Dat betekent dat veel ouderen met liquiditeitsproblemen worden geconfronteerd en tegelijk over voldoende kapitaal beschikken dat echter vast zit in stenen. Maar stenen kan men niet eten. Om dit conflict tussen het bezit van een eigen huis enerzijds en het niet beschikken over voldoende liquide middelen om de zorg te betalen anderzijds weg te werken wil dit voorstel een oplossing bieden waarbij de wens van de senior om zo lang als mogelijk in zijn of haar eigen huis of appartement te blijven wonen, wordt gerespecteerd.

2. De Nederlandse Taskforce Verzilveren

Indieners verwijzen naar de Nederlandse Taskforce Verzilveren (1). Onder leiding van het ministerie van binnenlandse zaken werd een taskforce samengesteld. Deze taskforce bestond uit de volgende partijen : de Vereniging Eigen Huis, Achmea, hypotheekverstrekker Obvion, het ministerie van Binnenlandse Zaken, de koepel van ouderenorganisaties CSO en pensioenfondsbeheerders PGGM en APG.

2.1. Wat stelt de Taskforce Verzilveren voor ?

Eigen haard is goud waard. Dat geldt voor veel mensen. Het eigen huis is echter meer dan woongenot alleen : het is op latere leeftijd een belangrijke vorm van vermogen. Probleem is dat het vermogen 'versteend' is : en dus zonder de eigen haard op te geven nauwelijks te verzilveren.

et des soins de santé bat son plein, on n'entend pas un mot, en revanche, sur la politique à mener en matière de logement.

Par rapport à l'ensemble des bénéficiaires d'une pension, mais surtout par rapport à la moyenne de tous les ménages, les personnes âgées de plus de 65 ans sont particulièrement touchées par des problèmes de solvabilité, et ce sur l'ensemble de la période, tant à la lumière de la norme des 20 % qu'à la lumière de la norme des 33 %. Mais d'un autre côté, les personnes âgées sont souvent propriétaires de leur habitation et leur dette hypothécaire est généralement amortie.

Les personnes âgées sont relativement nombreuses à posséder leur propre habitation avec plus-value ou à avoir remboursé intégralement leur crédit hypothécaire. Mais dans le même temps, elles doivent faire face à des frais importants d'aménagement de leur habitation (ascenseurs, baignoire adaptée, *etc.*) et de soins de santé. Elles sont donc nombreuses à connaître des problèmes de liquidités alors qu'elles possèdent un capital suffisant, mais figé dans la brique et dans la pierre. Or la pierre ne nourrit pas. Afin de permettre aux seniors d'être propriétaires de leur habitation tout en disposant de liquidités suffisantes pour couvrir leurs dépenses de soins, la présente proposition entend instaurer une solution qui respecte leur souhait de vivre le plus longtemps possible dans la maison ou l'appartement dont ils sont propriétaires.

2. Le groupe de travail « Verzilveren » aux Pays-Bas

Les auteurs de la présente proposition de résolution renvoient au groupe de travail néerlandais « Verzilveren » (1), qui a été mis en place sous la direction du ministère néerlandais de l'Intérieur. Ce groupe de travail est composé de : l'Association « Eigen Huis », « Achmea », le créancier hypothécaire « Obvion », le ministère de l'Intérieur, l'Union des organisations de personnes âgées CSO et les gestionnaires de fonds de pension PGGM et APG.

2.1. Que propose le groupe de travail « Verzilveren » ?

Rien ne vaut son chez soi. Cet adage est valable pour beaucoup de gens. Une habitation dont on est propriétaire représente davantage qu'un simple endroit où habiter : à un âge plus avancé, elle constitue une forme importante de patrimoine. Malheureusement, ce patrimoine est « figé » dans la brique : il est donc difficile de le convertir en espèces sonnantes et trébuchantes, sauf à s'en défaire.

(1) http://www.boercroon.nl/fileadmin/user_upload/Afbeeldingen/Publicaties/taskforce_verzilveren.pdf.

(1) http://www.boercroon.nl/fileadmin/user_upload/Afbeeldingen/Publicaties/taskforce_verzilveren.pdf.

Het uitgangspunt bestaat erin mensen zo lang mogelijk in het eigen huis op zelfstandige en zelfredzame wijze te laten wonen. Veel gepensioneerden zijn 'steenrijk' maar 'geldarm': ze kunnen de stenen niet gebruiken om het inkomen aan te vullen of om grote uitgaven te financieren, bijvoorbeeld om de woning aan te passen of extra zorg aan huis te regelen.

De Taskforce constateert dat verzilveren van overwaarde nog in de kinderschoenen staat. Een ruimer aanbod van verzilverproducten zou wenselijk zijn, gezien de behoefte van ouderen om zelfstandig in het eigen huis te blijven wonen en het streven van de overheid om ouderen zo lang mogelijk thuis zelfredzaam te laten zijn. Tegelijkertijd zou er een beter inzicht moeten zijn in de wijze waarop de behoefte en het streven precies invulling moet worden gegeven. Kortom, de markt moet nog tot ontwikkeling komen.

De Taskforce Verzilveren ziet daarom mogelijkheden voor de omkeermortgage en mogelijke varianten hierop, die mensen op late leeftijd helpt bij het financieren van grote, onverwachte uitgaven voor het aanpassen van een woning of het regelen van extra zorg of hulp aan huis. Dit is een mogelijke win-win situatie.

Een zorghypotheek is een nieuwe, welkome variant onder de hypotheeken. Zij is bedoeld voor zorg aan huis of woningaanpassing zodat mensen langer in hun eigen huis kunnen blijven wonen. Dit past bij het streven om mensen zo lang mogelijk thuis zelfredzaam te laten zijn. Zij voorkomt bovendien een beroep op dure extramurale zorg en is voor de gemeenschap goedkoper. In dit bijzondere geval is een overheidsgarantie te overwegen indien tegenover de kosten van de garantie aanwijsbare besparingen op dure (extramurale) zorg staan.

Voor het toekennen van een dergelijke garantie zouden beperkingen moeten worden ingebouwd inzake leeftijd, soort uitgave en inkomen zodat ze gericht is op de huishoudens die niet in staat zijn een lening aan te gaan om zelfstandig in hun eigen huis te blijven wonen.

Een andere (en betere) oplossing voor het probleem zou er in bestaan de mogelijkheid te bieden om een

L'idée de départ est de permettre aux gens de continuer à vivre le plus longtemps possible dans leur propre habitation, de manière indépendante et autonome. De nombreux pensionnés sont très riches en termes de patrimoine immobilier, tout en étant « sans-le-sou » au sens strict de l'expression : les « briques » dont ils sont propriétaires ne leur permettent pas de compléter leur revenu ni de financer des dépenses importantes, en vue par exemple d'aménager leur habitation ou de bénéficier de soins complémentaires à domicile.

Le groupe de travail constate que la conversion d'une plus-value sur habitation en liquidités n'en est encore qu'à ses débuts. Eu égard au besoin, pour les personnes âgées, de continuer à vivre en toute indépendance dans leur propre habitation et à la tendance des pouvoirs publics à répondre de plus en plus à cette attente, il serait souhaitable d'élargir l'offre des produits de conversion en liquidités. Dans le même temps, il faudrait définir la meilleure manière de concrétiser précisément ce besoin et cette tendance. En résumé, le marché doit encore se développer.

C'est pourquoi le groupe de travail « *Verzilveren* » entrevoit des possibilités d'hypothèque inversée et de variantes de celle-ci, qui aident les personnes d'un âge avancé à financer des dépenses considérables imprévues en vue d'adapter leur habitation ou d'organiser des soins de santé ou une aide à domicile supplémentaires. Il est possible de développer en l'espèce une formule « gagnant-gagnant ».

L'hypothèque viagère est une nouvelle forme d'hypothèque qui tombe à point nommé. Elle vise à couvrir les frais de soins à domicile ou d'adaptation de l'habitation afin de permettre aux gens de vivre plus longtemps chez eux. Cette variante s'inscrit dans la tendance à laisser les gens vivre chez eux le plus longtemps possible, de manière autonome. L'hypothèque viagère permet en outre d'éviter le recours à des soins de santé *extra muros* onéreux et coûte moins cher à la collectivité. Dans ce cas particulier, l'on pourrait envisager d'instaurer une garantie d'État si le coût d'une telle garantie est contrebalancé par des économies manifestes en termes de soins de santé (*extra muros*).

L'octroi de la garantie devrait être soumis à des restrictions en termes d'âge, de type de dépense et de revenu de manière à cibler les ménages qui ne peuvent emprunter pour pouvoir continuer à vivre chez eux en toute indépendance.

Une autre (et meilleure) solution au problème consisterait à offrir la possibilité de contracter un crédit

(beperkt) hypothecair krediet aan te gaan, met de overwaarde van de woning als onderpand. Veel 65-plussers hebben geen of een lage hypotheek op hun huis en leggen 'voor het geval dat' maandelijks een bedrag opzij. Voorlichting en advies kan hierin een rol spelen. Het renteverskil tussen hypotheekleningen en spaarformules maakt het mogelijk via een slimme combinatie van financiële producten nog winst te behalen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen in de vorm van een omgekeerde spaarhypotheek.

De inkomenstoets bij een gewone hypotheek geldt niet voor een omkeershypotheek.

2.2. Noodzakelijke controle en kwaliteitscontrole op de zorghypotheek — lessen uit het buitenland

Allereerst valt het op dat in het buitenland instituties en initiatieven inzake (zelf)regulering zijn ontstaan, soms door schade en schande, om te komen tot goed werkende markten voor verzilverproducten.

Zo zijn er in Australië en het Verenigd Koninkrijk gedragscodes voor aanbieders om het kaf van het koren te scheiden. Daarbij wordt duidelijk vastgesteld wie de risico's draagt en wat de kosten van het product en de transactie zijn. Deze gedragscodes gaan verder dan loutere zelfregulering.

Zo speelt in het Verenigd Koninkrijk de toezichthouder FSA een belangrijke rol, onder meer bij constructies van verkoop-en-terughuur. In de Verenigde Staten heeft de overheid de omkeershypotheek een belangrijke stimulans gegeven door een garantie van 'no negative equity' te verlenen. Hierdoor zijn mensen gevrijwaard van het risico dat schulden hen dwingen hun huis op te geven. Bovendien zorgen publieke instellingen en maatschappelijke organisaties zoals de American Association of Retired People voor voorlichting over de vaak toch complexe producten.

Het voorbeeld van Frankrijk toont aan dat regulering kan doorschieten als te veel risico's bij de aanbieders komen te liggen. Dit leidt ertoe dat weinig tot geen aanbieders geïnteresseerd zijn om het product aan te bieden — tenzij aan onaantrekkelijke voorwaarden — wat tot gevolg heeft dat het product niet van de grond komt.

hypothécaire (limité) avec, en gage, la plus-value sur l'habitation. Parmi les personnes âgées de plus de 65 ans, nombreuses sont celles qui n'ont plus (ou presque plus) de crédit hypothécaire à rembourser pour leur maison et qui mettent chaque mois une somme d'argent de côté, « pour le cas où ». Il serait judicieux de les informer et de les conseiller en la matière. L'écart de taux entre les prêts hypothécaires et les formules d'épargne permet encore de tirer profit d'une combinaison astucieuse de plusieurs produits financiers. Une telle combinaison pourrait être proposée sous la forme d'une hypothèque-épargne inversée.

Le contrôle des ressources qui s'opère dans le cadre d'une hypothèque ordinaire ne s'applique pas à une hypothèque inversée.

2.2. Nécessité du contrôle (de qualité) de l'hypothèque viagère — Leçons à tirer des expériences étrangères

Notons tout d'abord l'apparition à l'étranger, de manière parfois désordonnée, d'institutions et d'initiatives d'(auto)-régulation visant à assurer le bon fonctionnement des marchés de produits de conversion en liquidités.

En Australie et au Royaume-Uni, il existe ainsi des codes de conduite qui permettent de distinguer le bon grain de l'ivraie. Dans ces pays, on veille à préciser clairement qui supportera les risques et quel sera le coût du produit et de la transaction. Ces codes de conduite vont plus loin qu'une simple auto-régulation.

Au Royaume-Uni, l'autorité de contrôle FSA joue ainsi un rôle capital, entre autres dans les constructions de « crédit-bail ». Aux États-Unis, les pouvoirs publics ont encouragé l'hypothèque inversée en accordant une garantie 'no negative equity' (garantie de non-recours). Les gens sont ainsi protégés contre le risque de devoir abandonner leur habitation pour dettes. En outre, des organismes publics et des organisations sociales tels que l'*American Association of Retired People* les informent sur les produits souvent complexes qui existent.

L'exemple de la France montre la régulation peut avoir des effets pervers que lorsque les banques s'exposent à des risques trop importants. Cela n'intéresse donc personne (ou presque) d'offrir ce produit — ou uniquement à des conditions peu attractives — et, par conséquent, le produit ne se développe pas.

3. De zorghypotheek

De ‘zorghypotheek’ is een constructie die in ons land nog niet bestaat. Eerder werd reeds een wetsvoorstel ingediend om een pensioenkrediet in te voeren. De indieners ontvangen nog wekelijks vragen hieromtrent van senioren die in hun huis willen blijven wonen maar tegelijkertijd over onvoldoende liquide middelen beschikken om hun kosten te dragen.

De zorghypotheek zou hier hier soelaas kunnen bieden. Wanneer de gezondheid achteruit gaat kunnen extra uitgaven nodig zijn voor de personen die zelfstandig in het eigen huis willen blijven wonen en zelfredzaam willen blijven. Indien in een dergelijke situatie de financiële middelen ontbreken, en ook de rentelasten van een lening te hoog zouden zijn, kan de betrokkene naar een bank of een andere geldverstrekker stappen en (een deel van) de rente laten betalen uit de toekomstige verkoopopbrengst van de woning.

Het voordeel van het opleggen van een specifiek doel of een specifieke voorwaarde, bijvoorbeeld de aanwezigheid van een zorgindicatie, gecombineerd met een beperking van het bedrag dat kan worden geleend, bestaat erin dat mensen zichzelf niet snel in de problemen brengen. Het voordeel is ook dat de zorghypotheek pas op latere leeftijd relevant is, zodat het lang-levenrisico voor de aanbieder te overzien is.

Met dit voorstel wensen de indieners tegemoet te komen aan de trend om mensen zo lang mogelijk in het eigen huis te laten wonen en verzorgen. Die trend is ingegeven door de idee dat intramurale zorg veel duurder is dan extramurale zorg. De samenleving heeft een duidelijk belang bij het ontstaan van een zorghypotheek. De overheid kan hieraan bijdragen door, zoals in de Verenigde Staten, tegen een bepaalde vergoeding een garantie te geven en het negatieve verschil tussen schuld en woningwaarde te vereffenen indien voor (bepaalde) zorguitgaven een zorghypotheek wordt afgesloten. Een dergelijke garantie moet worden gericht op de groep huishoudens die geen andere mogelijkheid hebben dan de rentelasten te laten betalen uit de toekomstige verkoopopbrengst van hun huis. Precies die groep kan moeilijk een lening afsluiten om klappen op te vangen. Aan de garantie kunnen voorwaarden worden gekoppeld inzake leeftijd, type uitgave en inkomen.

3. L’hypothèque viagère

L’hypothèque viagère est un système qui n’existe pas encore chez nous. Par le passé, une proposition de loi a déjà été déposée en vue d’instaurer un crédit-pension. Les auteurs de la présente proposition reçoivent encore chaque semaine des questions à cet égard de la part de seniors qui veulent continuer à vivre chez eux mais qui ne disposent pas de suffisamment de liquidités pour couvrir tous leurs frais.

L’hypothèque viagère pourrait apporter une solution à leur problème. Une santé de plus en plus fragile peut entraîner des dépenses supplémentaires pour les personnes qui souhaitent continuer à habiter chez elles de manière indépendante et autonome. Si une personne se trouvant dans cette situation ne dispose pas de suffisamment d’argent et ne peut non plus assumer la charge d’intérêt d’un emprunt, elle peut s’adresser à une banque ou à un organisme de prêt et utiliser le futur produit de la vente de l’habitation pour payer les intérêts (ou une partie de ceux-ci).

L’avantage d’imposer un objet ou une condition spécifiques, par exemple la présence d’une indication de soins combinée à une limitation du montant à emprunter, réside en ce que les personnes concernées ne risquent pas de se mettre elles-mêmes en difficulté. Un autre avantage tient au fait que l’hypothèque viagère ne trouve sa pertinence qu’à un âge plus avancé de l’intéressé, de sorte que le risque de longévité est mesurable pour la banque.

Par cette proposition, les auteurs souhaitent répondre à la tendance qui consiste à laisser les gens vivre et se soigner chez eux le plus longtemps possible. Cette tendance est dictée par l’idée que des soins *intra muros* sont bien plus onéreux que des soins *extra muros*. La société a un intérêt évident à la création d’une hypothèque viagère. Les pouvoirs publics peuvent contribuer à l’instauration de cette formule en offrant, comme les États-Unis par exemple, une garantie contre une certaine rémunération et en réglant la différence négative entre la dette et la valeur de l’habitation dans le cas où une hypothèque viagère est conclue en vue de couvrir des dépenses de soins de santé (déterminées). La garantie doit viser le groupe des ménages qui n’ont d’autre possibilité que de recourir au futur produit de la vente de leur habitation pour payer les charges d’intérêt. C’est précisément ce groupe qui éprouve des difficultés à contracter un emprunt pour faire face à un coup dur. La garantie peut être subordonnée à des conditions en ce qui concerne l’âge, le type de dépense et le revenu.

De indieners willen met dit voorstel concrete invulling geven aan de wens van vele ouderen om zo lang als mogelijk in hun eigen woonst te blijven wonen. Teneinde een echte keuze te laten aan de ouderen wat betreft de woonvorm, moet het zelfstandig wonen worden ondersteund en moeten de medioren en senioren een deel van de waarde van hun stenen kunnen omzetten in concrete zorgbijstand, huishoudhulp, aanpassing van de woonst, *etc.*

De indieners beklemtonen dat aan het toekennen van de zorghypotheek voldoende waarborgen en voorwaarden moet worden gekoppeld om te voorkomen dat de eigen woonst van de senior in gevaar komt.

Zonder het vertrouwen van de consument zal het product geen succes kennen. De ervaringen in het buitenland leren dat zonder instituties en vertrouwen in die instituties de markt moeilijk tot ontwikkeling komt. Dit is des te belangrijker omdat veel gepensioneerden huiverig staan tegenover complexe financiële producten en tegenover leningen. Essentieel is daarom een goede voorlichting en advies.

De indieners vragen tevens om naar het Nederlandse voorbeeld te laten onderzoeken in hoeverre er behoefte is aan de invoering van enerzijds een familiehypothec en anderzijds een flexpensioen. De huidige pensioenwet laat niet toe dat mensen een aanvullend pensioen als onderpand voor een hypothecaire lening gebruiken. Aanpassing van de pensioenwet op dit punt zou de risico's voor de verstrekker (sterk) kunnen verkleinen.

Met een familiehypothec wordt ruimte geboden aan de grootouders of de ouders om de overwaarde van hun vastgoed een specifieke bestemming te geven door kinderen of kleinkinderen te helpen bij de financiering van een kangoeroewoning of een generatiewoning. Deze woonvorm heeft immers aanmoediging daar zij past binnen de vraag van senioren om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen.

4. Transversaal gegeven

Het voorstel betreft bij uitstek een transversale gemeenschapsaangelegenheid, daar de tussenkomst van de federale overheid noodzakelijk is ter financiering van leefvormen en/of zorg voor ouderen die in een eigen woonst willen blijven wonen. Dit laatste element wordt alvast door de Vlaamse regering naar voor geschoven als uitgangspunt in haar regeerakkoord : « We streven

Par la présente proposition, les auteurs entendent réaliser le souhait de nombreuses personnes âgées désireuses d'habiter le plus longtemps possible chez elles. Pour que celles-ci puissent avoir vraiment le choix quant à leur forme de vie, il faut encourager l'autonomie et faire en sorte que les médians et les seniors puissent concrètement convertir une partie de la valeur de leur patrimoine immobilier en liquidités pour financer des soins de santé, une aide ménagère, l'adaptation de leur habitation, *etc.*

Les auteurs de la proposition soulignent que l'hypothèque viagère doit prévoir suffisamment de garanties et de conditions pour éviter que l'habitation personnelle du senior soit mise en péril.

Sans la confiance du consommateur, le produit n'aura aucun succès. L'expérience observée dans d'autres pays nous apprend que sans institutions et sans confiance dans ces institutions, le marché pourra difficilement se développer. Ce constat est d'autant plus important que de nombreux pensionnés se montrent réticents à l'idée de recourir à des produits financiers complexes et à des emprunts. Il est donc essentiel de bien informer et de bien conseiller le public visé.

Les auteurs demandent également que l'on examine, comme l'ont fait les Pays-Bas, dans quelle mesure l'instauration d'une hypothèque familiale, d'une part, et d'une « pension flex », d'autre part, répondrait à un besoin. La loi actuelle sur les pensions ne permet pas de mettre une pension complémentaire en gage d'un emprunt hypothécaire. Une adaptation de cette loi sur ce point pourrait réduire (considérablement) les risques pour le prêteur.

Une hypothèque familiale permet aux grands-parents ou aux parents de donner à la plus-value de leur immeuble une affectation spécifique en aidant leurs enfants ou petits-enfants à financer une maison kangourou ou intergénérationnelle. Il faut en effet encourager cette forme d'habitat, puisqu'elle répond à la demande des seniors qui souhaitent vivre de manière indépendante le plus longtemps possible.

4. Caractère transversal

La présente proposition porte sur une matière communautaire ayant un caractère éminemment transversal puisque le financement des formes de vie et/ou des soins destinés aux personnes âgées qui souhaitent continuer à habiter dans leur propre logement nécessite l'intervention de l'autorité fédérale. Le gouvernement flamand a déjà fait de ce dernier élément un des principes de

naar een divers woningaanbod dat tegemoet komt aan de diverse woonwensen en innovatieve woonvormen (starterswoningen, co-housing en andere vormen van groepswonen, zorgwonen *etc*) afgestemd op de vraag. ». Indieners verwijzen tevens naar de website — De Zilveren Sleutel — « www.dezilverensleutel.be » die ondersteuning biedt aan personen die zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven en hiervoor de nodige aanpassingen wensen te doen aan hun huis. De in deze resolutie geformuleerde vragen aan de regering spelen hierop in.

Martine Taelman.
Jean-Jacques De Gucht.

son accord de gouvernement : « Nous recherchons une offre diversifiée de logements qui réponde aux divers souhaits en matière d'habitat et aux formes novatrices d'habitat (premières habitations, cohousing et autres formes d'habitat groupé, habitat kangourou, etc.) en adéquation avec la demande » (*traduction*). Les auteurs de la proposition renvoient par ailleurs au site web — De Zilveren Sleutel — « www.dezilverensleutel.be » qui apporte un soutien aux personnes qui veulent vivre le plus longtemps possible de manière indépendante et souhaitent, pour ce faire, procéder aux adaptations nécessaires dans leur habitation. Les demandes adressées au gouvernement dans la présente résolution poursuivent cet objectif.

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

De Senaat,

A. gelet op het feit dat dat in 2030 er in Vlaanderen 1,6 miljoen 65-plussers zullen zijn en het aantal 80-plussers zal toenemen van van 289 000 in 2008 tot 472 000 in 2030 ;

B. aangezien de 65-plussers zowel naar de 20 %- als naar de 33 %-norm gemeten, opvallend sterk en over de hele periode met betaalbaarheidsproblemen worden geconfronteerd ;

C. overwegende dat de EU-SILC-enquête aantoonde dat vijftienplussers met een armoederisico geconfronteerd worden dat twee keer zo hoog is als dat voor heel Vlaanderen (in 2008 19,4 % tegenover 10 %) ;

D. gelet op de vaststelling dat driekwart van de ouderen eigenaar zijn van hun woning ;

E. overwegende dat wat de woonvorm van senioren betreft de gebruiker centraal staat en het zelfbeschikingsrecht en de vrije keuze voorop dienen te staan ;

F. overwegende dat de senioren bij voorkeur in hun eigen woonst willen blijven wonen maar dat zij vaak over beperkte roerende middelen beschikken om hun woning te renoveren en aan te passen aan hun nieuwe zorgbehoeften ;

G. overwegende dat intramurale zorg veel duurder is dan extramurale zorg ;

H. aangezien zelfstandig wonen op latere leeftijd samengaat met de nood aan ondersteuning en professionele hulp ;

Vraagt de regering :

1. om een zorg hypotheek in te voeren die senioren de mogelijkheid biedt om ten belope van een beperkt deel van de waarde van hun eigen woonst een hypotheeklening aan te gaan teneinde te voorzien in de zorguitgaven zoals de kosten van renovatie van de eigen woonst en de bijkomende hulpverlening, waarbij de Nationale Bank Van België de leeftijdsvoorwaarden en andere modaliteiten vastlegt ;

PROPOSITION DE RÉOLUTION

Le Sénat,

A. considérant que la Flandre comptera, en 2030, 1,6 million de personnes âgées de plus de 65 ans et que le nombre de personnes âgées de plus de 80 ans, en Flandre, passera de 289 000 en 2008 à 472 000 en 2030 ;

B. considérant que les personnes âgées de plus de 65 ans sont particulièrement nombreuses à connaître des problèmes de solvabilité, et ce sur l'ensemble de la période, aussi bien à la lumière de la norme des 20 % qu'à la lumière de la norme des 33 % ;

C. considérant que l'enquête EU-SILC fait apparaître que les plus de 65 ans sont confrontés à un risque de pauvreté deux fois supérieur à celui de la population flamande globale (respectivement 19,4 % et 10 % en 2008) ;

D. considérant que trois quarts des personnes âgées sont propriétaires de leur logement ;

E. considérant qu'en ce qui concerne la formule d'habitation des seniors, l'utilisateur constitue l'élément central et que le droit à l'autodétermination et la liberté de choix priment ;

F. considérant que les seniors préfèrent continuer à habiter chez eux mais qu'ils disposent souvent de moyens mobiliers plus limités pour rénover leur habitation et adapter celle-ci à leurs nouveaux besoins en matière de soins de santé ;

G. considérant que les soins *intra muros* sont beaucoup plus coûteux que les soins *extra muros* ;

H. considérant que le fait de vivre de manière indépendante à un âge plus avancé nécessite une aide et une assistance professionnelles ;

Demande au gouvernement :

1. d'instaurer une hypothèque viagère permettant aux seniors de contracter un emprunt hypothécaire, à concurrence d'une part limitée de la valeur de leur propre habitation, afin de pourvoir à des dépenses de soins telles que les coûts de rénovation de leur propre habitation et d'aide supplémentaire, les conditions d'âge et autres modalités étant fixées par la Banque nationale de Belgique ;

2. concreet bij te dragen aan de nieuwe zorgverzekering door tegen een vergoeding, te bepalen door de Nationale Bank Van België, een garantie te geven en het negatief verschil tussen schuld en woningwaarde te vereffenen wanneer voor (bepaalde) zorguitgaven een zorg hypotheek wordt afgesloten ;

3. om een vergelijkend onderzoek uit te voeren naar de verschillende mogelijkheden om pensioenen flexibel in te zetten met als doel een oplossing te bieden voor hoge aanpassingskosten van de eigen woonst ;

4. de mogelijkheid te laten onderzoeken (en hierover binnen het jaar aan het Parlement te rapporteren) van de invoering van een familie hypotheek waarbij ruimte wordt geboden aan de grootouders of de ouders om de overwaarde van hun vastgoed een specifieke bestemming te geven door kinderen of kleinkinderen te helpen bij de financiering van een kangoeroewoning of een generatiewoning.

17 december 2014

Martine Taelman.
Jean-Jacques De Gucht.

2. de contribuer concrètement à la nouvelle assurance soins de santé en accordant une garantie en contrepartie d'une rémunération à déterminer par la Banque nationale de Belgique, et en réglant une différence négative entre la dette et la valeur de l'habitation lorsqu'une hypothèque viagère est conclue dans le but de financer des dépenses de santé (déterminées) ;

3. de réaliser une étude comparative des différentes possibilités de recourir aux pensions de manière flexible pour faire face à des frais élevés d'aménagement du domicile ;

4. de faire examiner la possibilité (et d'en faire rapport dans l'année au Parlement) d'instaurer une hypothèque familiale permettant aux grands-parents ou aux parents de donner à la plus-value de leur patrimoine immobilier une affectation spécifique en aidant leurs enfants ou petits-enfants à financer une habitation kangourou ou intergénérationnelle.

17 décembre 2014