

RVV 424

RAAD VOOR HET VERBRUIK

ADVIES

betreffende de verbetering van de informatie en de bescherming van de consument en de preventie voor overmatige schuldenlast in het kader van het hypothecair krediet.

Brussel, 1^{ste} februari 2010

SAMENVATTING

Minister Magnette die belast is met consumentenzaken heeft vastgesteld dat de wet betreffende het hypothecair krediet de consument niet hetzelfde beschermingsniveau biedt als de wet van 12 juni 1991 betreffende het consumentenkrediet en hij heeft de Raad voor het Verbruik gevraagd om hem een advies voor te leggen met de voorstellen ter verbetering van de wetgeving die moeten dienen om achteraf een wetsontwerp op te stellen.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties keuren het verzoek van de minister dat enerzijds bedoeld is om de voorlichting en de bescherming van de consument te verbeteren en anderzijds overmatige schuldenlast te voorkomen, goed. Zij denken dat het nuttig is om enerzijds in een informatie- en adviesverplichting te voorzien, net zoals voor het consumentenkrediet en anderzijds in een systeem van burgerrechtelijke sancties ten aanzien van de professionelen die hun verplichtingen miskennen.

Deze vertegenwoordigers menen dat de actualiteit een dergelijke vraag perfect rechtvaardigt en ze stellen voor om de regels die toepasselijk zijn op de publiciteit en informatie rond consumentenkrediet mutatis mutandis in overeenstemming te brengen met het hypothecaire krediet. De hogere consumentenbescherming in geval van het consumentenkrediet heeft bovendien bijgedragen tot een hoge en eerlijkere concurrentie zonder enig nadeel op het gebied van productdifferentiatie.

Deze vertegenwoordigers stellen aldus voor om de publiciteit strikter te reglementeren door enerzijds elke verwijzing naar snel of gemakkelijk krediet en anderzijds elke wederrechtelijke aansporing tot centralisatie of groepering van kredieten te verbieden.

Deze vertegenwoordigers eisen dat kredietgevers die nevenproducten aan een hypothecair krediet verbinden, verplicht worden om de kosten van deze nevenproducten te comptabiliseren en dit van in het begin en om het totaal percentage van de kosten van hun aanbod mee te delen.

De Vertegenwoordigers van de productie en de distributie onderschrijven het standpunt van de Minister niet volgens hetwelk de Wet op het hypothecair krediet niet hetzelfde beschermingsniveau biedt als de Wet op het consumentenkrediet. Wel is de bescherming in de Wet op het hypothecair krediet tot op zekere hoogte anders opgevat dan in de Wet op het consumentenkrediet : minder betuttelend en meer aandacht voor informatieverstrekking aan de cliënt. Daardoor schept de Wet op het hypothecair krediet meer ruimte voor productdifferentiatie en concurrentie tussen de aanbieders van hypothecair krediet. Bovendien verschillen beide types krediet, zodat een andere benadering gerechtvaardigd is. Deze wijze van consumentenbescherming leunt ook dichter aan bij de Europese visie op consumentenbescherming (zie o.m. de Resolutie van het Europees parlement 5 juni 2008 i.v.m. het Groenboek over financiële diensten voor consumenten in de interne markt). Daarom zijn **deze Vertegenwoordigers** gekant tegen het overhevelen van de beschermingsmaatregelen uit de Wet op het consumentenkrediet naar de Wet op het hypothecair krediet."

De Vertegenwoordiger van de CBFA heeft de Raad geïnformeerd over het voorontwerp van wet dat de CBFA op vraag van de bevoegde Minister heeft voorbereid tot wijziging van de wet inzake hypothecair krediet.

De Raad verzoekt de bevoegde autoriteiten zo snel mogelijk te voorzien in een statuut voor de tussenpersonen in hypothecair krediet.

De Raad voor het Verbruik die op 13 maart 2009 door de Minister van Klimaat en Energie belast met Consumentenzaken verzocht werd een advies uit te brengen betreffende de verbetering van de informatie en de bescherming van de consument en de preventie voor overmatige schuldenlast in het kader van het hypothecair krediet, is op 1ste februari 2010 in plenaire vergadering bijeengekomen, onder het voorzitterschap van de heer Robert Geurts, en heeft huidig advies goedgekeurd.

De Raad voor het Verbruik heeft de Voorzitter verzocht huidig advies over te maken aan de Minister van Klimaat en Energie belast met Consumentenzaken en aan de Minister voor Ondernemen en Vereenvoudigen.

ADVIES

De Raad voor het Verbruik,

Gelet op de adviesaanvraag van 13 maart 2009 van de Minister van Klimaat en Energie belast met Consumentenzaken betreffende de verbetering van de informatie en de bescherming van de consument en de preventie voor overmatige schuldenlast in het kader van het hypothecair krediet;

Gelet op de richtlijn 2008/48/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 april 2009 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten en tot intrekking van Richtlijn 87/102/EEG van de Raad;

Gelet op de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet;

Gelet op de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet;

Gelet op de werkzaamheden van de Commissie "Financiële Diensten" tijdens haar vergaderingen van 19 mei 2009, 23 september 2009, 8 en 28 oktober 2009, 1^{ste} december 2009 en 14 januari 2010;

Gelet op de deelname aan de werkzaamheden van de volgende deskundigen : de dames Broekaert (FOD Economie) en Mettepeningen (CBFA), de heren Boiketé (OIVO), Coemans (Gezinsbond), Evenepoel (Test-Aankoop), de Maleingreau (Nationale Unie van Kredietmakelaars), Noel (Observatoire du Crédit et de l'Endettement), Portier (FOD Economie), Van Cauter (CBFA), van der Hertem (KBC) en Verhofstadt (FOD Economie);

Gelet op de uitwerking van het ontwerpadvies de heren T'Jampens (BVK) en Boiketé (OIVO);

BRENGT HET VOLGEND ADVIES UIT :

1. Inleiding:

In zijn brief van 13 maart aan de Raad voor het Verbruik betreurt de Minister van Klimaat en Energie dat de wet op het hypothecair krediet (hierna "WHK") niet dezelfde bescherming aan de consument biedt dan de wet op het consumentenkrediet (hierna "WCK"), die onder meer in maatregelen ter voorkoming van de schuldenoverlast voorziet. Hij denkt aan een gemeenschappelijke stam van reglementering voor beide krediettypes met bijzondere bepalingen voor de specificiteiten.

Hij stelt zich evenwel de vraag of, nu de Richtlijn consumentenkrediet ¹ moet omgezet worden, een dergelijke stam nog mogelijk is. Indien niet, dan moeten in de WHK de beoogde regels overgenomen worden. Hij vraagt de Raad dit te onderzoeken in samenwerking met de FOD Economie en de CBFA.

2. Bespreking van de adviesaanvraag

2.1. Algemeen

De vertegenwoordigers van de consumenten zijn dit verzoek van minister Paul Magnette, belast met consumentenzaken, gunstig gezind. Het strekt enerzijds tot verbetering van de voorlichting en bescherming van de consument en anderzijds tot voorkoming van overmatige schuldenlast. Voor deze vertegenwoordigers is dit verzoek op grond van de actualiteit volledig gerechtvaardigd.

Het hoeft niet meer gezegd dat de economische crisis die zowel de gezinnen als de ondernemingen treft, haar grondslag vindt in het feit dat de Amerikaanse markt van hypothecair krediet in tegenstelling tot de Belgische markt niet geregeld is.

Maar **de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** weigeren de afwachtende redenering te volgen waarbij gesteld wordt dat we de anderen een stap vooruit zijn en ons dus kunnen veroorloven niets te doen. Wel integendeel we kunnen uit deze crisis een aantal lessen trekken die ons wel tot nadenken moeten stemmen over middelen die een betere bescherming van de kredietnemers moeten garanderen.

Deze crisis toont aan dat de microprudentiële controlemechanismen, gelet op het complexe financiële aanbod, geen voldoende consumentenbescherming meer kunnen waarborgen. Het argument als zou de beste consumentenbescherming geboden worden door gezonde en stabiele banken is volledig achterhaald en heeft al zijn kracht verloren.

¹ Richtlijn 2008/48/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 april 2008 inzake kredietover-eenkomsten voor consumenten en tot intrekking van Richtlijn 87/102/EEG van de Raad, Publicatieblad van de Europese Unie, 22.5.2008, L 133/66. De Lidstaten stellen de nodige wettelijke en bestuurs-rechtelijke bepalingen vast om aan deze richtlijn te voldoen, en publiceren deze vóór 12 mei 2010.

De regering heeft geen vergissing begaan toe ze besliste om de wet van 12 juni 1991 betreffende het consumentenkrediet te hervormen. Sommige bepalingen van deze wet die het hypothecaire krediet indirect betreffen, zullen naar alle waarschijnlijkheid worden gewijzigd en dit overigens ingevolge de aanbevelingen van de Raad voor het Verbruik. Maar **de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** die betreuren dat dit grote werkterrein van de wet van 1991 niet werd uitgebreid tot de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecaire krediet verwerpen het standpunt van de vertegenwoordigers van de productie en van de distributie waarbij zij beweren dat er meer aandacht gaat naar informatieverstrekking aan de klant bij HK dan bij CK. zo is er in de wet op het consumentenkrediet sprake van een JKP waar alle kosten moeten zijn in opgenomen en in veel gevallen ook met inbegrip van de kosten van de verzekering. In het HK is men niet verplicht om een JKP te geven aan de consument.

Ook gaan deze vertegenwoordigers er niet mee akkoord dat de wet op het HK meer ruimte schept voor produktdifferentiatie en concurrentie. B.v. in de autofinanciering waar er zeer veel concurrentie is en ook zeer veel produktdifferentiatie (leasing, renting, verkoop op afbetaling, lening op afbetaling).

Voor vele consumenten is het aangaan van een hypothecaire lening de belangrijkste financiële beslissing van hun leven. Dat is de reden waarom consumenten die een hypothecaire lening afsluiten op zijn minst moeten kunnen genieten van dezelfde beschermingsmaatregelen als die welke van toepassing zijn op het consumentenkrediet.

Bij gebrek aan een eenheidswet met een gemeenschappelijke basis aangevuld met bijzondere bepalingen voor de verschillende kredietvormen, achten **de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** het noodzakelijk om de bescherming van de hypothecaire kredietgevers rechtstreeks in de verschillende bijzondere wetten te versterken.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie geven aan dat de hypothecaire kredietgevers vandaag reeds werken in een gereguleerd kader over een groot aantal gevoelige aspecten zoals het voorkomen van overmatige schuldenlast, de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, een correcte prijszetting, eerlijke concurrentie en duidelijke communicatie en reclame.

Deze vertegenwoordigers menen dat de kredietgevers de noodzakelijke, afdoende, pertinente en redelijke maatregelen nemen om bij kredietverlening de klanten te informeren en zich om hen te bekommeren, hun kredietwaardigheid te beoordelen en hun betalingsproblemen te helpen voorkomen en, indien die problemen zich voordoen, ze op te volgen met respect voor de rechten van de klant.

Verantwoorde kredietverlening behelst meer dan alleen maar de naleving van de wetgeving inzake kredietverlening aan consumenten. Het gaat ook om de toepassing van gedragsregels die de klant bij de toekenning en tijdens de levenscyclus van het hypothecaire krediet moeten beschermen.

Er wordt Europawijd vastgesteld dat de thans bestaande technieken, zoals "covered bonds", principe van eerste verlies dat bij de kredietgever blijft, verliezen die op de balans voorkomen en kredieten die

overwegend op de balans gehouden worden, ertoe leiden dat de kredietgevers op een zeer voorzichtige wijze (hypothecair) krediet verstrekken. Het is verkeerd zich in België blind te staren op de problematiek van de subprime lending crisis, die zich in de Verenigde Staten voordeed na het veelvuldig toekennen van risicovolle hypothecaire kredietproducten aan kredietnemers met lage terugbetalingscapaciteit aangeboden in een context van inadequaate overheidstoezicht. Er is in België geen wantrouwen ten overstaan van de hypothecaire kredietverstrekking. Wel is er wereldwijd sprake van een bancaire crisis, met als oorzaak een verkeerd gebruikt effectiseringssysteem.

Voor **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie** gaat het Europese niveau vooralsnog duidelijk uit van een scheiding van de reglementering (CCD / White Paper Mortgage Credit²), al is het niet uitgesloten dat er rond verantwoorde kredietverstrekking ("responsible lending") een gemeenschappelijke maatregel zou onderzocht worden.

De Minister voerde in zijn brief eveneens aan dat er ook met de specificiteiten van hypothecair krediet zou rekening gehouden worden, zelfs als er een wetgeving met een gemeenschappelijke stam zou komen.

Uit de typische kenmerken van het product hypothecair krediet, als daar zijn het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten, de hypothecaire waarborg, krediet op lange termijn, een operatie met omvang en een zekere complexiteit in tegenstelling tot wat gebruikelijk is bij consumentenkredieten, de lagere rentevoet vergeleken met deze voor consumentenkredieten, blijkt het fundamentele verschil met het consumentenkrediet, wat vandaag ook tot uiting komt in de aparte wetgeving en de uiteenlopende benadering van de beide krediettypes door de wetgever en de Administratie.

Deze vertegenwoordigers zijn dus geen voorstander van een "tronc commun" in de reglementering van hypothecair krediet en consumentenkrediet, omdat er teveel verschillen zijn in die types krediet. Om efficiëntieredenen moeten de wetten gescheiden gehouden worden.

In verband met het idee van een "tronc commun" schrijft Peter ROTT ("Consumer Credit", in H.-W. MICKLITZ e.a. (ed.), *Understanding EU Consumer Law*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 189) over de Consumer Credit Directive het volgende: "The Commission has argued that these types of credit agreements (*bedoeld worden hypothecaire kredieten*) are so different from normal consumer credit contracts that they should be regulated in a separate legal instrument (...)".

De punten 2.2.2. (meer bepaald het deel over de kredieten gekoppeld aan een tak 23 verzekering), 2.2.4., 2.2.5., 2.2.6., 2.2.7., 2.2.8. en 2.2.9. van het hierna volgende Advies staan los van de vraag van de Minister naar de wenselijkheid van een "tronc commun". De besproken maatregelen zijn immers typisch voor het hypothecair krediet. Het overgrote deel van dit Advies handelt dus niet over een "tronc commun", hetgeen voldoende aantoont dat consumentenkrediet en hypothecair krediet twee gescheiden werelden zijn.

Ook wijzen **deze vertegenwoordigers** erop dat, indien er een gemeenschappelijke wet zou moeten uitgewerkt worden, er inzake hypothecair krediet zeer veel zou moeten aangepast worden en dat dan de tijdsomzetting van de Richtlijn consumentenkrediet nooit zal gehaald worden.

² COMMISSION OF THE EUROPEAN COMMUNITIES, WHITE PAPER on the Integration of EU Mortgage Credit Markets, Brussels, 18.12.2007, COM(2007) 807 final.

Een gelijkstelling van het hypothecair krediet met het consumentenkrediet is in elk geval niet verantwoord. Het gemiddelde bedrag van een hypothecair krediet ligt veel hoger dan dat van een consumentenkrediet. Een consument zal bijgevolg behoedzaam overwegen en zich beter informeren (via een sociaal netwerk, gespecialiseerde websites, enz.) alvorens een overeenkomst van hypothecair krediet te sluiten. Kandidaat-kredietnemers zullen ook vaak met de kredietgever onderhandelen over tarieven en voorwaarden. Ook de door de kredietnemer gekozen notaris komt tussen als onpartijdige raadgever en zijn tussenkomst zorgt er de facto ook voor dat de consument over een relatief lange reflectietijd beschikt.

Het aandeel van de achterstallige contracten in het totaal van de contracten per kredietvorm is gevoelig lager voor de hypothecaire kredieten. Dit ondersteunt het standpunt dat de consument bij het sluiten van een hypothecair krediet voorzigtiger tewerk gaat dan bij het aangaan van een consumentenkrediet.

In bijlage 1 bij dit Advies gaan **de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** en **deze van de productie en de distributie** verder in op enkele statistische gegevens.

Voor de vertegenwoordigers van de verbruikers is de notaris geen garantie op het verlenen van goede informatie over het krediet zelf. Wanneer men bij de notaris komt, heeft men reeds een bindende overeenkomst ondertekend. De notaris kan daar niet veel aan veranderen. De tussenkomst van een notaris is vereist voor de vestiging van een hypotheek.

De Raad neemt akte van de informatie verstrekt door **de vertegenwoordiger van de CBFA**, als expert, over het voorontwerp van wet dat de CBFA op vraag van de bevoegde minister heeft voorbereid tot wijziging van de wet inzake het hypothecair krediet. De ontwerp tekst is aan de bevoegde minister overgemaakt, met het voorstel een publieke consultatie over de tekst te organiseren.

Hij deelt mee dat het voorontwerp een statuut beoogt in te voeren voor de tussenpersonen in hypothecair krediet, naar analogie met de statuten van de verzekerings- en herverzekeringstussenpersonen (geregeld door de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen) en de tussenpersonen in bank- en beleggingsdiensten (geregeld door de wet van 22 maart 2006 betreffende de bemiddeling in bank- en beleggingsdiensten en de distributie van financiële instrumenten), met aandacht voor de eigen specifieke kenmerken en de vereisten van de sector van de bemiddelaars inzake hypothecair krediet.

De krachtlijnen van het ontwerp voorzien voor hen die bemiddelen in hypothecair krediet in een voorafgaande inschrijvingsverplichting, inschrijvingsvoorwaarden, gedragsregels en een toezicht- en sanctiebevoegdheid aan de CBFA.

Een specifieke regeling is voorzien voor de tussenpersonen die reeds over een inschrijving beschikken krachtens de twee voormelde bestaande wetgevingen.

Het voorontwerp van wet bevat ook een aantal gedragsregels die zowel op de tussenpersonen als op de hypotheekondernemingen zelf van toepassing zouden zijn.

Momenteel bevat de WHK slechts een beperkt aantal bepalingen die door de personen die bemiddelen inzake hypothecair krediet moeten worden nageleefd. Het betreft bepalingen in verband met de reclame (artikelen 47, 48 en 49) en een aantal bepalingen die verbieden dat het verkrijgen van een hypothecair krediet afhankelijk gemaakt wordt van de afname van andere producten (artikelen 5, 2°, 6, 18, 19 en 24).

Bij het uitwerken van deze gedragsregels hebben een aantal bepalingen uit de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet als referentie gediend, met name de artikelen 6, § 1, 10, 11 en 15. Het doel van deze bepalingen is de zorgplicht ten aanzien van de kredietnemers en kandidaat-kredietnemers duidelijk te stellen en bij te dragen tot het voorkomen van overmatige schuldenlast.

Bedoelde gedragsregels voorzien inzonderheid in het verbod tot elke reclame die de consument aanzet tot overmatige schuldenlast (de consument mag niet aangezet worden tot het aangaan van schulden waaraan hij het hoofd niet kan bieden, de reclame mag niet op onrechtmatige wijze het gemak of de snelheid benadrukken waarmee het krediet kan worden verkregen, en evenmin mag de reclame op onrechtmatige wijze aansporen tot hergroepering of centralisatie van lopende kredieten); verplichting voor de kredietgever en de kredietbemiddelaar de nodige informatie te verzamelen die nodig is om de financiële toestand en de terugbetalingsmogelijkheden van hun cliënt te beoordelen; informatieplicht aan de consument in verband met de aangevraagde kredietovereenkomst; verplichting voor de kredietgevers en kredietbemiddelaars om het krediet te zoeken dat het best is aangepast, rekening houdend met de financiële toestand van de consument; ten slotte dat er slechts een krediet mag worden verstrekt indien men redelijkerwijze kan aannemen dat de kredietnemer in staat zal zijn aan zijn verplichtingen te voldoen.

2.2.Thema's waarop de adviesaanvraag van de Minister zou kunnen betrekking hebben

2.2.1.Reglementering inzake reclame

Volgens **de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** is het zaak om, met het oog op de bescherming van de zwakste en meest kwetsbare personen, de regels die toepasselijk zijn op de publiciteit voor consumentenkrediet, mutatis mutandis op de hypothecaire leningen³ af te stemmen.

De specifieke bepalingen waarin de wet op het hypothecaire krediet voorziet, beperken zich nagenoeg tot de verplichte vermeldingen die in de folder moeten worden opgenomen. Een dergelijk verschil in regime is geenszins gerechtvaardigd temeer omdat de ontleende bedragen vaak veel hoger blijken te zijn dan die welke ontleend worden in het kader van consumentenkrediet.

Dit gebrek in de wet op het hypothecaire krediet geeft bepaalde kredietgevers met weinig scrupules eveneens de gelegenheid om de verboden omvat in de wet op het consumentenkrediet te omzeilen.

³ Zie in die zin het wetsvoorstel van 22 december 2008 van dhr. Beke en cs houdende wijziging van de wetgeving betreffende het consumentenkrediet en het hypothecaire krediet wat de reclame betreft Parl. Stuk, Sen., 2008-2009, nr.4-1081/1.

Anders dan de wet op het consumentenkrediet legt de wet betreffende het hypothecaire krediet geen verbod op om reclame te maken, gericht op personen die zich in een moeilijke situatie bevinden. Het is gewettigd om te beletten dat deze adverteerders reclame maken voor deze beide producten in één en dezelfde advertentie door de agressieve slogan naast het hypothecaire krediet te « plakken » om te ontsnappen aan de wetgeving die toepasselijk is op het consumentenkrediet dat veel strikter is.

Daarom vragen **de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** een duidelijke scheiding tussen de twee vormen van krediet.

Zo komt het wel vaker voor dat er wervende reclame gemaakt wordt voor hypothecair krediet, die gericht is op mensen met financiële problemen en zelfs met overmatige schuldenlast⁴.

Bovendien is het in de strijd tegen overmatige schuldenlast aangewezen om de reclame strikter te reglementeren door enerzijds elke toespeling op snel en gemakkelijk krediet en anderzijds elke wederrechtelijke aansporing tot centralisatie of hergroepering van kredieten te verbieden.

In die zin vragen **de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** dat een tweede paragraaf wordt toegevoegd aan artikel 47 van de hypothecaire wet waarin het volgende zou bepaald zijn :

« verboden is elke reclame voor een kredietovereenkomst

- *die de consument die het hoofd niet kan bieden aan zijn schulden, aanzet tot het opnemen van krediet ;*
- *die op onrechtmatige wijze het gemak of de snelheid benadrukt waarmee het krediet kan verkregen worden;*
- *die op onrechtmatige wijze aanspoort tot hergroepering of centralisatie van lopende kredieten of precisering dat de lopende kredietovereenkomsten geen of weinig invloed hebben op de beoordeling van een kredietaanvraag ».*

In dat verband verwijzen **de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** naar de overwegingen uiteengezet op de bladzijden 28 en v. van het advies 410 van de Raad voor het Verbruik over de voorstellen tot aanpassing van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet om ze in overeenstemming te brengen met de richtlijn 2008/48 van 23 april 2008 waarin ze zouden willen dat de termen "onrechtmatig" in het tweede en derde streepje van artikel 6 §1 van de wet van 12 juni 1991 worden geschrapt. De agressieve en misleidende slogans op het gebied van consumentenkrediet waren inderdaad niet verdwenen en daarom menen deze vertegenwoordigers dat reclames die het gemak, de snelheid van verlening, de hergroepering en de centralisatie van krediet benadrukken altijd een verzwakt publiek beogen en dus per definitie gevaarlijk en onrechtmatig zijn en in alle geval verboden moeten worden.

Aangezien, artikel 1,7°, van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet voor de definitie van reclame verwijst naar de definitie opgenomen in artikel 93, 3° van de wet van 14 juli 1991 betreffende

⁴ Inzonderheid slogans van het type: "Eigenaars in moeilijkheden. Reageer" of « Hypothecaire leningen aan eigenaars zelfs in geschil (werklozen en invaliden zijn ook aanvaard)".

de voorlichting en de bescherming van de consument⁵, menen **deze vertegenwoordigers** dat het met het oog op coherentie eveneens aangewezen is om dezelfde definitie van reclame op te nemen in de wet betreffende het hypothecaire krediet :

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties raden ook een wijziging van artikel 47, § 1 van de hypothecaire wet aan waarbij gespecificeerd wordt dat voortaan niet alleen de juiste identiteit van de onderneming maar ook het adres en de hoedanigheid ervan in de reclame moet vermeld worden wat momenteel enkel opgelegd is aan de kredietbemiddelaars.

Deze vertegenwoordigers geven uiteindelijk de aanbeveling om artikel 49 van de wet op het hypothecaire krediet te wijzigen en vooral om op strafrechtelijk vlak de wet op het hypothecaire krediet af te stemmen op de wet op het consumentenkrediet. Het is inderdaad niet gerechtvaardigd om de discriminatie die de kredietbemiddelaars op strafrechtelijk vlak treft, in stand te houden. Zo is iedereen die de regels betreffende reclame overtreedt, ook de kredietgevers, strafbaar.

Bovendien bevelen de **vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** een duidelijke scheiding tussen de twee vormen van krediet aan.

De vertegenwoordigers van de middenstandsorganisaties menen dat de woorden "snelheid en hergroepering van krediet" niet afkeurenswaardig zijn en zelfs positief kunnen zijn. **Zij** menen bovendien dat daarentegen een striktere reglementering en meer volledige toelichtingen moeten worden opgelegd in de reclame, die kredieten zonder reconstitutie van kapitaal omvatten (vb: tak 23), die gericht is tot een beter gewaarschuwd publiek dat de mogelijkheid heeft om financiële risico's te nemen.

2.2.1.1.De Raad meent dat, ook met betrekking tot de reclame, zo snel mogelijk in een statuut en een vorming van de tussenpersonen in hypothecair krediet moet voorzien worden.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties achten het van even groot belang te voorzien in de gelijkschakeling van de consumentenbescherming in de wet op het hypothecair krediet met de wet op het consumentenkrediet.

2.2.1.2. Daar waar de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties de mening toegedaan zijn dat de bijzondere bepalingen uit de wet op het hypothecair krediet inzake publiciteit bijna uitsluitend zouden beperkt zijn tot de verplichte vermeldingen op te nemen in de prospectus, wijzen **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie** op verkeerd woordgebruik wat de woorden "bijna uitsluitend" betreft. Inderdaad het algemeen uitvoeringsbesluit van 1993, zoals aangepast in 2001, kadert de bepalingen over de prospectus, die zijn gepreciseerd in de tweede informatiebrief van 22 maart 1993 van de vroegere Controledienst voor de Verzekeringen (thans CBFA), in zijn hoofdstuk IV- "Reclame en kosten", dat ook gaat over cijfergegevens in de reclame, de inhoud van de tarieven van de

5 " Elke mededeling die rechtstreeks of onrechtstreeks ten doel heeft de verkoop van producten of diensten te bevorderen, ongeacht de plaats of de aangewende communicatiemiddelen ".

rentevoeten en de kosten en de voorwaarde dat de gegevens en de vermeldingen leesbaar, goed zichtbaar en ondubbelzinnig moeten worden aangebracht.

Zij merken bovendien op dat reeds sinds midden de jaren negentig in het hypothecair krediet een prospectus is opgelegd, die een zeer precieze beschrijving van de hypothecaire kredietproducten en de werkwijze van de hypotheekonderneming bevat en die op eenvoudige aanvraag van de kandidaat-kredietnemer moet overhandigd worden.

Deze vertegenwoordigers wijzen er eveneens op dat wanneer de wet op het hypothecair krediet niet in bepaalde maatregelen of verboden, zoals het verbod op reclame gericht tot personen in moeilijke omstandigheden, voorziet, deze lex specialis moet aangevuld worden door de bepalingen van de lex generalis die daarin wel voorziet, namelijk de wet van 14 juli 1991 op de handelspraktijken en de informatie en de bescherming van de consument, die in bepalingen inzake oneerlijke, misleidende en agressieve handelspraktijken voorziet. Deze regel geldt overigens ook voor de wet op het consumentenkrediet.

Men moet weten wat men wil : ofwel is reclame onrechtmatig en / of bedrieglijk en moet dit beteugeld worden op basis van de wet op de handelspraktijken, ofwel is dit niet het geval en dan is reclame bij gevolg volledig geoorloofd.

Uit de rechtspraak volgt bovendien dat de vereiste van de goede trouw, zoals opgenomen in het gemeenrecht, meer bepaald artikel 1134 BW, eveneens moet aanwezig zijn bij het sluiten van de overeenkomst.

2.2.1.3. Wat betreft het tekstvoorstel van de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties, wijzen **de vertegenwoordigers van de productie en van de distributie** erop dat de commerciële publiciteit onder het toepassingsgebied valt van artikel 10 van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, waarin het principe van de vrijheid van meningsuiting verankerd is als één van de grondrechten.

Om de publiciteit te onderwerpen aan verbodsvormen, moet dus worden aangetoond dat deze verboden een gegronde doelstelling hebben en dat ze bovendien evenredig zijn aan de nagestreefde doelstelling.

De beoogde verboden op publiciteit vormen geenszins noodzakelijke maatregelen ten aanzien van één van de in het Verdrag aangehaalde doelen, hetzij de nationale veiligheid, de territoriale onschendbaarheid, de openbare veiligheid, de bescherming van de openbare orde en het voorkomen van strafbare feiten of de bescherming van de gezondheid of de goede zeden, de bescherming van de goede naam of de rechten van anderen, voorkomen van de verspreiding van vertrouwelijke mededelingen of het waarborgen van het gezag en de onpartijdigheid van de rechterlijke macht.

Bovendien zelfs indien er van uit gegaan wordt dat deze verboden een gewettigde doelstelling zouden nastreven- wat niet het geval is -, dan nog zijn ze in geen geval evenredig aan het nagestreefde doel.

Uit de statistieken die door de Nationale Bank van België met betrekking tot de Centrale voor Kredieten aan Particulieren werden gepubliceerd, blijkt immers dat van 2002 tot 2008 zowel het aantal achterstallige contracten als het aantal wanbetalers constant verminderd zijn.

De voorgestelde tekst zou verbieden «elke reclame voor een kredietovereenkomst die specifiek gericht is op :

- 1) Het aanzetten van de consument, die het hoofd niet kan bieden aan zijn schulden, tot het opnemen van krediet ;
- 2) Het benadrukken van het gemak of de snelheid waarmee het krediet kan verkregen worden;
- 3) het aanzetten tot hergroepering of centralisatie van lopende kredieten of die preciseert dat de lopende kredietovereenkomsten geen of weinig invloed hebben op de beoordeling van een kredietaanvraag. ».

« Publiciteit » wordt gedefinieerd als de « *activiteit die als doel heeft kennis te laten maken met een merk, het publiek aan te zetten om een product te kopen, van een dienst gebruik te maken, enz.. , Geheel van middelen en technieken die hiertoe worden gebruikt* » (*Le Petit Larousse*). « Aanzetten », « benadrukken», door het gebruik van diverse middelen en technieken, vormen dus per definitie het doel zelf van de publiciteit.

De begrippen « gemak » en « snelheid » van verlening van een product hebben op zich niets afkeurenswaardig. Hetzelfde geldt voor « hergroepering » of de « de centralisatie » van kredieten.

Wat afkeurenswaardig is en dus moet worden beteugeld, zijn de specifieke situaties van manifest misbruik, zoals dat duidelijk blijkt uit de voorbereidende werkzaamheden van de wet van 24 maart 2003 tot wijziging van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet (Kamer van Volksvertegenwoordigers, Doc. 50, 1730/001 en 006).

Door evenwel het begrip onrechtmatig uit de wet te schrappen, komt het erop neer dat de voorgestelde tekst de publiciteit verbiedt die « aanzet » tot de consumptie van een product (hergroepering van krediet) of die de « nadruk legt » op bepaalde kenmerken van een product (gemak of snelheid van verlening), wat tenslotte neerkomt op het eenvoudigweg verbieden van elke publiciteit voor het product, zoals de Minister onderstreept heeft in het kader van de voorbereidende werkzaamheden van de wet van 2003 (consumentenkrediet).

Door de term « onrechtmatig » te vervangen door « specifiek », creëert het voorstel van tekst rechtsonzekerheid door een vage regel in te voeren, die bovendien nog betrekking heeft op een verbod om (publiciteit) te maken, die zou gepaard gaan met een strafrechtelijke sanctie. Maar nu is het aan de wetgever om te garanderen dat de regel waaraan een sanctie is verbonden, a fortiori een strafrechtelijke sanctie, duidelijk en ondubbelzinnig geformuleerd wordt.

Bijgevolg is het voorstel van tekst overdreven, dubbelzinnig en in ieder geval in strijd met het supranationaal recht.

Bovendien vestigen **de vertegenwoordigers van de productie en van de distributie** er de aandacht op dat hoewel de richtlijn 2005/29/EG « betreffende de oneerlijke handelspraktijken » op het gebied van financiële diensten een minimale harmonisatie garandeert, dat niet wegneemt dat de lidstaat die restrictievere maatregelen wil opleggen, de door de richtlijn 2005/29/EG beoogde doelstelling, te weten het reglementeren van de zogenaamde oneerlijke handelspraktijken en meer in het bijzonder de misleidende of agressieve praktijken, niet mag uithollen. De lidstaat die beslist om *ultra legem* te reglementeren moet in ieder geval voldoen aan het principe van evenredigheid aan het door de richtlijn nagestreefde doeleinde.

Bijgevolg moeten bepalingen die bedoeld zijn om bepaalde vormen van publiciteit voor kredietovereenkomsten te verbieden reclamepraktijken beogen die beantwoorden aan het oneerlijke, misleidende of agressieve karakter in de zin van de richtlijn 2005/29/EG (omgezet door de wet betreffende de handelspraktijken) en bovendien voldoen aan het evenredigheidsprincipe dat aan de basis van elke reglementering ligt.

Wat het benadrukken van het gemak of de snelheid waarmee het krediet kan verkregen worden betreft, blijkt uit de memorie van toelichting van de wet van 2003 zelf dat de begrippen « gemak » en « snelheid » van verlening op zich niets afkeurenswaardig hebben maar wel het misleidende, onrechtmatige gebruik ervan. Trouwens, vanaf welk ogenblik is een krediet als « gemakkelijk » of « snel » te beschouwen zodra de kredietgever voldaan heeft aan alle wettelijke verplichtingen op grond waarvan het krediet kan worden verleend? En wat als de verleningsprocedure bij kredietgever A twee derde van de tijd bij kredietgever B in beslag neemt terwijl ze allebei voldoen aan de wettelijke vereisten betreffende kredietverlening?

Bovendien moet hypothecair krediet niet op eenzelfde leest met het consumentenkrediet geschoeid worden en moet rekening gehouden worden met de "specificiteiten" waarover de Minister het heeft: hypothecair krediet kan niet "snel" verstrekt worden, zoals in punt 222 hierna zal toegelicht worden.

De redenering geldt ook voor de publiciteit voor de hergroepering of de centralisatie van kredieten, die op zich niets afkeurenswaardig hebben zoals eveneens blijkt uit de memorie van toelichting van de wet van 2003.

Bovendien beantwoorden deze vormen van verboden publiciteit evenmin aan het evenredigheids criterium.

De onrechtmatige publiciteit wordt in ieder geval reeds strikt omkaderd door de wet betreffende de handelspraktijken en een bijzondere reglementering betreffende consumentenkrediet of hypothecair krediet is niet gegrond.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie verwijzen tenslotte naar *Recht in beweging* (16de VRG-Alumnidag 2009 aan de KULeuven, p. 20 e.v.), waarin de volgende bijdrage van E. TERRYEN en J. VANNEROM verscheen: "De implicaties van de nieuwe richtlijn consumentenkrediet voor het Belgisch recht". Daaruit het volgende citaat (i.v.m. reclame waarin informatie wordt gegeven over de kosten van het krediet): "(...) o.i. dienen ook de verbodsbepalingen die specifieke vormen van misleidende en oneerlijke reclame beschrijven, in art. 6 te worden opgeheven (...)". En verder: "De wetgever dient zich

(...) goed te bezinnen of hij een verschillende regeling wenst in te voeren afhankelijk van de vraag of al dan niet melding wordt gemaakt van de kosten van het krediet." (nr.22).

2.2.2. Reglementering inzake informatie en raadgeving

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties wijzen op het volgende.

De artikelen 10 en 11 van de wet op het consumentenkrediet belasten de kredietgever/kredietbemiddelaar met de verantwoordelijkheid om te oordelen welke informatie nodig is om de financiële situatie en de terugbetalingsmogelijkheden van de consument te beoordelen en ook met de verantwoordelijkheid om te zoeken naar het meest aangepaste krediet .

Artikel 15 WCK gaat zover om de kredietgever te verbieden om een kredietovereenkomst af te sluiten als hij naar redelijkerwijze moet aannemen dat de consument niet in staat zal zijn om de verplichtingen die voortvloeien uit de overeenkomst te respecteren.

Aangezien de hypothecaire leningen een aanzienlijke impact hebben op het budget van de consumenten, is het des te belangrijk en dringend om te voorzien in een informatie- en raadgevingsplicht net zoals in het consumentenkrediet. In de praktijk blijkt dat de consument niet altijd een prospectus of een Europese standaardinformatiefiche ontvangt. Zelfs de Europese commissie heeft overigens in een nota aangegeven dat de Europese gedragscode waarbij de verlening van pre-contractuele informatie wordt geregeld niet door de kredietgevers wordt gerespecteerd.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties vragen dat de kredietverstrekkers bij het bepalen van de terugbetalingscapaciteit en het maximale kredietbedrag ook rekening houden met regelmatig terugkerende vaste woonkosten (grondlasten, verzekeringspremies, energieuitgaven en nutsvoorzieningen enzovoort), met mogelijke toekomstige verhogingen van de mensualiteit door een verhoging van de variabele rente en met het actuele huurbedrag en met de gemiddelde historische spaarinspanning.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie delen mee dat de kredietgevers ook rekening houden met grondlasten, verzekeringspremies, energie-uitgaven, nutsvoorzieningen enz., zij het door op algemene wijze een voldoende deel van het gezinsbudget vrij te houden voor dergelijke uitgaven. De kredietgevers kunnen niet verplicht worden alle mogelijke gezinsuitgaven in detail te registreren. Wat de mogelijke verhogingen van de mensualiteit betreft, kunnen de kredietgevers enkel rekening houden met vaststaande gegevens op het ogenblik van het sluiten van de kredietovereenkomst. Toekomstige, onzekere gegevens kunnen onmogelijk mee in rekening worden genomen: uitgaven kunnen stijgen, maar ook dalen (zodat er meer kan gespaard worden). Maar ook inkomsten (loon of andere) kunnen dalen of stijgen.

De spaarinspanningen uit het verleden kunnen inderdaad een indicator zijn van de ontleningscapaciteit. Maar de kredietgever kent zomaar niet de spaarinspanningen, want de consument spaart niet altijd -of niet altijd alleen- bij de kredietgever. Desnoods geeft de consument informatie over zijn spaarinspanningen in het verleden.

Deze vertegenwoordigers herhalen hun pleidooi voor een uitbreiding van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren met andere gegevens over wanbetalingen van consumenten. Kredietgevers zijn immers actueel volledig afhankelijk van de gegevens die consumenten zelf meedelen, terwijl precies de meest kwetsbare consumenten, die zich reeds in een precaire financiële situatie bevinden, een motief hebben om hun financiële situatie te verbloemen. De inschatting van een ontleningscapaciteit is enkel mogelijk indien er correcte basisgegevens worden meegegeeld.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties vragen dat er naast de bestaande regels met betrekking tot "responsible lending" voorzien in de wet op het consumentenkrediet een concreet en dus ook controleerbaar systeem zou komen voor het berekenen van het maximale leenbedrag. Een bijkomende regel is noodzakelijk daar de huidige regels vaag en moeilijk controleerbaar zijn. In een aantal landen zoals Nederland bijvoorbeeld bestaat reeds zo'n systeem (De Consumentenbond in Nederland is tevreden over dit bestaand systeem) . Een geldverstrekker mag énkél meer verstrekken dan dit maximum op voorwaarde dat het goed gemotiveerd is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de klant over veel eigen vermogen bezit of erg goede toekomstperspectieven heeft.

Aangezien bovendien het gemeen aansprakelijkheidsrecht de consumenten nauwelijks voldoende bescherming biedt, achten de **vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** het nodig om net zoals voor het consumentenkrediet in de wet betreffende het hypothecaire krediet een regime van burgerrechtelijke sancties ten aanzien van beroepsbeoefenaars die hun verplichtingen niet nakomen, in te lassen.

Als de kredietgever dus geen rekening houdt met deze informatie en een nieuwe lening toekent, zal hij aansprakelijk worden gesteld als de kredietnemer deze nieuwe lening niet kan terugbetalen. De kredietgever kan ertoe gehouden worden de schade die de consument wordt toegebracht, te vergoeden.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties stellen voor om de wet betreffende het hypothecair krediet in die zin te wijzigen.

De vertegenwoordigers van de middenstandsorganisaties willen dat rekening wordt gehouden met het specifieke karakter van hun beroep. **Hij** herinnert eraan dat ze niet over dezelfde controlemiddelen beschikken als de kredietgevers en dat bijgevolg de omvang van hun aansprakelijkheid niet dezelfde kan zijn als die van de kredietgevers.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie wijzen erop dat er moeilijk kan aangevoerd worden dat in de pre-contractuele fase inzake consumentenkrediet de consument veel beter beschermd is dan inzake hypothecair krediet en dat er op het vlak van de hypothecaire kredietverstrekking thans geen rechtsvacuüm bestaat. In [bijlage 3](#) bij dit Advies beschrijven zij nauwgezet hun argumenten.

Deze vertegenwoordigers geven hier reeds mee dat de kredietgever in hypothecair krediet de terugbetalingscapaciteit wel degelijk moet onderzoeken.

De regelgeving uit de WCK overnemen -het betreft de artikelen 10, 11 en 15 WCK- is niet wenselijk.

Vooreerst gaat de regeling uit de WCK verder dan wat het gemeen recht voorschrijft⁶. Het gemeen recht legt de kredietgever op de (niet-geïnformeerde) consument te informeren opdat deze met kennis van zaken de kredietovereenkomst zou kunnen sluiten (ook wat betreft zijn vermogen om het krediet terug te betalen). De WCK daarentegen verbiedt de kredietgever een krediet toe te staan, indien de consument geacht moet worden het krediet niet te kunnen terugbetalen. Informatieplicht in het gemeen recht wordt zodoende in de WCK een plicht om zich te onthouden.

De positie die de kredietgever in de WCK inneemt, is bijzonder oncomfortabel. Kredietbeoordeling is immers geen positieve wetenschap. In belangrijke mate is er ruimte voor appreciatie. De consument die voor de ene kredietgever nog kredietwaardig is, is dat voor een andere kredietgever daarom niet. Voor buitenstaanders is dat nog veel meer het geval. Zeker wanneer achteraf een consument met betalingsmoeilijkheden te kampen heeft, is de verleiding groot voor een rechter, ambtenaar, ... om te oordelen dat het krediet nooit had mogen toegestaan worden.

Hoe strenger het verbod van art. 15 WCK wordt gesanctioneerd, hoe voorzichtiger de kredietgevers zullen worden inzake de toekenning van kredieten. Uiteindelijk zal alleen nog aan consumenten krediet worden verleend in gevallen waarin het voor iedereen, zelfs buitenstaanders, duidelijk moet zijn dat het krediet geen problemen zal opleveren. De toegang tot het woningkrediet zal aldus gevoelig vernauwd worden (in het bijzonder voor jonge gezinnen en alleenstaanden). Een dergelijke evolutie is niet wenselijk. Vandaar dat een overheveling van de strenge regelgeving uit de WCK naar de WHK allesbehalve toegejuicht kan worden, temeer omdat art. 15 WCK naar alle waarschijnlijkheid zal moeten afgeschaft worden wegens strijdigheid met de Europese richtlijn in zake consumentenkrediet.⁷

De hypotheekonderneming is op vandaag reeds verplicht de consument te adviseren en te informeren alvorens hem een hypothecair krediet te laten ondertekenen. Het enige verschil is dat de adviesplicht in het kader van hypothecaire kredieten niet rechtstreeks gesteund is op de WHK (zoals de adviesplicht in het kader van consumentenkredieten rechtstreeks haar grondslag vindt in de WCK), maar op het gemeenrecht, onder andere artikel 1382 B.W., dat de consument beschermt onder meer op het vlak van de algemene zorgvuldigheidsplicht, en artikel 1134, 3^{de} lid, B.W. (alle overeenkomsten moeten te goeder trouw worden uitgevoerd). De kredietgever kan wel degelijk gehouden worden de schade die hij aan de kredietnemer veroorzaakt te vergoeden. De wet op de handelspraktijken beschermt bovendien de consument op het vlak van de oneerlijke, misleidende en agressieve handelsgebruiken, zelfs via de

⁶ De vertegenwoordigers van de productie en de distributie verwijzen naar de nuttige en gedetailleerde analyse van VAN DER HERTEN, F., "Informatie en adviesverplichtingen", in TERRY, E., (ed.), Handboek consumentenkrediet, die Keure, 2007, 113-168.

⁷ Zie eveneens BLOMMAERT, D., PLETINCKX, Z., Note "L'appréciation de l'opportunité du crédit" sous Bruxelles (4e ch.), 8.12.2008, DCCR, avril-mai-juin 2009, p. 83 e.s.

daarin uitdrukkelijk opgenomen bepalingen met betrekking tot de gedragscodes. De sancties van de wet op de handelspraktijken gelden ook in geval van hypothecair krediet.

Het gegeven dat de plicht van de kredietgever niet rechtstreeks gesteund is op de WHK heeft op juridisch vlak geen enkel gevolg voor de consument, daar hij op vandaag reeds de bescherming geniet die de Minister wenst na te streven. De rechtspraak hierover toont aan dat het arsenaal aan rechtsmiddelen om op te treden tegen kwaadwillige kredietgevers voldoende uitgebreid is, zodat het nemen van bijkomende wettelijke maatregelen de overregulering enkel in de hand zou werken.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties zijn van oordeel dat artikel 15 van de wet op het consumentenkrediet moet behouden blijven. In dat verband refereren zij opnieuw aan het advies 410 van de Raad voor het Verbruik over de voorstellen tot aanpassing van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet om ze in overeenstemming te brengen met de richtlijn 2008/48 van 23 april 2008 waarin eraan herinnerd wordt dat artikel 15 van de wet van 12 juni 1991 enkel maar een fundamentele regel van het aansprakelijkheidsrecht overneemt en die op een positieve manier formuleert: een kredietgever mag slechts een krediet toestaan als de consument in staat zal zijn om zijn verplichtingen na te komen. Dat is dus geen nieuwe regel en ook geen specifieke regel voor het consumentenkrediet, het is de bevestiging in de wet van een toepassing van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek, wat zowel door de rechtspraak als door de rechtsleer erkend wordt.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie verwijzen naar *Recht in beweging* (16de VRG-Alumnidag 2009 KULeuven, p. 20 e.v.), waarin de volgende bijdrage van E. TERRY en J. VANNEROM verscheen : "De implicaties van de nieuwe richtlijn consumentenkrediet voor het Belgisch recht". Daaruit de volgende citaten:

- (i.v.m. art. 11, 2° WCK): "De richtlijn legt echter duidelijk de finale keuze bij de consument. Indien België artikel 11, 2° zou handhaven, dan zou dit een interpretatie contra legem zijn." (nr. 31) ;
- (i.v.m. art. 15 WCK): "O.i. dient deze onthoudingsplicht in artikel 15 WCK afgeschaft te worden. (...) kan hier samengevat worden dat de Europese regelgever ervoor geopteerd heeft de finale keuze, om al dan niet de voorgestelde kredietovereenkomst te sluiten, bij de consument te leggen. Een onthoudingsplicht in hoofde van de kredietgever lijkt ons aldus strijdig met de ratio legis van de Richtlijn." (nr. 36).

De Raad stelt vast dat hypothecaire kredieten gekoppeld aan een TAK-23-verzekeringproduct omwille van hun hoog risicogehalte niet geschikt zijn als woonkredietformule voor de financiering van een eerste gezinswoning voor doorsneeconsumenten. De formule is alleen geschikt voor goedgeïnformeerde consumenten, die over voldoende beurskennis beschikken om op het gepaste ogenblik de meerwaarde van het tak-23-product vastklikken en desnoods voldoende kapitaalcrachtig zijn om op de eindvervaldag tegenvallende beursprestaties te compenseren). Volgens cijfers van de CBFA vertegenwoordigt de omloop van de verzekeringsmaatschappijen in het totaal van de uitstaande hypothecaire kredieten slechts 3,2%. Deze omloop betreft echter niet alleen reconstitutiekredieten gekoppeld aan een tak-23-levensverzekeringproduct op basis van beleggingsfondsen maar ook traditionele aflossingskredieten en reconstitutiekredieten gekoppeld aan een tak-21 klassiek en flexibel. Het belang van de hypothecaire kredieten gekoppeld aan een TAK-23 is overigens afgenomen na de beurscrisis in het begin van de jaren 2000.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie wijzen erop dat de noodzakelijke reglementering ter zake reeds vervat ligt in de informatieve brief van de vroegere CDV (Controledienst voor de Verzekeringen, sinds 1 januari 2004 gefusioneerd met de CBF, thans gekend als CBFA) van 26 maart 2001 over hypothecair krediet dat gepaard gaat met een tak-23-levensverzekeringsproduct gekoppeld aan beleggingsfondsen.

2.2.3. Een jaarlijks kostenpercentage voor hypothecair krediet ?

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties stellen het volgende.

De hypothecaire lening is voor de kredietgevers een product van klantenbinding bij uitstek. Als de consument zich dus voor vele jaren (soms zelfs 40 jaar) aan hen bindt via een hypothecaire lening en aanvaardt om ze te combineren met andere producten, zijn de kredietgevers vaak geneigd om ze aan veel betere voorwaarden aan te bieden.

Deze aangehechte producten bestaan vaak in een schuldsaldoverzekering.

Het kleine interestpercentage dat aangeboden wordt is vaak echter maar een bescheiden element in een veel groter geheel. Zo zijn er vb. de kosten voor de opening van het dossier of die van de premie van de schuldsaldoverzekering.

Wat het consumentenkrediet betreft, verplicht de wet de beroepsbeoefenaars om met het JKP te werken dat een instrument is om de kosten te bepalen maar ook een instrument om te vergelijken waarbij niet enkel de kredietinteressen maar ook alle andere kosten verbonden aan dit krediet (dossierkosten, commissieloon van de bemiddelaar, kosten van de schuldsaldoverzekering voor een maximumkrediet van 5000 €) in aanmerking worden genomen.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties eisen dat de kredietgevers die aangehechte producten aan een hypothecaire lening koppelen, zouden verplicht worden om de kosten van deze aangehechte producten te comptabiliseren en dit vanaf het begin (en niet enkel de interesten van de lening) en om het totaalpercentage van de kosten van hun aanbod mee te delen. Zoals reeds het geval is inzake consumentenkrediet tot 5.000 €.

Deze vertegenwoordigers stellen bijgevolg voor om artikel 19 van de wet betreffende het hypothecair krediet aan te vullen om de consumenten de mogelijkheid te bieden de producten gemakkelijker te vergelijken.

De Gezinsbond gaat akkoord met het voorstel van de consumentenorganisaties om voor hypothecaire kredieten te werken met een jaarlijks kostenpercentage (JKP) dat ook rekening houdt met de dossierkosten van het krediet en eventueel met de premie van een schuldsaldoverzekering, op voorwaarde dat deze laatste in het JKP beperkt blijft tot een dekking van 100% van het kredietbedrag (op basis van een 50-50 verdeling voor twee ontleners).

De Gezinsbond wijst er echter op dat de premie van een schuldsaldoverzekering afhangt van verschillende elementen: geslacht, leeftijd en gezondheidstoestand van de verzekeringnemer en van bijvoorbeeld het feit of de verzekeringnemer roker is of niet. Het wordt dus niet gemakkelijk voor de consument om de verschillende jaarlijkse kostenpercentages te vergelijken.

De Gezinsbond wenst echter niet zo ver te gaan om ook de premie voor de brandpolis te verwerken in het jaarlijks kostenpercentage. Deze premie is niet alleen afhankelijk van het tarief maar ook van de verzekerde kapitalen, zowel gebouw als inboedel. Bovendien bevat een brandpolis verschillende vrijblijvende opties zoals diefstal en vandalisme, onrechtstreekse verliezen, rechtsbijstand, ... die

uiteeraard elk een impact hebben op de te betalen premie. Bovendien kan het verzekerde bedrag (gebouw en inboedel) sterk afwijken van het kredietbedrag. Zo verzekert een brandpolis het gebouw tegen nieuwwaarde en niet tegen marktwaarde of aankoop prijs en kan de consument het kredietbedrag beperken tot een lage quotiteit door zelf een behoorlijke inbreng te doen.

De Gezinsbond wijst er op dat ook verzekeringspremies opnemen in het jaarlijks kostenpercentage een transparante vergelijkingsbasis verhindert.

De Gezinsbond is eerder voorstander van een allesomvattende aflossingstabel waarin naast de intresten ook de dossierkosten, en de premies voor schuldsaldoverzekering en brandverzekering (beperkt tot een verzekerde waarde gelijk aan het kredietbedrag) worden opgenomen, zodat de consument een duidelijk beeld heeft van de totale kostprijs van zijn hypothecair krediet. Een nog betere vergelijkingsbasis is een actualisatie van alle bedragen naar euro's van vandaag.

De vertegenwoordigers van de andere consumentenorganisaties zijn niet akkoord met het standpunt van de Gezinsbond dat verzekeringspremies opnemen in het jaarlijkse kostenpercentage een transparante vergelijkingsbasis verhindert. In Frankrijk is het JKP systeem reeds verschillende jaren van toepassing en zijn de consumentenorganisaties er tevreden over.

Met de huidige informatieverstrekking is het nog moeilijker om offertes te vergelijken. Hoe kan de consument een intrestvoet van 4% én een verzekeringspremie van 500 euro vergelijken met een offerte waarbij de intrestvoet 5% bedraagt en de verzekeringspremie 200 euro? Offertes met intrestvoetpercentages en euros door elkaar zijn helemaal niet te vergelijken. Bovendien is het misleidend daar we ondervinden dat de doorsnee-consument enkel intrestvoeten vergelijkt. Het voordeel van een globaal JKP is dat alles vertaald wordt op dezelfde vergelijkbare correct wiskundig berekende basis, nl. een actuariële correct berekende intrestvoet waarbij men dus niet meer moet rekening houden met bedragen uitgedrukt in euros. (Bij het vergelijken van bedragen uitgedrukt in euros is het tijdsaspect een zeer belangrijke factor: 1 euro betaalbaar vandaag is veel meer waard dan 1 euro betaalbaar binnen 20 jaar. Ook met dit aspect houdt het JKP-systeem rekening).

Zij besluiten dat het JKP-systeem minder nadelen heeft dan het huidige systeem. Het JKP-systeem heeft voordelen die het huidige systeem niet biedt en alle nadelen aan het JKP-systeem in dit advies geformuleerd gelden ook voor het huidige systeem.

De vertegenwoordigers van de middenstandsorganisaties menen dat in de mate dat andere producten vereist zijn, het gelet op de ingewikkelde berekening van het volledige JKP wenselijk is om vóór het uitbrengen van een aanbod, voor elke product apart een tarifiering op te stellen. Zij herinneren er eveneens aan dat wat de verzekering betreft, een makelaar verschillende voorstellen moet doen aan zijn klant, wat het opstellen van een JKP "alles inbegrepen compliceert".

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie stellen vast dat een jaarlijks kostenpercentage in hypothecair krediet qua berekeningsbasis over het algemeen verkeerd geconcipeerd wordt. Over de berekeningsmethode hoeft er in het kader van dit Advies thans niet uitgeweid te worden. Een JKP moet het vergelijken van informatie vergemakkelijken, maar die informatie moet niet alleen beschikbaar, maar ook vergelijkbaar zijn. Bovendien is het verkeerd alleen maar omwille van het idee JKP een allesomvattende basis te vorderen, zonder met proportionaliteit ter zake rekening te houden.

Dit houdt concreet het volgende in:

- Het is zeker lastig, laat staan misleidend, voor een kandidaat-kredietnemer geconfronteerd te worden met een percentage dat tal van diensten, andere producten en kostenelementen als notariële en fiscale kosten die onrechtstreeks met het krediet te maken hebben omvat, waaronder eventueel ook kosten van verzekeringen. De kredietgever kent de verzekeringskosten niet op het ogenblik dat hij de prijs voor het krediet moet bepalen, want ze worden door de verzekeraar bepaald en zullen door deze laatste op het geëigende ogenblik aan de kredietnemer meegedeeld worden. Het feit dat de kredietgever de aanhechting van een verzekering vraagt doet hieraan vanzelfsprekend geen afbreuk ;
- Wat heeft een kandidaat-kredietnemer aan een allesomvattende prijs voor krediet en verzekering, indien hij de verzekering van een andere maatschappij daarmee moet vergelijken. De kandidaat-kredietnemer moet de twee verzekeringen kunnen vergelijken, want de andere verzekeraar biedt hem niet noodzakelijk ook een krediet aan of daarin is de kandidaat-kredietnemer niet geïnteresseerd. Of is het de bedoeling dat de kredietgever diverse JKP's gaat berekenen met prijsoffertes van verschillende verzekeringsmaatschappijen? Dat zal dan zeker niet kunnen bij de aanvraag van het krediet, want dan beschikt de kandidaat-kredietnemer niet over die offertes. Er moet eerst al enige klaarheid zijn in de kredietelementen (bedrag, looptijd, renteformule, ...), vooraleer men een berekening voor de verzekering kan maken. Dan nog kan men geen rekening houden met de gezondheidsfactoren die een invloed kunnen hebben op de premie.
- Het JKP is geen goed instrument voor de vergelijking : Wat is een JKP waard dat rekening houdt met een woningkrediet aan 4 % en met een premie waar de cliënt 100 % gedekt is in vergelijking met een JKP dat enkel rekening houdt met het woningkrediet voor een cliënt die zich afvraagt of hij zich moet indekken ? Wat indien de verkoper een dekking geeft van 50 % in plaats van 100 %? Wat indien er andere parameters aanwezig zijn in de verzekering? Vooral op het vlak van brandverzekering? Wat met een JKP dat rekening houdt met een franchise van 10 % t.o.v. 1 % bij een andere verzekeraar?
- Bovendien ziet men niet in hoe men het JKP gaat berekenen in geval van krediet dat gepaard gaat met een verzekeringsproduct dat zelf gebonden is aan beleggingsfondsen (tak 23).
- Het is vanzelfsprekend veel transparanter voor de kandidaat-kredietnemer over duidelijke informatie in documenten zoals de (aanwijzingen in de) prospectus (bijvoorbeeld over de notariële en de fiscale kosten), de kostentarieven, de Europese gestandaardiseerde informatiefiche en documenten van de verzekeraar, over de specifieke kosten andere dan deze die de kredietgever voor zichzelf met betrekking tot het krediet aanrekenen te beschikken, dan deze op een verdoken manier in een complex JKP te moeten gaan terugvinden, dat hij zelf, voor zover hij al zou kunnen geïnteresseerd zijn - waaraan **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie** ten eerste twijfelen -, toch niet zal kunnen analyseren. Deze andere kosten kunnen overigens duidelijk toegelicht worden in de pre-contractuele periode door de tussenpersonen in hypothecair krediet en de notarissen.
- "Jaarlijks kostenpercentage" is op zich ook reeds een begrip dat weinig consumenten bevatten en dat weinig doeltreffend is ; het vermoeden bestaat dat vandaag inzake consumentenkrediet de keuze van een consumentenkrediet weinig of niet beïnvloed wordt door het JKP, maar eerder door het periodiek te betalen bedrag.

- Wanneer dan rekening gehouden wordt met de wens om in de (nabije) toekomst de rentevoeten grensoverschrijdend te kunnen vergelijken, zal vastgesteld worden dat bepaalde kosten in de andere Lidstaten niet bestaan en /of juist alleen daar bestaan, bijvoorbeeld op grond van specifieke consumentenbeschermende reglementering.

Dus wordt de berekeningsbasis best beperkt tot de elementen die de kredietgevers met betrekking tot het krediet voor zichzelf aanrekenen. Wat de verzekeringen betreft gaat het hier dus enkel om de kosten van de kredietverzekering.

De ANIL - Agence nationale pour l'Information sur le Logement (Frankrijk) bevestigde het voorgaande in een objectieve studie op verzoek van de Europese Commissie ("L'expression du taux effectif global en matière de crédit hypothécaire dans les pays membres de la CE » (1 juni 1993).

Men kan zelfs geneigd zijn voor te stellen dat in feite ook dit nog te ver gaat en het gevolg is van een scheefgegroeide opbodsituatie. Men zou zich dan eerder beperken tot de eigenlijke geactualiseerde rentevoet.

In beide redeneringen moeten de overige kosten (niet alleen de notariële en deze inzake de verzekeringen, maar ook de dossierkosten en de schattingskosten) dan afzonderlijk en uitdrukkelijk opgenomen worden in de informatie.

Anders loopt de vergelijkbaarheid van de gegevens inzake JKP mank. De sector op Europees vlak deelt deze mening.

De huidige werkwijze van de WHK met betrekking tot de rentevoet en zijn overeenstemmende jaarrentevoet benadert overigens vrij sterk deze zienswijze en volstaat ruimschoots.

Inderdaad, wanneer men zich te zeer vastbijt op de techniek van het JKP, verliest men het logische concept van de thans bestaande werkwijze met de overeenstemmende jaarrentevoet uit het oog, zoals gepreciseerd in artikel 4, 4°, van de WHK :

"rentevoet : de rentevoet uitgedrukt in percent per periode waartegen de interesten voor dezelfde periode berekend worden",

haar memorie van toelichting (blz. 7)

"Allerlei beheerkosten zoals kosten van briefwisseling, fiscale attesten en andere, maken deel uit van de algemene financiële kost van de kredietgever die gedragen wordt door de interestopbrengsten waarvan de rentevoet vastgesteld wordt door de kredietgever."

en haar algemeen uitvoeringsbesluit, meer bepaald hoofdstuk IV Reclame en kosten, onder meer artikel 11, 2^{de} lid

"Wanneer een cijfergegeven betrekking heeft op een rentevoet, moet de reclame in ieder geval de jaarrentevoet (nvdr : bepaald in art. 10) vermelden."

In België omvat de rentevoet dus enkel de fundingkost en de gebruikelijke beheerkosten.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie besluiten dat het JKP een gekunsteld begrip is, waarmee consumenten niet vertrouwd zijn. Vanuit dit oogpunt draagt het dus niet bij tot de bescherming van de consument. Anderzijds is het de vraag of een JKP de vergelijking tussen diverse

kredietaanbiedingen inzake hypothecair krediet -wat kostprijs betreft- vergemakkelijkt. Wat zegt bv. de vergelijking tussen een percentage van 5,35 % met een percentage van 5,37 % ? Bovendien zullen lang niet alle kosten in het JKP (kunnen) opgenomen worden: schattingskosten, brandverzekering, notariskosten, De consument zal m.a.w. moeten blijven vergelijken aan hand van de verschillende kostencomponenten. Kan dan niet beter worden verzaakt aan het concept van JKP als vergelijkingsbasis? Alleszins kunnen in deze kwestie beter de conclusies van de Europese discussie afgewacht worden.

De vertegenwoordigers van de andere consumentenorganisaties zijn niet akkoord met dit standpunt omdat het JKP reeds bij consumentenkrediet bestaat. Alle kosten kunnen wel in een JKP opgenomen worden.

2.2.4. Bescherming inzake veranderlijke intrestvoeten

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties wijzen op de gevaren voor de consument van de keuze voor een variabele rente bij formules met wedersamenstelling van kapitaal. Eens te meer omdat er nog steeds banken of kredietinstellingen zijn die streefcijfers opleggen aan hun medewerkers om een bepaald percentage van de woonkredieten te verkopen met een veranderlijke rente ook al is dit op dat moment niet interessant voor de klant. Vaak leidt het bestaan van een link tussen het verkopen van een product en de verloning tot het aansmeren van producten die niet aangepast zijn aan de noden van de consument. De consumentenorganisaties wensen dergelijke praktijken te verbieden.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties vragen dat wanneer de rentevoet stijgt de consument de mogelijkheid zou hebben om een formule te kiezen waarbij het terug te betalen termijnbedrag niet verandert maar wel de duur van de terugbetaling (maximum 5 jaar zonder bijkomende kosten) of een andere formule. De consument moet kunnen kiezen tussen verschillende alternatieven.

De Gezinsbond wil dat de looptijd in functie van de leeftijd van de consument en van de omvang van de rentestijging met meer dan vijf jaar moet kunnen verlengd worden. Vijf jaar langere looptijd volstaat in sommige gevallen niet om de mensualiteit constant te houden. De langere looptijd moet ondanks de grotere totale intrestlast de consument in staat stellen om zijn eigen woning te kunnen behouden en zo vermijden dat deze gedwongen wordt om zijn woning te verkopen en te gaan huren.

Wanneer er zich een rentedaling voordoet, zou de consument een inkorting van de looptijd van de lening moeten kunnen vragen.

De Gezinsbond wijst er op dat bij de meeste banken en kredietmaatschappijen de consument vandaag al bij een rentedaling op de vervaldag een inkorting van zijn looptijd kan vragen, bij sommige banken mits betaling van een beperkte dossierkost.

De vertegenwoordigers van de andere consumentenorganisaties zijn de mening toegedaan dat het voorstel van de Gezinsbond minder ver gaat dan het voorstel van de verbruikers. In het voorstel van de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties mag de mensualiteit in geen énkél geval opgetrokken (indien de consument bij een intrestvoetstijging een langere looptijd verkiest boven een hogere mensualiteit) worden. Het énkige wat mag verhoogd worden is de looptijd met maximaal 5 jaar.

Verschillende berekeningen tonen dat de totale kost voor deze voorkeurformule met een looptijdverlenging van maximaal 5 jaar lager uitvalt dan bij een formule zonder beperkte looptijdverlenging.

De Gezinsbond wijst er op dat de formule die de vertegenwoordigers van de andere consumentenorganisaties naar voor schuiven als ideale formule slechts één van de vele bestaande varianten zijn op een variabele rentevoet. In een stijgende rentemarkt, blijft een hypothecair krediet met een variabele rente altijd een risico ten aanzien van een vaste rente. Dus ook de formule van Fortis. De formule Fortis (variabele rente met accordeonformule én gelijkblijvende mensualiteit) biedt de consument een extra beveiliging door de mensualiteit bij stijgende rente gelijk te houden en de looptijd met maximaal vijf jaar te verlengen. Tegenover die extra veiligheid staat dan ook een hogere prijszetting. Op een initiële looptijd van 15 jaar kost deze formule dan ook 1% méér dan de traditionele formule met variabele rente én accordeonclausule zonder maximale looptijdverlenging.

Bovendien is de totale kostprijs van de formule Fortis in het slechtste scenario (waarbij de rente de eerste drie jaren telkens met 1% stijgt tot de maximaal voorziene rente (CAP +3%) en dan de rest van de looptijd ongewijzigd aan dit plafond blijft) ruim 40% duurder dan de formule met een vaste rentevoet, ongeacht de gekozen looptijd (15, 20 of 25 jaar).

Omdat de formule Fortis bij snel en lang stijgende rentevoeten zelfs flink duurder kan worden dan de formule met een vaste rentevoet, wil **de Gezinsbond** deze formule niet naar voorschrijven als ideaal. De gezinsorganisatie is van mening dat de consument de al dan niet aanpasbaarheid van zijn rentevoet vrij moet kunnen kiezen. Wel moet de kredietverstrekker de consument terdege in lichten over het renterisico en de gevolgen van deze keuze bij sterk stijgende rentevoeten.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties wijzen erop dat de formule die zij voorstellen niet overeenkomt met de formule Fortis. Zij schuiven de formule Fortis niet naar voor als ideaal. Bijgevolg heeft de vergelijking van de formule Fortis met andere formules weinig zin.

De vertegenwoordigers van de andere consumentenorganisaties wijzen erop dat de opmerkingen van de Gezinsbond énkél aantonen dat in het worst-case scenario de consument meer betaalt in geval van de formule voorgesteld door de andere consumentenorganisaties, dan met een vaste intrestvoet. Wat de Gezinsbond vergeet te vermelden is dat bij de formules waarbij de looptijd met meer dan 5 jaar kan verlengd worden de consument in een worst-case scenario niet alleen véél meer betaalt dan met een vaste intrestvoet maar ook véél meer betaalt dan bij de formule voorgesteld door **deze consumentenorganisaties** (in de veronderstelling van dezelfde cap +3/-3).

Zo zal de consument die een woonkrediet afsluit op 15 jaar bij de formule voorgesteld door de consumentenorganisaties in het slechtste geval 20.749,32 euro meer intresten (44 % méér) betalen dan de formule op 15 jaar aan een vaste rentevoet van 5,65%. Indien er geen beperking zou staan op de looptijdverlenging zou bij de "gewone" jaarlijks veranderlijke intrestvoet in het slechtste geval 27.030 euro (57% méér) meer intresten moeten betaald worden dan de formule op 15 jaar aan een vaste rentevoet.

De verschillen worden nog groter indien de looptijd langer is. Zo moet er bijvoorbeeld voor een looptijd van 20 jaar maar liefst 136% méér intresten betaald worden in het geval van een "gewone" jaarlijks veranderlijke intrestvoet (in vergelijking met slechts 48% meer intresten bij de formule voorgesteld door de consumentenorganisaties).

Conclusie : in een "worst-case" scenario komt de formule voorgesteld door **deze consumentenorganisaties** er veel beter uit dan de formule waarbij de looptijd met meer dan 5 jaar mag verlengd worden. De bedoeling van het voorstel van **deze consumentenorganisaties** is de formule van de "gewone" veranderlijke intrestvoet minder gevaarlijk te maken zodat de overmatige schuldenlast beperkt kan worden. (De huidige financiële crisis (begonnen in de Verenigde Staten) is onder meer te wijten aan de hypotheeklening met een veranderlijke intrestvoet. De financiële last van de kredietnemer was laag bij het begin, maar werd bij een stijging van de intrestvoet dramatisch zwaar met als gevolg dat veel kredietnemers die gekozen hadden voor een veranderlijke intrestvoet hun leningen niet konden terugbetalen.)

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties stellen voor om artikel 9 van de wet op het hypothecair krediet aan te vullen.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties vragen ook de wettelijke verplichting dat het kredietaanbod (of de kredietofferte) voor formules met een variabele rente de maximale mensualiteit vermeldt alsook het maximale totale terugbetalingsbedrag als worst case en dat de kredietverstrekker naast de traditionele aflossingstabel (die er van uitgaat dat er op de herzieningsdatum van de rentevoet geen rentewijziging plaatsvindt) ook een aflossingstabel aflevert met het slechtste scenario waarin de variabele rentevoet op de eerste herzieningsdatum stijgt naar zijn maximum en gedurende de rest van de looptijd op dat niveau blijft.

De vertegenwoordigers van de middenstandsorganisaties menen dat voor de kredieten met kapitaalsaflossing in de mogelijkheid (en niet de verplichting) van verlenging en/of inkorting van de duur van het krediet in geval van rentewijziging moet worden voorzien. Deze wijziging moet kosteloos zijn voor de klant. Hij herinnert eraan dat deze mogelijkheid uiteraard niet van toepassing kan zijn op de hypothecaire leningen met vaste looptijd (dwz zonder terugbetaling van termijncapitaal).

2.2.4.1. De vertegenwoordigers van de productie en de distributie wijzen er vooreerst op dat de kandidaat-kredietnemer voor een veranderlijke rentevoet kiest en niet de kredietgever. De praktijk toont aan dat kandidaat-kredietnemers zich over het algemeen door verscheidene kredietgevers laten informeren en dat ze onderhandelen over rentevoeten en voorwaarden.

De vertegenwoordigers van de consumenten gaan niet akkoord met bovenstaande stelling van de vertegenwoordigers van de productie en de distributie. Zij wijzen erop dat de vertegenwoordiger van de kredietgever een belangrijke rol speelt in de keuze van de rentevoet (vast of veranderlijk) door zijn rol als adviseur en vertrouwenspersoon. Deze rol dwingt de vertegenwoordiger van de kredietgever vaak in een duale situatie omwille van de tegenstrijdige belangen tussen consument en kredietgever wat het renterisico betreft. Bovendien wordt de keuze van de vertegenwoordiger van de kredietgever eerder gestuurd door een sturende commissie of opgelegde objectieven zodat hij zijn advies niet afstemt op het belang van de consument.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie wezen er hoger reeds op dat er in de wet op het hypothecair krediet geen maatregelen moeten opgenomen worden tegen Amerikaanse wantoestanden.

De WHK verbiedt immers bijvoorbeeld commerciële startrentevoeten :

“Art. 9, § 1. Indien de veranderlijkheid van rentevoet overeengekomen werd, mag er maar één rentevoet zijn per kredietovereenkomst. (...)”

Daarnaast zijn er andere bepalingen in dit artikel 9 die de verandering van de rentevoet sterk beperken.

De reglementering is de volgende :

- de rentevoet moet zowel in meer als in min schommelen;
- de verandering van de rentevoet moet gebonden zijn aan de schommelingen van een referentie-index, die moet worden gekozen uit een reeks waarvan de lijst en de berekeningswijze door de Koning wordt vastgelegd;
- verplicht maximumverschil, namelijk de verandering van de rentevoet moet zowel in meer als in min beperkt worden tot een bepaald verschil ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet, zonder dat dit verschil bij stijging van de rentevoet meer mag bedragen dan het verschil bij daling. Asymmetrie is alleen toegelaten als het maximumverschil, ook vork genoemd in het vakjargon, groter is bij daling van de rentevoet dan bij stijging ervan;
- de mogelijkheid in een minimumverschil te voorzien, dit wil zeggen dat kan bepaald worden dat de rentevoet niet zal veranderen tenzij de wijziging in meer of in min tegenover de rentevoet van de vorige periode een bepaald minimumverschil bereikt;
- de maximale frequentie van veranderlijkheid is één jaar, wat in bepaalde EU-lidstaten geassimileerd wordt met een vaste rentevoet;
- zo de frequentie van veranderlijkheid minder dan driejaarlijks is, wordt de rentevoetverhoging wettelijk beperkt tot 0,083 % per maand (1,00 % per jaar) na één jaar en tot 0,165 % per maand (2,00 % per jaar) na twee jaar, telkens tegenover de oorspronkelijke rentevoet;
- bij verandering van de rentevoet moet de kredietnemer uiterlijk op de datum van het van start gaan van de nieuwe rentevoet door de hypotheekonderneming ingelicht worden; in voorkomend geval wordt de schriftelijke mededeling aangevuld met een nieuw aflossingsplan;
- de tijdstippen, voorwaarden en modaliteiten van rentevoetverandering evenals de oorspronkelijke waarde van de referentie-index die slaat op de oorspronkelijke rentevoet moeten in de vestigingsakte voorkomen.

Deze vertegenwoordigers betwijfelen dan ook ten eerste dat na verandering van de rentevoet de maandelijkse afbetaling met 30 % zou kunnen stijgen. De bescherming inzake veranderlijke rentevoeten is meer dan voldoende.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties tonen aan met een voorbeeld dat de mensualiteit zelfs met meer dan 40% kan verhogen als gevolg van een rentestijging.

Cijfervoorbeeld:

Een consument sluit een woonkrediet van 100.000 euro af op 25 jaar aan een variabele rentevoet van 5,21%. Hij kiest voor een formule waarbij de variabele rente om de vijf jaar maximaal met 5% kan stijgen en dalen. De mensualiteit bedraagt 589,73 euro.

Na vijf jaar heeft de consument nog een kapitaalschuld van 88.704,04 euro. Stel de variabele rente stijgt met de maximale cap van 5% van 5,21% naar 10,21%. De mensualiteit verhoogt dan tot 841,72 euro, m.a.w een toename van 42,7% ten aanzien van het oorspronkelijke bedrag van 589,73 euro.

Als de consument de mogelijkheid krijgt om zijn looptijd met vijf jaar te verlengen tot de totale looptijd van 30 jaar, wordt zijn mensualiteit 790,85 euro, m.a.w. nog altijd een toename van 34,1% ten aanzien van het oorspronkelijke bedrag van 589,73 euro.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie herhalen dat de kandidaat-kredietnemer weet dat wanneer hij voor een veranderlijke rentevoet kiest, hij niet voor een vaste rentevoet kiest. Hij vindt over de veranderlijke rentevoet voldoende informatie in de prospectus en de Europese gestandaardiseerde informatiefiche, om met kennis van zaken te kiezen. Er mag ook niet vergeten worden dat er, naast de stijging van de rentevoeten, ook de stijging van de inflatie en de indexatie van de lonen plaatsheeft, dat de stijging van de rentevoeten door de inflatie gecorrigeerd wordt en dat ook de huurgelden geïndexeerd worden. De wettelijke beperking die erin bestaat dat de snelste veranderlijkheidsperiodiciteit jaarlijks is, mag ook niet doen vergeten dat ten opzichte van de buitenlandse veranderlijkheidsregimes het Belgische als een pseudoveranderlijkheid benaderd wordt.

De hypotheekonderneming zal bij een dergelijke stand van de rentevoet (5,21 %) geen opwaartse ("cap") en neerwaartse ("floor") marge van 5% nemen, gezien ze dan slechts een te beperkte recuperatie van beheerkosten zal kunnen realiseren. De floor en de cap zullen in deze omstandigheden eerder beperkt worden tot 4,5 of 4 % naar gelang van het Assets and Liabilities Management (hierna ALM) van elke onderneming.

De wettelijke beperkingen van de veranderlijkheid zijn voor elk krediet overeenkomstig geprogrammeerd.

Ook geldt de cap (en de floor) steeds ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet.

Bovendien gaat het voorbeeld uit van een plotse rentevoetverhoging tot het wettelijk verplicht contractueel te bepalen maximumplafond voor de stijging, wat theoretisch is, zoals hierna blijkt, zodat de consument er weinig concrete boodschap zal aan hebben.

Deze vertegenwoordigers menen dat een wettelijke verplichting dat het kredietaanbod (of de kredietofferte) voor formules met een veranderlijke rentevoet de maximale mensualiteit zou vermelden alsook het maximale totale terugbetalingsbedrag als worst case onnodig is. Inderdaad, de kandidaat-kredietnemer is reeds op de hoogte van de wettelijk verplichte en contractueel in de kredietovereenkomst opgenomen opwaartse beperking van de veranderlijkheid. De verplichting dat de kredietverstrekker naast de traditionele aflossingstabel (die ervan uitgaat dat er op de datum van verandering van de rentevoet geen rentewijziging plaatsvindt) ook een aflossingstabel moet afleveren met het slechtste scenario als de veranderlijke rentevoet op de eerste veranderingsdatum stijgt naar zijn maximum en gedurende de rest van de looptijd op dat niveau blijft, is puur theoretisch en zou alleen kosten genereren, die dan op de kredietnemer moeten verhaald worden. Wat kan een consument doen met een theoretische informatie ?

2.2.4.2. Wat het onveranderd laten van het bedrag van de afbetaling met verlenging van de duur van de afbetaling (met vijf jaar en zonder bijkomende kosten) betreft, delen de **vertegenwoordigers van de productie en de distributie** het volgende mee.

Een aantal hypotheekondernemingen biedt de mogelijkheid tot verlenging van de terugbetalingstermijn bij rentevoetstijging reeds aan, maar dan wel op een meer genuanceerde wijze. Er moet inderdaad rekening gehouden worden met de overeengekomen duur van het krediet of met het tijdstip waarop zo'n verlenging wordt gevraagd.

Toelichting

Een krediet met 5 jaar verlengen is niet hetzelfde voor een krediet op relatief korte termijn als voor een krediet op lange termijn (los van de geldigheidstermijn van de hypothecaire inschrijving).

Het is een kwestie van prijszetting. Zoals uit onderstaande tabel (die een deel van een tarievenblad zou kunnen vormen) blijkt, zijn de tarieven verschillend voor een "accordeon"-formule in functie van de oorspronkelijke duur.

Formules	Periodieke rentevoet	Jaarlijks overeenstemmende rentevoet
1/1/+3/-3/index A vaste mensualiteit (duur initieel 15 jaar)	0,363%	4,45%
1/1/+3/-3/index A vaste mensualiteit (duur initieel 20 jaar)	0,387%	4,75%
1/1/+3/-3/index A vaste mensualiteit (duur initieel 25 jaar)	0,435%	5,35%

Bij een grootbank kan de initiële duur van 15 jaar slechts verlengd worden met 3 jaar, deze van 20 en 25 jaar met 5 jaar.

Andere combinaties zouden ook anders moeten geprijsd worden.

Is het de bedoeling dit ook op de *bestaande portefeuille* toe te passen, dan rijst er een pricing probleem, want hiermee is bij de prijszetting geen rekening gehouden. Degenen die voor de bestaande formules "accordeon" gekozen hebben, hebben wel betaald maar zouden bv. bij een initiële duur van 15 jaar, i.p.v. 3 jaar verlenging ook 5 jaar kunnen vragen, naar gelang van de formulering van een eventuele toekomstige wettelijke bepaling ter zake.

Men creëert onrechtvaardige toestanden en onaangepaste prijszettingen.

Indien dit alleen voor de *nieuwe portefeuille* zou toegepast worden, dan zou, zoals reeds eerder meegedeeld, de rentevoet in het algemeen moeten verhogen, ook voor wie niet geïnteresseerd is.

Men houdt totaal geen rekening met de economische en financiële realiteit, en bovendien zijn er producten op de markt waarmee men het vooropgestelde doel kan bereiken.

Vermeden moet worden dat zo'n verlenging kan gevraagd worden nadat de rentevoetverandering heeft plaatsgevonden, omdat dit tot heel wat rechtzettingen en praktische problemen aanleiding kan geven.

Het is onaanvaardbaar dat een oorspronkelijk zuiver commerciële tegemoetkoming van enkele hypotheekondernemingen, die het eruit voortvloeiende risico kunnen dragen, zonder enige "cost and benefit"-analyse, dus zonder enig omzien naar *better regulation*, aan alle hypotheekondernemingen wordt opgedrongen. Men kan niet zomaar alle hypotheekondernemingen dwingen in dat type krediet te stappen. Een dergelijke maatregel mag zeker geen wettelijke verplichting worden. Er spelen immers aspecten van ALM mee. Bovendien bestaat het gevaar van retro-activiteit van de maatregel. Productontwikkeling moet de core business van de kredietgevers blijven en de overheid mag in ALM-aspecten niet tussenkomen. De in de vermelde werkwijzen geïnteresseerde kandidaat-kredietnemers hebben nog steeds de keuze zich tot kredietgevers te wenden die deze werkwijze toepassen.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie zien trouwens ook niet in waarom de verlenging van de duur van de afbetaling per se maximaal tot vijf jaar zou moeten verlengd worden. De verlenging zal naar gelang van de concrete gegevens van het dossier verlengd worden, weze het korter of langer. Deze bepaling zou volstrekt nutteloos zijn.

Volgens de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties zou de verlenging van de duur van het krediet dan "zonder bijkomende kosten" moeten kunnen.

Hier vergeten deze vertegenwoordigers het reglementaire kader :

Artikel 11, lid 1, van de wet op het hypothecair krediet bepaalt : "*Behoudens de wettelijke kosten behorend bij de hypotheek en wat krachtens andere wettelijke of reglementaire bepalingen kan verschuldigd zijn, mogen slechts kosten voor de samenstelling van het dossier (...) ten laste van de kredietaanvrager of de kredietnemer ten laste gelegd worden*".

De wet beperkt dus de kosten tot die voor de samenstelling van het dossier hoewel die als volgt worden verduidelijkt en enigszins genuanceerd in de Memorie van Toelichting (Parl. St., 1990-1991, 1742/1, p.7): "*Allerlei beheerskosten zoals kosten van briefwisseling, fiscale attesten en andere, maken deel uit van de algemene financiële kost van de kredietgever die gedragen wordt door de interestopbrengsten waarvan de rentevoet vastgesteld wordt door de kredietgever. Wanneer in de loop van de kredietovereenkomst de kredietnemer gebruik maakt van bepaalde opties of wanneer hij aanpassingen vraagt en hierbij voor de kredietgever kosten ontstaan, kunnen deze uiteraard bij onderling akkoord ten laste van de kredietnemer worden gelegd, mits eerbiediging van dit hoofdstuk.*"

De Memorie van Toelichting maakt het bijgevolg mogelijk dat de hypotheekonderneming kosten aanrekenen wanneer de kredietnemer gebruikmaakt van bepaalde opties om de parameters van het krediet te wijzigen zoals de verlenging of de inkorting van de duur van het krediet.

Er kunnen dus wel degelijk dossierkosten aangerekend worden bij vragen tot aanpassing die niet tot het normale beheer van het dossier behoren en waaraan de hypotheekonderneming een positief gevolg geeft.

De CBFA heeft dit alles schriftelijk bevestigd.

Dus, momenteel bestaan er al "accordeonformules" waarbij de maandlast vast blijft en de duur kan variëren, maar de rentevoet voor die formules ligt hoger dan de rentevoet voor dezelfde krediettypes zonder die formule. Indien een optie in de loop van het krediet moet mogelijk zijn en er geen kosten mogen aangerekend worden, dan moet dit inderdaad vooraf in de rentevoet kunnen berekend worden en zullen de tarieven voor iedereen duurder zijn ook indien men niet geïnteresseerd is in een accordeonformule. In bestaande kredieten hebben de hypotheekondernemingen in hun prijs voor het krediet hiermee alleszins geen rekening kunnen houden.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties, met uitzondering van de Gezinsbond, blijven bij hun standpunt met betrekking tot de looptijdverlenging met max. 5 jaar. Immers, consumenten zijn meer en meer genoodzaakt zijn om te kiezen voor een lening met langere looptijden (van 25, 30 of 40 jaar). Dit betekent dat veel mensen hun lening terugbetalen tot of tot bijna hun pensioenleeftijd. Stel dat er dan looptijdverlengingen mogelijk zijn van 10, 15 of 20 jaar dan komt dit erop neer dat veel mensen hun lening zullen moeten terugbetalen tot ze 80 jaar zijn bvb. Dit moet vermeden worden daar anders het risico stijgt dat mensen hun lening niet gaan kunnen terugbetalen omwille van het feit dat ze gaan terugvallen op een lager pensioeninkomen. Trouwens de minister had gevraagd dat er voorstellen zouden gedaan worden die de overmatige schuldenlast zou beperken.

Tenslotte zouden volgens de vertegenwoordigers van de productie en de distributie met het voorstel van **deze vertegenwoordigers** de intrestvoeten stijgen. **Deze vertegenwoordigers** hebben reeds een gelijkaardige discussie gevoerd eind jaren '80 toen bankiers geen voorstander waren van plafonds bij de herziening van een veranderlijke intrestvoet. Het werken met plafonds voor veranderlijke intrestvoeten zou ervoor zorgen dat de intrestvoeten in België tot de hoogste van Europa zouden behoren. Dit hebben we zeker niet vastgesteld en momenteel zijn de Belgische intrestvoeten één van de laagste van Europa.

De vertegenwoordigers van de productie en distributie vermelden dat er producten op de markt zijn die het vooropgestelde doel bereiken. **De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** stellen dat er maar zeer weinig zijn (**zij** kennen er maar 1) die dit produkt voorstellen waardoor de concurrentie niet kan spelen.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie wijzen erop dat "accordeonkrediet" een marketingterm is en dat er andere termen bestaan voor gelijkaardige producten bij andere kredietinstellingen. Zeven op de negen ondervraagde ondernemingen deelden de Beroepsvereniging van het Krediet in november 2009 mee dat zij accordeonkredieten toekennen. Eén van deze zeven, een servicer, deelde mee dat de meeste van zijn klanten-kredietgevers de formule toepassen. Formules waarbij de mensualiteit ongewijzigd blijft met het risico dat het krediet niet volledig zou zijn terugbetaald op de maximaal verlengde einddatum en waarbij de kredietgever dan dit risico draagt en de kredietnemer volledig bevrijd is, of waarbij de rentevoet dan naar beneden aangepast wordt zodat

de maximumduur en de mensualiteit gerespecteerd blijven, zijn zeldzaam en kunnen ook niet aan alle kredietgevers zomaar opgedrongen worden. Gewoonlijk zal de mensualiteit verhoogd worden als de (maximale) verlenging van de duur onvoldoende is om de mensualiteit te waarborgen.

Deze vertegenwoordigers besluiten dat indien bij verhoging van de rentevoeten aan de consument eenzijdig het wettelijk recht zou worden toegekend om de looptijd van zijn krediet te verlengen, dit dan zal leiden tot een verhoging van de tarieven. Dat langere looptijden aanleiding geven tot hogere tarieven, moge blijken uit de tarievenbladen van de diverse hypotheekondernemingen. De voorgestelde maatregel is dan ook niet van aard om alle consumenten te beschermen. Alleen de consumenten die met betalingsmoeilijkheden te kampen krijgen worden erdoor beschermd. Maar die groep van consumenten kunnen nu vaak al op begrip rekenen van de kredietgever (via betalingsuitstel of een aangepast aflossingsplan) en de wetgever (via betalingsfaciliteiten).

Ook hier zou de wetgever aan de contracterende partijen voldoende vrijheid moeten laten, zodat hypotheekondernemingen -wat zij trouwens doen- diverse producten op de markt kunnen brengen en de concurrentie kan spelen (wat opnieuw in het voordeel van de consument is).

2.2.4.3. De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties en de vertegenwoordigers van de middenstandsorganisaties geven aan dat voor de leningen met een variabele rentevoet, de rentevoet herzien wordt volgens de evolutie van een referteindex. Omdat het nog voorkomt dat de consument het slachtoffer wordt van gebrek aan duidelijkheid en doorzichtigheid bij leningen met variabele rentevoet, is het aan te bevelen dat de financiële instellingen ertoe verplicht worden om als aanvangsreferte-index de meest recente toe te passen met name de index van de maand voorafgaand aan de datum van het definitieve kredietaanbod.

Wat de verplichting om voor de aanvangsreferte-index de meest recente toe te passen die men kan gebruiken betreft, delen **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie** het volgende mee.

In feite vragen de vertegenwoordigers van de Consumentenorganisaties hiermee de wettelijke invoering van maandelijkse rentevoetentarieven.

Art 9, § 1, 5° WHK (in werking getreden op 1.9.1998) bepaalt wat volgt :

“ 5° De oorspronkelijke waarde van de referte-index is (...) de waarde van de referte-index die voorkomt op hun tarieflijst van rentevoeten voor het desbetreffende type krediet. In dat geval is die waarde die van de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van dat tarief.”

De wijze van vaststelling van de referte-indexen werd eind 1997 in samenwerking met de consumenten binnen de Raad voor het Verbruik onderzocht en werd geperfectioneerd in de zin van een inkorting van de vaststellingsperiode en een inperking van de tijdsspanne tussen het vaststellingstijdstip en zowel het tijdstip van het opnemen in de rentetarieven als het tijdstip van de toepassing van de veranderlijkheid. Het betreft dus een realistische index die, indien het van de sector had afgehangen, nog realistischer had geweest maar het zijn de consumenten die de vaststellingsperiode graag langer hadden gezien. Hoe het ook zij, de refertetechniek is realistischer en coherenter geworden dan voordien en maakt het mogelijk de matching tussen de tariefzetting en de referte-index te behouden.

In de loop van het onderzoek van 1997, is er nooit sprake van geweest om aan de hypotheekondernemingen, grote of kleine, op te leggen om de maandelijks berekende en gepubliceerde indexen

op te nemen in een elke opeenvolgende maand bekend te maken rentetarief. Bovendien heeft zelfs de wetgever dat niet opgelegd (zie documenten van de Kamer van Volksvertegenwoordigers nr. 946/3-96/97 van 5 mei 1997, blz. 2-3, en nr. 946/7-96/97 van 28 juni 1997, blz. 21).

Indien enkele grote banken op basis van kostenanalyse en informatica geacht hebben te kunnen overgaan tot maandelijkse aanpassingen van hun rentetarief is dat hun goed recht maar dat kan niet worden opgelegd aan alle hypotheekondernemingen.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie besluiten dat de initiële index financieel gesproken zo dicht mogelijk moet aansluiten bij de rentevoet die met de kredietaanvrager is onderhandeld, m.a.w. met de rentevoet die in het tarievenblad ten tijde van de kredietaanvraag tot uiting komt. Dat is dan ook de reden waarom in 1998 de wetgever is overgestapt naar het huidige systeem. Een terugkeer naar het systeem van 1992 (referte-index voorafgaand aan het kredietaanbod) is dus niet wenselijk en zou de consument overigens confronteren met een element waarover niet werd onderhandeld. Vanuit dat oogpunt is de voorgestelde maatregel dus niet van aard de consument te beschermen. En ook hier verwachten de kredietgevers van de wetgever enige vasthoudendheid.

2.2.5. Het overstappen naar een voor de consument voordeligere instelling voor de nevenproducten zou geen invloed mogen hebben op de rentevoet

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie vermelden dat reeds eerder sommige parlementairen het volgende opperden : *“Als de consument de aangehechte producten vroegtijdig opzegt om op voordeliger producten in te tekenen, kan de rentevoet van zijn hypothecaire lening thans worden verhoogd. Dat is onaanvaardbaar en het moet de kredietgevers worden verboden dergelijke bestraffende tarieven op te leggen aan de consument die beslist de concurrentie in zijn voordeel te doen spelen.”*

Deze vertegenwoordigers wijzen erop dat deze redenering en de verwoording demagogisch en populistisch is en dat het vanzelfsprekend niet om een verhoging van de rentevoet gaat maar wel om het wegvallen van de contractuele vermindering. Uit de hierna volgende toelichting zal volgen dat er hierbij uit de aard van de zaak geen sprake is van bestraffing of bestraffende rentevoeten *én* geen sprake kan zijn van permanente rentevoetverminderingen.

In bijlage 3 bij dit Advies gaan **deze vertegenwoordigers** dieper in op de volgende redenering.

Het wegvallen van de verzekering (om welke reden ook) heeft uiteraard voor gevolg dat het voordeel (rentevoetvermindering) voor de consument wegvalt.

De kredietgever heeft immers ingeleverd op de rentabiliteit van het hypothecair krediet, omdat de gelijktijdige onderschrijving van een verzekering het "verlies" op het hypothecair krediet compenseert.

Nu het voordeel van de verzekering voor hem wegvalt, is het normaal dat het hypothecair krediet als zodanig opnieuw een bedrijfseconomisch verantwoord rendement behaalt.

Zij besluiten dat wanneer de verzekeringsnemer van zijn jaarlijks opzeggingsrecht gebruik wenst te maken, hij dit steeds kan doen, maar bij de meeste hypotheekondernemingen zal de rentevoetvermindering dan voor de toekomst wegvallen. De kredietnemer weet dit maar al te goed.

Hij neemt dan een beslissing waarvan hij op voorhand de gevolgen kent. Wat niet belet dat sommige kredietgevers in hun pre-contractuele documenten en in het kredietaanbod wellicht nog wat duidelijker hierop kunnen wijzen. Spreken van “onaanvaardbare en bestraffende tarieven” en “slachtofferschap van koppelverkoop” getuigt van intellectuele oneerlijkheid. Wat het aspect koppelverkoop betreft wordt verwezen naar Advies 403 van 6 november 2008 van de Raad voor het Verbruik.

De hypotheekondernemingen die de rentevoetverminderingen in deze dan toch blijven toekennen, omdat zij dat financieel aankunnen, zijn daarin vrij, maar dat kan geen verplichting voor de andere ondernemingen inhouden om ook zo te werken.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties en de vertegenwoordigers van de middenstandsorganisaties menen dat de consument de concurrentie ongedwongen zou moeten kunnen laten spelen. Zij bevelen ook aan dat in geval van overgang naar een meer voordelige instelling voor wat de nevenproducten (zichtrekening, schuldsaldoverzekering, woonverzekering,...) betreft, er geen invloed mag zijn op de eindrente van de lening.

In de huidige stand van de wetgeving, zou de consument volledig moeten geïnformeerd zijn over het feit dat als hij gebonden is, hij zich daar moet aan houden. Niettemin pleiten **de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties en de vertegenwoordigers van de middenstandsorganisaties** ervoor dat dit in de toekomst niet meer het geval is.

De huidige wetgeving die kortingen gekoppeld aan voorwaarden toelaat, moet de kredietverstrekkers verplichten om de voorwaarden gekoppeld aan de toegekende kortingen (verplichte loondomiciliëring, schuldsaldoverzekering en brandpolis bij de kredietverstrekker) duidelijker te vermelden in het kredietaanbod alsook de gevolgen op de mensualiteit door het wegvallen van bepaalde kortingen als de consument niet langer aan de opgelegde voorwaarden voldoet.

Deze vertegenwoordigers vinden het onaanvaardbaar dat mensen niet alleen voor verzekeringen maar ook voor andere producten gedurende 30 of 40 jaar gevangen kunnen blijven bij hun kredietgever. De meeste kredietnemers weten dat niet. Dit staat trouwens meestal niet of niet duidelijk vermeld in de prospectus.

Tot slot bestempelde de Europes Commissie in zijn “white paper” over het hypothecaire krediet dergelijke praktijken als een onrechtmatige praktijk - de EC sprak van een “pratique déloyale”.

Bovendien herinneren **ze** eraan dat dit type praktijk in strijd is met het analiteitsprincipe van de verzekeringsovereenkomsten dat verankerd is in artikel 30 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst. De klant is verplicht om « de facto » gebonden te blijven aan de verzekeraar en/ of bemiddelaar die hem door de kredietgever is opgelegd voor een duur tot 30 jaar of meer.

Dat type van praktijk geeft ook problemen wat betreft:

- de evolutie en de verbetering van producten en tarieven in de tijd,
- de gezinsevolutie van de klant en van zijn toekomstige behoeften,

- de basisprincipes van het prudentieel beleid. Bijvoorbeeld als een verzekering wordt afgesloten bij een maatschappij die tot dezelfde financiële groep behoort, wordt de bankier in zekere zin zijn eigen verzekeraar omdat hij in de praktijk de eerste begunstigde van de overeenkomst is. In geval van overlijden, wordt de schade binnen dezelfde groep geleden: de schuldsaldoverzekeraar van groep X zal aan de bankier van diezelfde groep het saldo uitkeren dat hem toekomt.
- De eventuele ontbinding door de aangeduide verzekeraar (bijvoorbeeld na schadegeval, enz...). De klant zou dan dubbel gestraft worden: hij zou zijn verzekering zien ontbonden worden en het rentetarief van het krediet verhoogd zien.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie besluiten dat indien de wetgever zou beletten dat rentekortingen -voor de toekomst- worden afgenomen zo de kredietnemer niet meer aan de voorwaarden inzake rentekortingen voldoet, dit de facto dan betekent dat voorwaardelijke rentekortingen worden verboden. Dit impliceert een verarming van het aanbod van producten en een reductie van de concurrentie. Kortom, minder bescherming voor de consument, die evenmin kan profiteren van lagere tarieven indien hij ook vertrouwen schenkt aan de kredietgever voor wat betreft andere diensten.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties zijn niet akkoord met de voorgaande zienswijze van de vertegenwoordigers van de productie en distributie. Er zijn nu reeds een aantal maatschappijen waarbij men de rentekortingen niet verliest indien men verandert van nevenproduct. In de praktijk is het dus perfect mogelijk om de voorwaardelijke rentekorting te behouden en die kortingen hoeven dus helemaal niet worden verboden.

2.2.6. Betrouwbare officiële tarieven

2.2.6.1. De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties, behalve de Gezinsbond, geven aan dat momenteel de door de kredietgevers gehanteerde tarieven de meest ondoorzichtige zijn. Dat heeft als gevolg dat de consument en de kredietgever met ongelijke wapens strijden. Deze ondoorzichtigheid van de tarieven geeft de kredietgever bijna carte blanche en dit ten koste van de consument die niet over de middelen beschikt om gedurende de pre-contractuele fase op voet van gelijkheid te onderhandelen.

Een tariefblad is evenwel een belangrijk element om de tarieven doorzichtig te maken om de consument de mogelijkheid te bieden om de consument de mogelijkheid te bieden de door de verschillende kredietgevers geboden voorwaarden gemakkelijk te vergelijken. Dit tariefblad zou het mogelijk maken om de doorzichtigheid te verbeteren en tevens een gezonde concurrentie tussen de kredietgevers en de kredietbemiddelaars, wat alleen maar in het voordeel van de consument kan spelen. Het tariefblad moet een antwoord bieden op de huidige ondoorzichtigheid van de tarieven.

Om die reden pleiten **de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties, met uitzondering van de Gezinsbond,** ervoor dat elke kredietgever een blad aflevert met de volledige tarieven.

De Gezinsbond wijst er op dat consumenten zeker voor hun woonkrediet vaak aan bankshopping doen. Omwille van commerciële motieven en onder druk van de concurrentie geven banken en

kredietmaatschappijen vandaag extra commerciële kortingen om hun klanten te behouden of om interessante klanten aan te trekken. Door deze extra commerciële kortingen als wapen tegen de niet gekende kortingen en tarieven van de concurrentie, duiken de kredietverstrekkers zelfs onder hun officiële bodemtarief. Als de tarieffiches verplicht alle kortingen, ook de commerciële moeten bevatten, valt deze onderhandelingsmarge als commerciële troef weg, zodat de consument geen uitzonderlijk voordelige tarieven zal kunnen genieten.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie kunnen akkoord gaan met de Gezinsbond en wijzen erop dat de kandidaat-kredietnemers in de pre-contractuele fase inderdaad niet weerloos zijn en van langs om mondiger worden in hun onderhandeling over de prijs van het krediet na shopping.

Zij wijzen er eveneens op dat tarievenlijsten (ook “-fiches” of “-kaarten”) op zich volstrekt betrouwbaar en doorzichtig zijn. Ze zouden trouwens anders niet aan de CBFA ter goedkeuring (kunnen) voorgelegd worden.

Nu bepaalt artikel 47, §2, 2^{de} en 3^{de} lid, van de WHK sinds 1 september 1998 het volgende :

“Wat de kredieten die de hypotheekonderneming aanbiedt betreft, moet deze prospectus het tarief van de rentevoeten bevatten, alle eventuele verminderingen en vermeerderingen van rentevoet en alle toekenningsvoorwaarden inbegrepen.

De partijen kunnen van de prospectus afwijkende verminderingen of vermeerderingen overeenkomen indien deze voordeliger zijn voor de kredietnemer of op zijn initiatief onderhandeld werden.”

De vertegenwoordigers van de Consumentenorganisaties schrijven zelf ook dat het hypothecaire krediet voor de kredietgevers het fideliseringsproduct bij uitstek is. Dit betekent niets anders dan dat de concurrentie op dat product zeer hard is, in het voordeel van de consument. Enerzijds ligt de tarievenfiche mee aan de basis van deze concurrentie, maar anderzijds mag zij niet als dusdanig begrepen worden dat ze afbreuk doet aan de contractuele vrijheid van de betrokken partijen. Wanneer de vertegenwoordigers van de Consumentenorganisaties menen dat een tarievenblad zo getrouw mogelijk het tarief zou moeten weergeven dat in de kantoren werkelijk wordt aangeboden en de werkelijkheid zo dicht mogelijk moet benaderen, bevestigen ze en geven ze toe dat van het tarievenblad kan afgeweken worden in het voordeel en dus in het belang van de kandidaat-kredietnemer.

Terecht bepaalt noch de WHK, noch haar uitvoeringsbesluit dat het tarievenblad in de meerderheid van de gevallen rechtstreeks moet kunnen worden toegepast, zoals de vertegenwoordigers van de Consumentenorganisaties het voorhouden. Naast het gegeven dat het *steeds rechtstreeks kan* toegepast worden en overigens daartoe opgesteld is, zou het niet noodzakelijk in het belang van de kandidaat-kredietnemers zijn dat het ook in de meerderheid (welke meerderheid overigens ?) van de gevallen toegepast wordt.

Stellen, zoals de vertegenwoordigers van de Consumentenorganisaties, dat elke kredietgever een tarief moet afleveren dat “volledige” tarieven weergeeft, druist niet alleen in tegen de correcte principes van een markteconomie (een verkoper mag steeds zijn geafficheerde prijs verminderen ten overstaan van

een bepaalde cliënt) maar ook tegen de belangen van de consumenten (contractsvrijheid). Bovendien is niet duidelijk wat de vertegenwoordigers van de Consumentenorganisaties bedoelen met “volledige” tarieven.

Men moet weten wat men wil : ofwel een gepubliceerd tarief waaraan kredietgever en kredietnemer zich strikt moeten houden en waarvan een aanbod niet mag afwijken in neerwaartse zin, ofwel een mogelijkheid tot onderhandelen van de kant van de kandidaat-kredietnemer op basis van het gepubliceerde tarief.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties delen mee dat de vertegenwoordigers van de productie en distributie spreken van tarievenbladen die aan de CBFA ter goedkeuring worden voorgelegd. **Deze vertegenwoordigers** stellen dat er in de praktijk 2 soorten tarievenbladen worden gemaakt : de officiële tarievenbladen die men verstuurt naar de CBFA en de tarievenbladen die in de praktijk worden toegepast. Dit is ook gebleken uit anonieme enquêtes bij de bankagentschappen. **Deze vertegenwoordigers** vragen dat men het werken met twee verschillende tarievenbladen zou verbieden en dat op het officieel tarievenblad ook de officieuze tarieven zouden moeten worden vermeld. Nu is er een volledige ondoorzichtigheid.

Zij delen mee dat ook de CBFA een onderzoek heeft gedaan naar de officiële en de reële rentevoeten, dat deze commissie heeft vastgesteld dat er bij sommige instellingen betekenisvolle verschillen zijn en dat de CBFA ook pleit voor meer transparantie.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie besluiten dat indien, zoals wordt voorgesteld, aan de hypotheekondernemingen het verbod zou worden opgelegd rentevoeten toe te staan die lager liggen dan de gepubliceerde tarieven, dan over rentevoeten niet meer onderhandeld zou kunnen worden en individuele consumenten de concurrentie tussen hypotheekondernemingen op het vlak van rentevoeten niet meer zouden kunnen laten spelen. Dit is een tekenend voorbeeld van slecht begrepen consumentenbescherming en het druist volledig in tegen de Europese politiek.

2.2.6.2. De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties menen dat de consumenten de mogelijkheid moeten hebben om tijdens de wettelijke geldigheid van dertig jaar van hun hypothecaire waarborg op gelijk welk moment mits een kleine kost (0,3% op het gewaarborgde kapitaal) zelf op het hypotheekkantoor hun hypothecaire inschrijving te verlengen voor een nieuwe periode van dertig jaar. Deze verlenging van de hypothecaire waarborg is nodig om de consument toe te laten over te gaan tot energiebesparende maatregelen en/of aanpasbaar (ver)bouwen in geval van handicap of invaliditeit. De huidige maximale geldigheidsduur van dertig jaar van de hypotheekstelling staat in vele gevallen een wederopname ter financiering van deze investeringen in de weg omdat vaak onvoldoende tijd beschikbaar blijft om te beantwoorden aan de minimumduur van 10 jaar die vereist is voor de fiscale aftrek van dergelijke woonkredieten. Veel consumenten weten niet dat zij vóór de vervaldag van hun hypothecaire inschrijving deze opnieuw kunnen verleggen voor dertig jaar. De praktijk leert ons dat bankiers én notarissen de consument onvoldoende inlichten over deze mogelijkheid zodat de consument noodgedwongen een overbodige nieuwe hypotheekakte laat vestigen, wat gepaard gaat met een aanzienlijk hogere kost.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie wijzen erop dat de hypothecaire inschrijving steeds verlengd kan worden op het eind van haar dertigste jaar, waarbij dan de kost van de vernieuwing op het hypotheekkantoor zal gelden. Het krediet (“voorschot”) in het kader van een hypotheek voor alle sommen of een kredietopening voor onbepaalde duur aangegaan in bijvoorbeeld het 27^{ste} jaar van die geldigheidsduur, mag dus gerust voor een langere duur dan de voor de geldigheidsduur van de inschrijving nog overblijvende drie jaar aangegaan worden. Wat wel een probleem vormt is het feit dat de Fiscus zou eisen dat de hypothecaire inschrijving, naast het krediet zelf, ook nog minstens tien jaar moet lopen bij het aangaan van dit krediet, terwijl het Wetboek van Inkomstenbelasting dit geenszins als fiscale aftrekbaarheidsvoorwaarde stelt. Een oplossing zou dus volgens de Fiscus erin bestaan de bestaande inschrijving vervroegd te verlengen bij het aangaan van het krediet in het hoger vermelde 27^{ste} jaar. Zo zou dit al moeten het geval zijn als het krediet aangegaan wordt in de eerste dagen van het 21^{ste} jaar van die geldigheidsduur. Dit is voor de kredietnemers – maar evenzeer voor de kredietgevers - vanzelfsprekend onbegrijpelijk, want dit doet afbreuk aan de werkwijze van de hypotheek voor alle sommen, de kredietopening voor onbepaalde duur, het hypothecaire regime, enz.. Het standpunt van de Fiscus is ingegeven door zijn verkeerd denkbeeld dat de hypothecaire kredietgevers, wanneer er op het eind van het 30ste jaar van de inschrijving toch niet vernieuwd wordt, nog verder betalingsattesten blijven uitreiken, terwijl van een dergelijke fraude in de voorbije 50 jaar nog nooit sprake geweest is. Wordt de werkwijze van de vervroegde vernieuwing niet toegepast, dan wenst de Fiscus dat de hypotheekondernemingen zich in de toekomst gaan schikken naar de door haar opgelegde voorwaarden van een “administratieve tolerantie” ter zake, die er onder meer in bestaat en dat er voor de zoveelste keer wordt getornd aan de fiscale eenmalige basisattesten en jaarlijkse betalingsattesten en dat de kredietnemers in hun contract of in de algemene kredietvoorwaarden voor de nieuwe kredieten en in een afzonderlijk verplicht te tekenen avenant voor de bestaande kredieten een nutteloze clausule gaan vinden over de vernieuwing die de hypotheekonderneming op het eind van het 30^{ste} jaar zal uitvoeren. Voor de bestaande kredieten zou zelfs opnieuw een “eenmalig” basisattest moeten uitgereikt worden, dus in de loop van het krediet, wat voor de kredietnemer – terecht - al evenmin evident overkomt. Bovendien, wanneer de hypothecaire inschrijving binnen de eerste 10 jaar van het voorschot vernieuwd moet worden, moet de vernieuwing gebeuren voor het initiële bedrag van het voorschot. De Fiscus ontnemt hiermee aan de belastingplichtige de mogelijkheid om de hypothecaire inschrijving desgevallend enkel ten belope van het uitstaande leenbedrag te vernieuwen. Wat dus desgevallend nodeloze hogere kosten bovenop zal vergen.

Dit, terwijl de hypotheek (in de overgrote meerderheid van de gevallen zal het gaan om een hypotheek voor alle sommen), *vroeger steeds* in haar 30ste jaar vernieuwd werd en - zonder de door de Fiscus gestelde nieuwe voorwaarden - ook in de toekomst zou vernieuwd geworden zijn (alleen al uit de aard van haar civielrechtelijk statuut, dus het hypothecaire regime), indien de klant zijn belastingvoordelen wil blijven genieten, anders doet de hypotheekonderneming schuldig verzuim ontstaan tegenover de klant en werkt zij met de klant mee aan fraude tegenover de Fiscus indien er niet tot vernieuwing wordt overgegaan en er toch verder betalingsattesten worden afgeleverd.

Met het voorgaande rekening houdend en terwijl de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties vragen dat de kost voor een vernieuwing van de hypothecaire inschrijving zou verlaagd worden, stellen **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie** hen voor ermee akkoord te gaan dat de kredietnemers beter af zouden zijn met een geldigheidsduur van bijvoorbeeld 50 jaar, zodat ze geen rekening meer moeten houden met de vernieuwingsproblematiek en de kosten die daardoor ontstaan. Dit zou een welkome administratieve vereenvoudiging betekenen voor kredietnemer en kredietgever. Voor de hypotheekondernemingen betekent de vernieuwing inderdaad niets meer dan administratie en kosten, die in de beheerkosten en dus in de prijs voor het krediet moeten verrekend worden. Er kan dan, eens de schulden afbetaald zijn, later tot opheffing-doorhaling overgegaan worden bijvoorbeeld bij verkoop van het onroerend goed of overlijden.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties verzetten zich tegen de automatische en veralgemeende verlenging van de geldigheidsduur van een hypothecaire inschrijving van dertig naar vijftig jaar of eeuwigdurend, omdat dat voorstel de consument in meer situaties bij verkoop confronteert met extra kosten voor handlichting. Deze handlichtingskost overschrijdt in vele gevallen de kleine kost om de hypothecaire inschrijving met dertig jaar te verlengen.

2.2.7. De wederbeleggingsvergoeding bij vervroegde terugbetaling

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties stellen voor om de wederbeleggingsvergoeding van drie maanden naar één maand terug te schroeven wanneer een kredietnemer een hypothecaire lening vervroegd, volledig of gedeeltelijk wenst terug te betalen. Deze vergoeding is vaak onterecht want de kredietverlenende instellingen leveren geenszins het bewijs dat deze renten een eerlijke en objectieve vergoeding zijn voor een economisch verlies.

Het economisch verlies is echter vooral voor de kredietnemer die zich verplicht ziet om bovenop het bedrag van de vervroegde terugbetaling een vergoeding van drie maanden interesten te betalen.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties stellen voor om artikel 12 van de wet op het hypothecair krediet te wijzigen.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie herinneren eraan dat de WHK van 1992 de forfaitaire en voor alle hypothecaire kredieten aan particulieren geldende wederbeleggingsvergoeding van maximum 6 maanden interest tot 3 maanden teruggebracht heeft.

Deze vertegenwoordigers wijzen erop dat een loutere verdere uitholling van deze vergoeding –zoals het wetsvoorstel het doet- zonder stil te staan bij de eigenlijke betekenis van de techniek ervan, afbreuk doet aan een gerechtvaardigde orthodoxe manier van gezonde, rendabele bedrijfsvoering inzake kredieten. Aan het andere eind van de benadering van deze vergoeding staat de wereldwijd aanvaarde actuariële funding loss-berekening (“yield maintenance indemnity”, die in het VK, Zweden, Portugal, Oostenrijk, Nederland, Ierland, Griekenland, Duitsland, Denemarken, tal van nieuwe EU-Lidstaten en Zwitserland kan toegepast worden, soms onder bepaalde voorwaarden).

De wederbeleggingsvergoeding moet “fair and objective” zijn, wat betekent dat ze moet rekening houden met de belangen van de kredietnemers én de kredietgevers. De kredietgevers willen niet “meer” maar wel “correcter”.

Deze vertegenwoordigers pleiten daarom zelf ook voor een dringende vervanging van de huidige wederbeleggingsvergoeding door een rechtvaardigere en objectievere techniek. De huidige forfaitaire beperking van deze vergoeding tot drie maanden interest op het terugbetaalde kapitaal is onbillijk en arbitrair. Zij lichten dit standpunt nauwkeurig toe in bijlage 3 bij dit Advies, om hierna dieper in te gaan op hun eigen voorstel ter zake.

Deze vertegenwoordigers stellen vast dat de wens van de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties deze vergoeding terug te brengen tot één maand interest reeds opgenomen is in wetsvoorstel 52 K 1226/001 van 5 juni 2008 “*tot wijziging van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, ter verlaging van de vergoeding in geval van een gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling*”.

Tijdens de hoorzitting van 03.03.2009 die de Kamercommissie voor het Bedrijfsleven in het kader van dit wetsvoorstel georganiseerde, heeft Febelfin een voorstel gedaan tot invoering van een gemoduleerde wederbeleggingsvergoeding, in functie van de resterende periode van vastheid van de rentevoet.

Ingevolge de hoorzitting, waarop de vraag werd gesteld naar de huidige systemen in de buurlanden, heeft Febelfin evenwel een nieuw tegenvoorstel uitgewerkt, gebaseerd op het Nederlandse systeem. Dit voorstel nemen **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie** hier als hun eigen voorstel over.

De belangrijkste kenmerken van het Nederlandse systeem voor deze vergoeding, vermeld in de Nederlandse “Gedragscode Hypothecaire Financieringen” (punt 9 tot 11), zijn de volgende :

Funding loss, maar de voorwaarden moeten duidelijk omschreven zijn in het contract, zodanig dat de gebruikte variabelen controleerbaar zijn.

A. Gedeeltelijke vervroegde terugbetaling

- *Jaarlijks mag de consument kosteloos 10% van het oorspronkelijke bedrag terugbetalen.*
- *Voor wat die 10% overstijgt : geen vergoeding indien de berekening gebeurt op basis van het verschil tussen de initiële rente en de rente bij vervroegde terugbetaling, én de rente bij vervroegde terugbetaling hoger is dan de initiële rente. Vrijheid voor de kredietgever evenwel om volgens een andere methode een vergoeding te berekenen.*

B. Volledige vervroegde terugbetaling

Er geldt een speciale regeling in volgende gevallen:

- *Bij overlijden van de cliënt (aflossing door een uitkering die gedaan wordt in verband met het overlijden) wordt geen vergoeding aangerekend.*
- *Bij vrijwillige onderhandse verkoop gevolgd door verhuizing, enkel een vergoeding als:*

- de kredietverstrekker een nieuw HK aanbiedt aan dezelfde voorwaarden én de cliënt hier niet op ingaat ;
- Indien niet van de kredietverstrekker kan geëist worden dat hij een nieuw HK zoals vermeld onder a aanbiedt (bijv. omdat de verstrekking niet binnen de door hem gehanteerde normen zou vallen).

De vergoeding is in beide gevallen maximaal gelijk aan 4 maanden rente of 3% van het vervroegd terugbetaalde bedrag.

- Bij gedwongen verkoop enkel vergoeding indien de verkoop het gevolg is van een handelen of nalaten dat de consument verweten kan worden. In dat geval is de vergoeding maximaal gelijk aan 4 maanden rente of 3% van het vervroegd terugbetaalde bedrag.

Ook bij deze gevallen van vrijwillige en gedwongen verkoop : geen vergoeding indien de berekening gebeurt op basis van het verschil tussen de initiële rente en de rente bij vervroegde terugbetaling, én de rente bij vervroegde terugbetaling hoger is dan de initiële rente. Vrijheid voor de kredietgever evenwel om volgens een andere methode een vergoeding te berekenen.

Voor de gevallen waarin de funding loss mag aangerekend worden stelt Febelfin en dus **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie** voor de berekeningswijze van de "funding loss" het volgende voor :

- berekening tot aan de volgende rentevoet verandering (niet tot aan de eindvervaldag) ;
- berekening niet volgens de rentecurve, maar op basis van een index (wat transparanter is), namelijk de Euribor of de IRS i.p.v. de huidige indexen (schatkistcertificaten 12 m en OLO), aangezien de Euribor/IRS meer aan de economische realiteit beantwoordt ;
- dit zou inhouden dat de Euribor/IRS-index, zoals de huidige indexen, ook maandelijks zou meegedeeld worden ;
- er zouden bijkomende referentie-indexen nodig zijn voor 15Y en 20Y. Daarboven is de markt te weinig actief en dus te fluctuerend om een representatieve IRS te bekomen.

Voorbeeld : een krediet op 20 jaar vast met een vervroegde terugbetaling na 5 jaar (er rest dus 15 jaar). Berekening van de vergoeding op basis van de objectieve referenties : IRS (bij toekenning) - IRS (op het ogenblik van vervroegde terugbetaling) = X % als verlies per afbetalingstermijn in de aflossingstabel. Sommatie (X,X',X'', ...) dient geactualiseerd op de dag van vervroegde terugbetaling aan de IRS op het ogenblik van vervroegde terugbetaling.

Concrete berekeningsvoorbeelden

Uitgaande van de volgende kredietkarakteristieken, nl. een krediet met vaste rentevoet van 120.000 €, 20Y aan 5,20% en een krediet met veranderlijke rentevoet van 120.000 €, 20Y 3/3/3 aan 3,80%, en uitgaande van een renteverskil van 0,70% voor het vaste rentevoetkrediet en van 0,45% voor het veranderlijke rentevoetkrediet, werd de wederbeleggingsvergoeding berekend in de volgende modellen, rekening houdend met de daarna vermelde terugbetalingsmomenten :

- a) volgens de funding loss, zonder rekening te houden met de "gratis" 10%-regel die in Nederland geldt

- b) volgens de funding loss, maar rekening houdend met de "gratis" 10%-regel
- c) volgens het systeem gemoduleerde forfaitaire wederbeleggingsvergoeding in functie van de resterende periode van vastheid van de rentevoet (9/6/3/2/1 maand interest in functie van de resterende looptijd tot renteverandering of einddatum in geval van vaste rentevoet) (Febelfin-voorstel 03.03.2009) :

Resterende periode van vastheid	Aantal maanden interest
≤ 12 maanden	1
13 ≤ X ≤ 36 maanden	2
37 ≤ X ≤ 60 maanden	3
61 ≤ X ≤ 120 maanden	6
121 ≤ X	9

- d) volgens de huidige wederbeleggingsvergoeding van 3 maanden interest.

De berekeningen zijn gedaan voor de volgende volledige vervroegde *terugbetalingsmomenten* (zowel voor het vaste als voor het veranderlijke rentevoetkrediet op 240 maanden), die enigszins afgestemd zijn op het systeem gemoduleerde wederbeleggingsvergoeding (zie c) :

1. Na 12 maanden (nog 19 jaar resterend bij vaste rentevoet)
2. Na 60 maanden (nog 15 jaar resterend bij vaste rentevoet)
3. Na 120 maanden (nog 10 jaar resterend bij vaste rentevoet)
5. Na 180 maanden (nog 5 jaar resterend bij vaste rentevoet)
7. Na 204 maanden (nog 3 jaar resterend bij vaste rentevoet)
9. Na 228 maanden (nog 1 jaar resterend bij vaste rentevoet)

Resultaten :

- a) krediet met vaste rentevoet (120.000 €, 20Y aan 5,20% - renteverskil van 0,70%)

		Wijze van berekening			
		Funding loss	Funding loss met 10%-regel	Voorstel 9/6/3/2/1	Huidige WBV 3 mnd interest
Ogenblik van vervroegde terugbetaling	Na 12m	7.041,53	6.128,79	4.543,27	1.514,42
	Na 60m	4.894,59	3.600,84	3.919,54	1.306,51
	Na 120m	2.503,27	1.311,69	1.955,88	977,94
	Na 180m	726,27	182,51	552,05	552,05
	Na 204m	279,84	33,96	232,16	348,24
	Na 228m	34,71	0,00	40,72	122,15

b) krediet met veranderlijke rentevoet (120.000 €, 20Y 3/3/3 aan 3,80% - renteverskil van 0,45%)

		Wijze van berekening			
		Funding loss	Funding loss met 10%-regel	Voorstel 9/6/3/2/1	Huidige WBV 3 mnd interest
Ogenblik van vervroegde terugbetaling	Na 12m	1.037,99	903,44	1.009,62	1.514,42
	Na 60m	457,75	336,76	435,50	1.306,51
	Na 120m	639,42	335,05	651,96	977,94
	Na 180m	424,75	106,74	368,03	552,05
	Na 204m	106,75	12,95	116,08	348,24
	Na 228m	23,93	0,00	40,72	122,15

N.B. : - wat de 10%-regel betreft, werd de funding loss berekend met behoud van de looptijd.

- er is bij de berekeningen ook steeds verondersteld dat de indexsprong identiek is (0,70 bij de vaste en 0,45 bij de variabele) om een goede vergelijkingsbasis te hebben.

Dit nieuwe voorstel beantwoordt volledig aan het gestelde doel, met name speculatieve vervroegde terugbetalingen ontraden. Het is normaal dat kredieten met een grotere waarborg inzake rentezekerheid duurder zijn. Maar de kredietnemer kan op dit ogenblik reeds om het even wanneer uit de overeenkomst stappen zonder dat hij daarvoor kosten moet betalen die in verhouding staan tot het verlies dat de kredietgever daardoor lijdt. De notie 'vaste rentevoet' wordt op die manier de facto onbestaande, aangezien de kredietnemer zonder relevante vergoeding zijn verplichtingen kan stopzetten.

In de bovenstaande resultatentabellen wordt duidelijk dat in het merendeel van de gevallen de consument zijn voordeel zal doen (vakjes op grijze achtergrond) ten opzichte van de huidige vergoeding van 3 maanden interest. Enkel in geval van "speculatieve" vervroegde terugbetalingen ingegeven door een daling van de rentevoeten zal een vergoeding verschuldigd zijn die in verhouding staat tot de werkelijke verliezen die door de kredietgever geleden worden.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties delen ter conclusie mee dat de discussie betreffende de vermindering van de wederbeleggingsvergoeding niet nieuw is. Ook begin van de jaren negentig hebben de consumentenorganisaties daarover met de sector gediscussieerd.

Vóór 1995 bedroeg de wederbeleggingsvergoeding 6 maanden intrest in plaats van 3 maanden intrest. Op dat ogenblik meende Febelfin dat een verlaging tot gevolg zou hebben dat deze zou worden doorgerekend in de intrestvoet en dat door een lagere wederbeleggingsvergoeding de Belgen de hoogste intrestvoeten zouden moeten betalen van Europa.

Uiteindelijk is juist het omgekeerde gebleken: de Belgische intrestvoeten behoren tot de laagste van Europa. Door maar 3 maanden aan te rekenen ipv 6 maanden werd juist de concurrentie tussen de

kredietgevers gestimuleerd omdat het makkelijker is om naar een andere goedkopere bank over te stappen.

Door die lagere wederbeleggingsvergoeding is er dus meer concurrentie gekomen wat heeft geleid tot lagere intrestvoeten. Ook daardoor zijn de consumenten “meer mobiel” geworden met betrekking tot hun hypothecaire lening.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie delen mee dat de concurrentie in België inderdaad in het grote voordeel van de consument speelt. Maar uit deze vaststelling mag niet geconcludeerd worden dat daarmee het hoger vermelde en in bijlage 2 verder toegelichte basisprobleem van de baan is, namelijk het gebrekkige systeem van wederbeleggingsvergoeding. Het staat helemaal niet vast dat én de grote concurrentie én de gebrekkige en in veel gevallen te lage wederbeleggingsvergoeding voor de toekomst prudentieel aanvaardbaar blijven. De wederbeleggingsvergoeding van drie maand is veel te laag wanneer er vanuit een zuiver speculatief oogpunt terugbetaald wordt. Wanneer de vergoeding verder verlaagd wordt, kan dit leiden tot een drastische verhoging van de vaste rentevoeten en/of op termijn de doodsteek betekenen van de formules van veranderlijkheid van de rentevoet met langere periodiciteiten ⁸ en de formules van een vaste rentevoet in hypothecaire kredieten.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie menen dat een te lage wederbeleggingsvergoeding in Spanje de doodsteek is geweest van de vaste intrestvoeten. **De vertegenwoordigers van de verbruikersorganisaties** zijn niet akkoord met deze visie van de kredietsector. In de Spaanse wet is er namelijk énkél voor de veranderlijke intrestvoet een maximum voorzien en werd er in de wet zelfs geen plafond bepaald voor de vaste intrestvoet met betrekking tot de wederbeleggingsvergoeding. Hoe kan dan het wettelijk plafond een doodsteek zijn voor de vaste intrestvoet daar er voor de vaste intrestvoet in Spanje helemaal geen wettelijk plafond bestaat ?

Deze vertegenwoordigers merken op dat in een rapport uitgegeven door de Europese Commissie over "The integration of the EU Mortgage Credit Markets" verwezen wordt naar een onafhankelijke studie gemaakt door IFF (Institute for Financial Services - Hamburg). Ook die onafhankelijke consultant kwam tot dezelfde conclusie. In Duitsland is de wederbeleggingsvergoeding veel hoger dan in België (vaak zelfs helemaal geen plafond) en daar liggen de intrestvoeten hoger dan bij ons.

Voor **de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** zijn er verschillende redenen waarom het in sommige gevallen zelfs onlogisch is dat de kredietgever een wederbeleggingsvergoeding mag vragen. 2 voorbeelden :

⁸ Zoals dit het geval is in Spanje – zie Commission of the European Communities, White Paper on the Integration of EU Mortgage Markets, Brussels, 18.12.2007 (COM(2007) 807 final), ANNEX 3 IMPACT ASSESSMENT (SEC(2007) 1683), p. 60-61, in het bijzonder voetnoot 83.

- 1) Wanneer de intrestvoet van toepassing voor nieuwe cliënten hoger is dan wat de kredietnemer betaalde. De kredietgever kan in zo'n geval het geld beter laten renderen door het aan een nieuwe klant te lenen - de kredietgever heeft dan geen enkele reden tot schadevergoeding.
- 2) Wanneer de kredietnemer zijn lening met veranderlijke intrestvoet vervroegd terugbetaalt op het moment dat de intrestvoet wordt herzien.

Verder vragen **deze vertegenwoordigers** dat er in sommige andere gevallen geen wederbeleggingsvergoeding mag gevraagd worden :

- als vervroegd wordt terugbetaald na een brand in de woning van de kredietnemer of wanneer de erfgenamen van de kredietnemer vervroegd terugbetalen na diens overlijden, ook als er geen schuldsaldoverzekering was;
- de consument zou de mogelijkheid moeten hebben om jaarlijks 10% van het oorspronkelijk geleend kapitaal terug te betalen zonder dat hij een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd is.

Die eisen zijn gebaseerd op de Nederlandse Gedragscode hypothecaire financieringen.

Indien er dan toch een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd is, vragen **deze vertegenwoordigers** dat deze vergoedingen énkél moeten betaald worden gedurende de eerste jaren van het contract (zodat de consument niet voor een zeer lange periode “gevangen” is bij de kredietgever).

Verder zouden **deze vertegenwoordigers** willen onderstrepen dat de consument in veel gevallen veel meer moet betalen dan een wederbeleggingsvergoeding van 3 maand intresten. In geval van een herfinanciering moet de consument niet alleen een wederbeleggingsvergoeding betalen van 3 maanden intrest (soms 6 maanden intrest) maar ook nog eens notariskosten en dossierkosten, met andere woorden het kostenplaatje loopt voor de consument hoog op. Wanneer een consument wenst te veranderen van kredietgever kost het hem in veel gevallen veel geld : zo kunnen deze kosten voor de herfinanciering van een schuldsaldo van 80.000 euro meer dan 4.000 euro bedragen (wederbeleggingsvergoeding + dossierkosten + schattingskosten + notariskosten).

2.2.8. Termijnaflossingen in een economische crisisperiode

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties en de vertegenwoordigers van de middenstandsorganisaties voeren aan dat vele Belgen door de economische crisis hun baan hebben verloren. Een baan verliezen betekent ook inkomstenverlies. Het is bekend dat wonen een almaar grotere plaats in het gezinsbudget inneemt. Bij baanverlies kan vaak de hypothecaire lening niet meer worden afgelost. Zulke situatie kan snel leiden tot beslaglegging op de woning en dus tot het verlies van het spaargeld aangelegd door het verwerven van deze woning.

Een huis moeten verkopen omdat het niet meer kan worden afbetaald is een zware zaak maar als dat in volle crisis moet gebeuren is het dubbel zo zwaar. Iemand die zijn onroerend goed in crisistijd verkoopt is heel vaak niet de enige in dat geval, waardoor de prijzen van de markt naar beneden worden gehaald en dus ook de waarde van het verkochte goed gaat dalen

Om dit te vermijden, vragen **de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties met uitzondering van de Gezinsbond**, dat de kredietnemers in financiële crisistijd, de terugbetaling van hun lening in geval van baanverlies zouden mogen uitstellen (vb. Sabenawerknemers enz..).

De terugbetaling mag hetzij uitgesteld worden voor de duur van de economische crisis of tot dat de kredietnemer weer een baan vindt hetzij gespreid worden over een beperkte periode.

Dergelijke maatregel is zowel op micro-economisch (gezin) als op macro-economisch (immobiliënsector) vlak heilzaam.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties stellen voor om de Anticrisiswet van 19 juni 2009 te wijzigen.

De Gezinsbond vindt het voorstel van de andere consumentenorganisaties te vaag. Vooraanstaande economen zijn het vandaag zelfs niet eens over het begin en het einde van de crisis en over haar omvang. **De Gezinsbond** is eerder voorstander om de bestaande verzekering “Gewaarbogd Wonen” verder uit te breiden. Deze verzekering, die de Vlaamse regering dit jaar opnieuw invoerde, dekt te allen tijde het verlies van werk en arbeidsongeschiktheid, ook als onze economie zich niet in een crisis bevindt. Bovendien is de verzekering voor de consument volledig gratis. **De Gezinsbond** waarschuwt er tevens voor dat het voorstel van de andere consumentenorganisaties de banken en de kredietmaatschappijen er toe zal aanzetten hun tarieven te verhogen om deze maatregel te financieren.

Veel consumenten weten niet dat de verzekering gewaarborgd wonen bestaat. **De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** vragen dat de kredietgever verplicht wordt om deze informatie in het kredietcontract op te nemen.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie delen, wat deze laatste vraag van de consumentenorganisaties betreft, mee dat krachtens de Europese Gedragscode ⁹ de hypotheekondernemingen deze informatie reeds sinds 2002 in hun prospectus hypothecair krediet opnemen. ; het kredietcontract is voor deze informatie geenszins het geëigende document. Verder vragen **zij** zich af wat de vertegenwoordigers van de Consumentenorganisaties precies voor ogen hebben met de wijziging van de anticrisiswet van 19 juni 2009 en zullen na kennisname van de precisering moeten onderzoeken wat het impact is op het hypothecair krediet. **Zij** wijzen er terloops op dat in het Waals gewest er ook een “Assurance gratuite contre la perte de revenus” bestaat.

Deze vertegenwoordigers verwijzen hier naar het *in bijlage 2 bij dit Advies* opgenomen standpunt van Febelfin, dat zij integraal tot het hunne nemen.

Dit standpunt betreft het wetsvoorstel “tot wijziging van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, betreffende de termijnaflossing in een crisissituatie” (Kamer van Volksvertegenwoordigers – Doc 52 1926/001 van 1 april 2009 – Indiener J.-L. Crucke c.s.), dat wie een hypothecair krediet is

⁹ European Agreement on a Voluntary Code of Conduct on Precontractual Information for Home Loans (5.3.2001), Aanbeveling van 1 maart 2001 van de Europese Commissie, Kennisgeving onder nr. C (2001) 477 – Voor EER relevante tekst – 2001/193/EG, Publicatieblad van 10.3.2001, L69/25.

aangegaan en in een periode van economische crisis zijn baan verliest, in staat wil stellen de terugbetaling van dat krediet voor 6 maanden op te schorten.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie willen in dit basisdeel van het Advies reeds het volgende overnemen.

Het wetsvoorstel gaat voorbij aan een reeks fundamentele bedenkingen, waaronder de volgende. Waarom de opschorting (eventueel te verlengen van 6 maand tot 1 jaar) niet beperken tot de kapitaalaflossing of de reconstitutiepremies? Zo de rente betaald wordt, derven de ondernemingen ten minste geen inkomsten. Opschorting impliceert trouwens verlenging van de looptijd van het krediet.

Indien de opschorting toch eveneens zou betrekking hebben op de betaling van de interesten, dan houdt dit in dat de kredietgever achteraf moet overgaan tot het aanrekenen van interest op interest.

Eigenlijk wil het voorstel veralgemenen – maar met een ruimere uitwerking – wat bepaalde hypotheekondernemingen reeds aanbieden, namelijk een hernieuwbare opschorting van de periodieke aflossing of de periodieke premie voor de wedersamenstelling van het kapitaal gedurende zes maanden, tijdens de duur van het krediet omwille van verlies van werk of ziekte of zelfs, bij sommige ondernemingen, omwille van persoonlijke redenen.

Het gaat dan om een tijdelijke franchise inzake de aflossing of inzake de wedersamenstelling van het kapitaal, maar nooit wat betreft het interestgedeelte, dat steeds verschuldigd blijft.

Ook zullen wanbetalingen in het kader van deze opschorting leiden tot mededeling ervan aan de Centrale voor Kredieten aan Particulieren.

2.2.9. Statuut van de tussenpersonen

De Koning kan op grond van artikel 42 van de WHK de verplichtingen van de makelaars en de andere tussenpersonen in hypothecair krediet alsook hun controlemodaliteiten reglementeren.

Het is nuttig dit artikel te vergelijken met de wet op het consumentenkrediet die in hoofdstuk V in een volledig statuut voorziet (artikelen 62 tot 67).

Tot nu toe heeft de Koning nog geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Voor de verzekeringsmakelaars werd een statuut opgesteld op basis van de zogenaamde wet Cauwenberghs van 27 maart 1995 betreffende de verzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen gepubliceerd in het BS van 14 juni 1995.

De Raad meent dat de bevoegde Minister, namelijk deze van Ondernemen en Vereenvoudigen, zich bij voorrang, absoluut prioritair zou moeten ontfermen over het dossier van het statuut van de tussenpersonen in hypothecair krediet, dat moet beschouwd worden als een essentieel beschermingspakket voor de consument die een hypothecair krediet wenst aan te gaan. De tussenpersonen zelf zijn vragende partij. Het staat Europees bekend dat in ons land het hypothecair

krediet de enige financiële activiteit is zonder statuut voor zijn tussenpersonen. Een student kan na zijn secundaire studies zonder enige vorm van erkenning of toezicht, behalve enkele heel specifieke artikelen in de WHK (waarover verder meer), zich als tussenpersoon in hypothecair krediet vestigen, wat niet langer aanvaardbaar is ! Er bestaat dus een reëel risico dat de tussenpersonen die geen toegang meer hebben tot andere activiteitsgebieden enkel actief worden op het vlak van hypothecair krediet.

Er bestaan reeds teksten die in een voorontwerp van reglementering van dit statuut voorzien maar deze zijn ondertussen bijna drie jaar blijven liggen, onder meer ingevolge diverse politieke ontwikkelingen.

De Raad meent dat bij de toepassing van artikel 42 van de WHK rekening moet worden gehouden met de vele activiteiten van de bemiddelaars (verzekeringen, krediet, beleggingen, onroerend goed,...) en conflicten tussen de verschillende reglementeringen zouden moeten worden vermeden.

Enkele andere artikelen van de WCK hebben eveneens betrekking op de tussenpersonen (zie bijlage 3 bij dit advies).

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties voegen hieraan toe dat ze het statuut van de tussenpersonen willen afstemmen op dat van de kredietgevers. Maar ze willen dat deze kwestie van het statuut van de tussenpersonen zowel in het kader van het hypothecair krediet als in dat van het consumentenkrediet waar de misbruiken even groot zijn, wordt onderzocht.

Deze vertegenwoordigers menen dat het aangewezen is dat elke kredietbemiddelaar een strikter prijsdoorzichtigheidsbeleid voert zodat de consument weet waartoe hij zich verbindt alvorens een overeenkomst te ondertekenen.

De vertegenwoordigers van de middenstandsorganisaties zijn al lang vragende partij voor een statuut voor de hypothecaire kredietbemiddelaars.

Hij vraagt dat bij de uitwerking van dit statuut rekening wordt gehouden met de hieronder opgenomen elementen:

- Coherentie tussen de verschillende statuten

De bemiddelaars doen heel vaak aan verschillende vormen van bemiddeling (verzekering - bank-en investeringsdiensten – consumentenkrediet – hypothecair krediet). Het is noodzakelijk dat de wetgevingen die de verschillende statuten regelen, coherent zijn en dubbel administratief werk vermijden.

De vertegenwoordigers van de middenstandsorganisaties zijn vóór de idee van een wetgeving die het statuut van de hypothecaire kredietbemiddelaars en van de bemiddelaars inzake consumentenkrediet zou regelen. Deze wetgeving zou rekening moeten houden met de specifieke kenmerken en de eisen die eigen zijn aan elk statuut.

- Eenheid van controle

Gelet op de doeltreffendheid valt het te betreuren dat de bemiddelaars inzake consumentenkrediet en de kredietgevers onder de bevoegdheid van de FOD Economie vallen. Met het oog op eenheid zou het beter zijn mochten zij net als de hypothecaire kredietbemiddelaars onder de bevoegdheid

van de CBFA vallen. Op die manier zou één enkele autoriteit bevoegd zijn voor alle bemiddelaars en hun activiteitsdomeinen. Een consument zou dan bij één autoriteit de verschillende statuten van de bemiddelaar waartoe hij zich richt, kunnen verifiëren.

De inschrijvingsprocedures zouden kunnen worden geharmoniseerd wat een grote administratieve vereenvoudiging zou betekenen.

De vertegenwoordigers van de middenstandsorganisaties stellen vast dat het probleem van het statuut van bemiddelaar inzake consumentenkrediet en inzake hypothecair krediet besproken wordt binnen verschillende kringen. Met het oog op coherentie willen zij dat de debatten rond deze beide statuten tegelijk worden gevoerd.

- Level playing field

Om eerlijke concurrentie en consumentenbescherming te waarborgen, is het noodzakelijk dat elke persoon (natuurlijke persoon of rechtspersoon) die aan hypothecaire kredietbemiddeling doet, ongeacht zijn specifieke categorie, onderworpen wordt aan hetzelfde regime en aan dezelfde voorwaarden (inschrijving – inschrijvingsvoorwaarden – controle – sanctie enz...).

- Overgangsmaatregelen

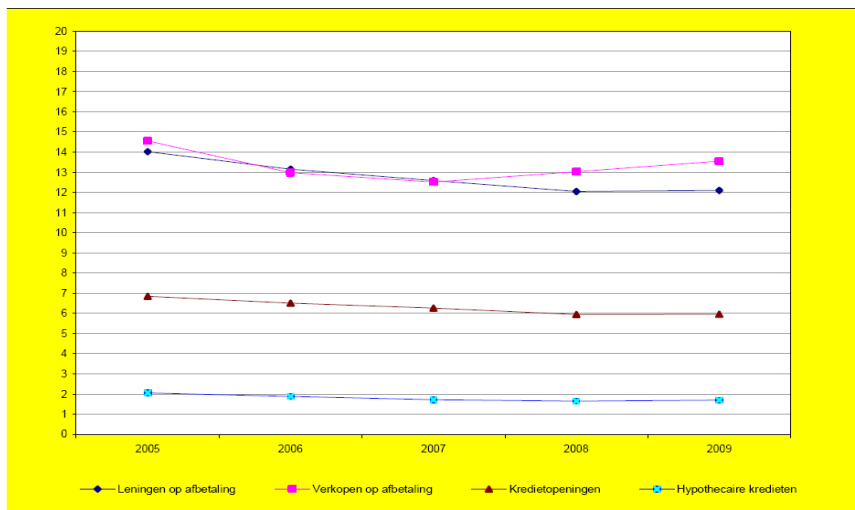
Het is uiterst belangrijk dat goed over deze overgangsmaatregelen wordt nagedacht zodat de hypothecaire kredietbemiddelaars die momenteel actief zijn niet opnieuw van nul af aan moeten beginnen.

De vertegenwoordigers van de middenstandsorganisaties stellen voor om zich te baseren op de bepalingen waarin voorzien werd bij de aanneming van de wet van 1995 betreffende de verzekeringsbemiddeling.

BIJLAGE 1

Aanvullende statistische gegevens bij punt 2.1."Algemeen" uit het Advies - Commentaren van de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties en van deze van de productie en de distributie

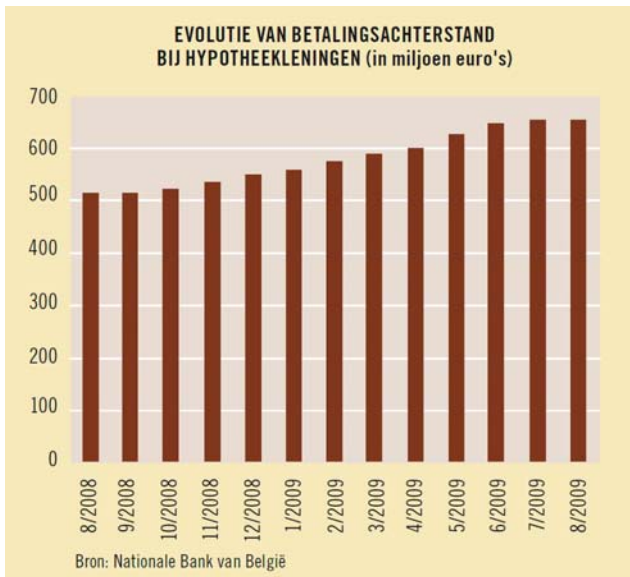
Zoals de **vertegenwoordigers van de productie en de distributie** reeds stelden in het begin van het Advies, is het aandeel van de achterstallige contracten in het totaal van de contracten per kredietvorm gevoelig lager voor de hypothecaire kredieten, zoals blijkt in de hierna weergegeven grafiek.



Bron : NBB, CKP Statistieken 2009, grafiek 2.1.1.3, p. 21 (toestand einde periode - percentage)

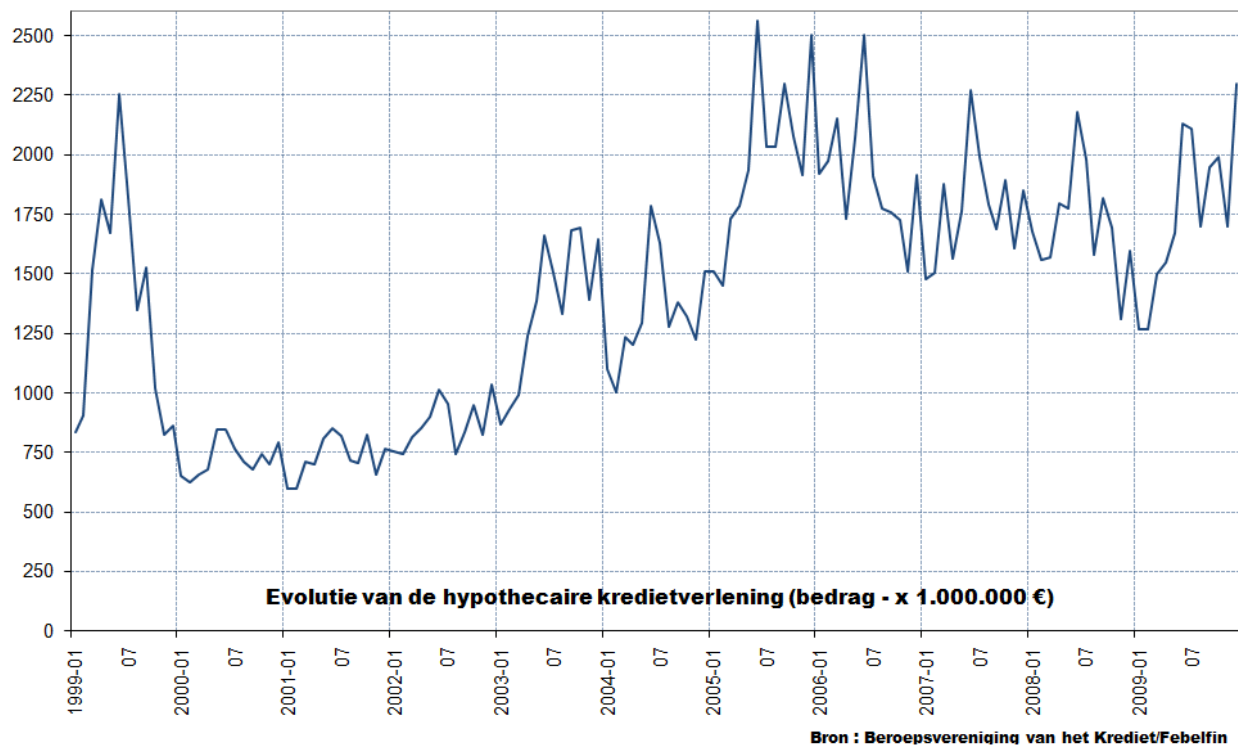
Dit ondersteunt het standpunt dat de consument bij het sluiten van een hypothecair krediet voorzichtiger tewerkgaat dan bij het aangaan van een consumentenkrediet.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties menen dat uit onderstaande grafiek blijkt dat de totale betalingsachterstand bij hypotheekleningen in één jaar van 519 miljoen euro naar 660 miljoen euro is gestegen, dat is een stijging met bijna 30 %. De vertegenwoordigers van de productie en de distributie beweren nochtans dat het huidige wettelijke kader voldoende garanties biedt om overmatige schuldenlast te voorkomen. **De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** delen die mening niet. Bij afwezigheid van consumentvriendelijke wetwijzigingen vrezen deze vertegenwoordigers een verdere forse toename van de totale betalingsachterstand.

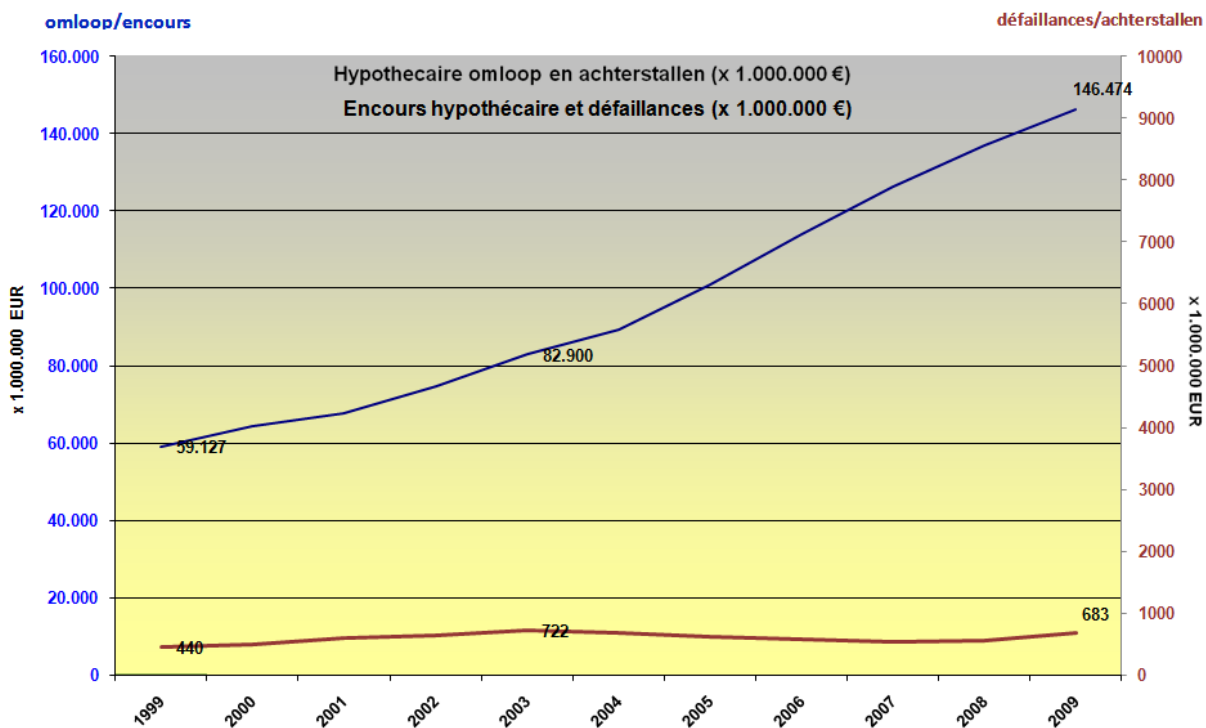


De vertegenwoordigers van de productie en de distributie wijzen erop dat het achterstallige of eisbare bedrag van de geregistreerde niet-geregulariseerde contracten per 30 september 2009 met 29,20 % is gestegen tegenover 30 september 2008. Dit is mede te wijten aan de stijging van het aantal opeisbaarstellingen, waardoor het volledige kredietbedrag als “achterstallig” in rekening wordt genomen, en niet alleen de vervallen en onbetaalde termijnen. Dit speelt des te sterker indien deze opeisbaarstellingen zich voordoen bij vrij recente kredieten, waar het schuldsaldo nog hoog is.

Het is niet ernstig de toename van de wanbetalingen te wijten aan het wettelijke kader inzake hypothecaire kredieten, terwijl er zich een algemene stijging van de wanbetalingen voordoet ten gevolge van de wereldwijde crisis die volop heeft toegeslagen in België vanaf oktober 2008. Er doen zich stijgingen voor op alle vlakken ((pre-)contentieux, openbare verkopen en CSR), maar deze toename is niet significant en is mede te wijten aan de grote productiestijging van de voorgaande jaren. Deze sterke stijging blijkt uit de onderstaande grafieken van de productie en de uitstaande bedragen.



Grafiek : Productie hypothecair krediet (realisaties én herfinancieringen (in miljoenen EUR) (de piek in 1999 is te wijten aan de herfinancieringen). Bron : BVK (= 90% van de markt)



Grafiek : Evolutie van de uitstaande bedragen (omloop) in hypothecair krediet (linkerschaal) (Bron CBFA) en evolutie van de

betalingsachterstand bij hypothecaire kredieten (rechterschaal – in de grafische lijn 440→722→683 is de weergave 8/2008-8/2009 van de gegevens uit de grafiek van de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties “Evolutie van betalingsachterstand bij hypotheekleningen” hernomen) (Bron Nationale Bank van België).

De andere oorzaak is de economische crisis, waardoor een aantal kredietnemers het moeilijker krijgen om aan hun verplichtingen te voldoen.

De stijging dient gerelativeerd te worden : meer dan 99% van de cliënten voldoen aan hun verplichtingen binnen de vooropgestelde termijn.

De precontentieux- en contentieuxomlopen samen vertegenwoordigen minder dan 1% van het totale uitstaande bedrag aan kredieten. Bovendien zijn deze omlopen samen nog steeds lager dan wat ze waren vóór de invoering van de positieve centrale.

BIJLAGE 2

Nota van Febelfin, integraal overgenomen door de vertegenwoordigers van de productie en de distributie en met betrekking tot punt 2.2.8. “Termijnaflossingen in een economische crisisperiode”

Wetsvoorstel “tot wijziging van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, betreffende de termijnaflossing in een crisissituatie” (Kamer van Volksvertegenwoordigers – Doc 52 1926/001 van 1 april 2009 – Indieners J.-L. Crucke c.s.)

Dit wetsvoorstel wil wie een hypothecair krediet is aangegaan en in een periode van economische crisis zijn baan verliest, in staat stellen de terugbetaling van dat krediet voor 6 maanden op te schorten.

Febelfin heeft begrip voor dit voorstel maar acht het te weinig genuanceerd en te weinig onderbouwd.

Het wetsvoorstel gaat voorbij aan een reeks fundamentele bedenkingen.

1. Waarom de opschorting (eventueel te verlengen van 6 maand tot 1 jaar) niet beperken tot de kapitaalaflossing of de reconstitutiepremies ? Zo de rente betaald wordt, derven de ondernemingen ten minste geen inkomsten. Opschorting impliceert trouwens verlenging van de looptijd van het krediet.

Eigenlijk wil het voorstel veralgemenen – maar met een ruimere uitwerking – **wat bepaalde hypotheekondernemingen reeds aanbieden**, namelijk een hernieuwbare opschorting **van de periodieke aflossing of de periodieke premie voor de wedersamenstelling van het kapitaal** gedurende zes maanden, tijdens de duur van het krediet omwille van verlies van werk of ziekte of zelfs, bij sommige ondernemingen, omwille van persoonlijke redenen.

Het gaat dan om een tijdelijke franchise inzake de aflossing of inzake de wedersamenstelling van het kapitaal, maar nooit wat betreft het interestgedeelte, dat steeds verschuldigd blijft.

Juist op dit vlak is het wetsvoorstel voor kritiek vatbaar. Wat is het lot van de interesten ? Worden ze gekapitaliseerd of zijn ze in éénmaal verschuldigd met de moeilijkheden die een dergelijke werkwijze met zich zou meebrengen ? In geval van kapitalisatie moet artikel 1154 van het Burgerlijk Wetboek, dat het anatocisme regelt, aangepast worden.

Febelfin stelt voor dat men zich beperkt tot de mogelijkheid van de tijdelijke franchise inzake kapitaal of inzake wedersamenstellende premie, wat geen enkel juridisch of technisch probleem stelt.

We verwijzen naar marktleider FORTIS Bank, die de formule “soepel woonkrediet” aanbiedt, waarbij de kredietnemer in het kredietcontract – dus voorafgaandelijk - het recht kan laten opnemen om tweemaal in de looptijd van het contract te vragen **de terugbetaling van kapitaal** op te schorten gedurende 6 maanden. Dit is een optie van een krediet en heeft uiteraard een kostprijs (de kredietnemer betaalt voor een bepaalde souplesse, zekerheid dat er een vangnet is).

Een andere grootbank commercialiseert eveneens sinds 2006 een flexibele hypothecaire kredietformule, die het de kredietnemer mogelijk maakt in de loop van het contract een uitstel van drie al dan niet opeenvolgende maanden te vragen met naleving van een aantal modaliteiten en voorwaarden. Tegelijkertijd het wetsvoorstel én deze flexibiliteit moeten toepassen zou onaanvaardbaar zijn.

We verwijzen eveneens naar een grote verzekeraar hypothecaire kredietgever, die, voor de kredieten aangegaan sinds september 2006, een regeling i.v.m. opschorting van de kapitaalsaflossing of de reconstitutiestorting biedt, die echter afwijkt van de voorzieningen in het huidige voorstel. Zo moet de werkloosheid al 6 maanden lopen en kan de kredietnemer hierop gratis tweemaal in de loop van het krediet beroep doen. Wanneer de in het wetsvoorstel opgenomen regeling zou worden opgelegd, zou dit dan betekenen dat deze met de contractuele bepalingen gecumuleerd kan worden? Dit zou onverantwoord zijn.

Het gaat evenwel niet op de ganse sector te verplichten dergelijke mogelijkheden ter beschikking te stellen van alle kredietnemers, zoniet zal dit moeten doorgerekend worden in de rentevoeten voor iedereen. Dergelijke maatregel komt neer op een mutualisering van het risico ten nadele van de kredietnemers die hierop geen beroep hoeven te doen en/of de spaarders /verzekeringnemers.

De opschorting van de periodieke premiestorting voor de wedersamenstelling van het kapitaal is echter niet werkbaar wanneer de reconstitutie gebeurt aan de hand van een klassieke gemengde (gefiscaliseerde) levensverzekering of pensioenspaarverzekering. De universal life contracten bieden een grotere soepelheid (het uitstel zal hier echter ook ingelopen moeten worden), maar niet de klassieke levensverzekeringen, onderschreven met een welbepaalde einddatum. Zowel op het vlak van de overlijdensdekking als fiscaal (bij wijzigingen in de laatste 10 jaar vóór einddatum) stellen zich onoverkomelijke problemen. Dus bij dergelijke opgelegde opschorting zou reconstitutiekrediet best worden uitgesloten.

2. Er wordt niet meegedeeld of dit voorstel betrekking heeft op kredieten aangegaan voor de verwerving van de gezinswoning, woonplaats, verblijfplaats van de kredietnemer, ofwel of dit ook kan ingeroepen worden voor een woning die verhuurd wordt en waar de huurgelden voor de terugbetaling moeten zorgen (de huurder kan ook zijn werk kwijt raken). Best wordt het doel van het wetsvoorstel beperkt tot het krediet voor de gezinswoning of de woonplaats.

3. Vergelijking situaties kredietnemer en huurder : waarom vrijstelling van betaling van hypotheeklast en geen vrijstelling van huurlast ?

4. Wie niets of minder betaalt, kan ook fiscaal niets of slechts een lager bedrag in mindering brengen !

5. Wat het Vlaamse Gewest betreft, moet nagegaan worden welke de implicaties (dubbel gebruik ?) voor de verzekering gewaarborgd inkomen zijn. Wat het Waalse Gewest betreft, stelt zich vraag naar het impact op de door het Gewest gewaarborgde "Prêt tremplin".

6. De bevoegde rechter mag in geen geval de arbeidsrechtbank zijn maar wel de beslagrechter zoals voorzien in artikel 59 WHK.

7. Welke zijn de implicaties voor de CKP (Centrale voor Kredieten aan Particulieren binnen de NBB)?
Wordt die opschorting beschouwd als wanbetaling ?

8. Wat met de dossiers die nog niet opgezegd zijn, maar waarvoor er reeds een terugbetalingsachterstand is op het ogenblik van de aanvraag tot opschorting van de klant ?

9. Het wetsvoorstel is op verscheidene vlakken aanvechtbaar op grond van art. 10 en 11 van de Grondwet want :

- “enkel van toepassing in geval van ontslag om economische redenen” : dit moet dan gestaafd worden door voorlegging aan de kredietverstrekker van de C4 die de kredietnemer heeft ontvangen. Quid, bij inkomensverlies of –daling ingevolge arbeidsonbekwaamheid, einde contract van bepaalde duur, interimjobs die niet verlengd worden (geen C4 bij afloop), laattijdige uitbetaling salaris, ...? Quid met mensen die verzocht worden al dan niet tijdelijk over te schakelen naar een part time job ; zij worden niet ontslagen als dusdanig maar het resultaat kan wel zijn dat hun inkomen drastisch daalt ? etc.. Dus het wetsvoorstel werkt een ongelijke behandeling aan de kant van de klant in de hand.

Voegen we hier ook aan toe dat het wetsvoorstel veel verder gaat dan de situatie van de economische crisis die we vandaag kennen, want het maakt een opschorting mogelijk zogauw er een ontslag « om economische redenen » (bepaling wordt aan de afzonderlijke arbeidsrechtbanken overgelaten en desgevallend aan de Koning) is. Idem dito wat de “herstructurering” of de “reorganisatie van de diensten” betreft. Minstens lijkt dit niet coherent. De modaliteiten van de economische crisis zijn overigens noch in de Toelichting, noch in de wettekst zelf omschreven.

- “enkel van toepassing in kader van hypothecair krediet” : quid terugbetalingsverplichtingen in kader van consumentenkrediet, andere (gas, elektriciteit, telefonie) ? Enkel de hypothecaire schuldeiser wordt hier getroffen, dus werkt het wetsvoorstel een ongelijke behandeling aan de kant van de schuldeiser in de hand.

10. Het automatische karakter van de opschorting is voor kritiek vatbaar :

- Wat indien het krediet aan verscheidene personen was toegestaan en er slechts één onder hen zijn werk verliest ?

- Wat indien de ontslagen werknemer een ontslagvergoeding ontvangt die de eerste zes maanden loonverlies of een veel langere periode dekt. Is het dan normaal dat het krediet zou opgeschort worden, terwijl de kredietnemer toch zijn loon blijft ontvangen, al weze het onder de vorm van een vergoeding ? Eerst aan het einde van de door de vergoeding gedekte periode kan in een opschorting voorzien worden.

11. Het wetsvoorstel spreekt niet over de schuldsaldoverzekering. Indien de looptijd verlengd wordt dan is er op het einde geen dekking meer.

12. De mogelijkheid het voordeel van de opschorting te vragen zou moeten beperkt worden. Tweemaal per jaar is teveel, want de maatregel moet uitzonderlijk blijven. Overigens, wat wordt met “tweemaal per jaar” beoogd : per 12 maanden vanaf de eerste aanvraag of per kalenderjaar.

13. Wat met de gevallen die reeds achterstallen hebben op het ogenblik dat men werkloos wordt ? Wat indien de procedure reeds voor de beslagrechter reeds gestart is ? Kan men dan nog 6 maanden extra bekomen ?

14. De sector kan het voorstel dat er geen verhoging van de rentevoet zou toegepast worden slechts aanvaarden, op voorwaarde dat, indien door de verlenging van de looptijd een bijkomende rentevoetverandering zou moeten gebeuren (voorbeeld : krediet op 20 jaar met vijfjaarlijkse veranderlijkheid en er treedt een verlenging van de duur op), het contract kan toegepast worden voor wat de rentevoetverandering betreft.

15. Een verlenging van de looptijd is niet altijd mogelijk. Denken we bijvoorbeeld aan een krediet toegestaan voor 30 jaar, waarvoor een opschorting van kapitaalsaflossingen zou worden toegekend. Bij sommige ondernemingen wordt dit steeds gekoppeld aan een behoud van de contractuele eindvervaldag, om niet geconfronteerd te worden met de noodzaak tot vernieuwing van inschrijving voor een restduur van zes maanden.

Vandaar ook de vraag over de geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving. Dient ze desgevallend ook automatisch verlengd te worden om met de opschorting rekening te houden ?

16. In alle gevallen moet de kredietgever de mogelijkheid behouden het door de kredietnemer verstrekte hypothecaire mandaat in een effectieve hypotheek te laten omzetten. De huidige versie van het wetsvoorstel spreekt dit niet tegen.

17. Het in aanmerking nemen van de kosten voor de kredietgevers die erdoor zullen ontstaan, onder meer voor de IT-ontwikkeling, laat staan deze die door de vereiste correcties ervan ingevolge het in aanmerking nemen van de hoger vermelde bedenkingen zouden ontstaan, zou minstens van better regulation getuigen.

18. Er is geen rekening gehouden met de overgedragen kredieten, meer bepaald met de reeds geëffectiseerde, waarvan de kredietgever enkel het beheer verderzet. In het kader van de effectiseringstechniek heeft het voorstel van wet zijn financiële gevolgen.

19. Een coherente maatregel van inwerkingtreding is er niet : er moet in een redelijke termijn voorzien worden tussen de ontvangst van de aanvraag van de klant en de inwerkingtreding van de opschorting. Volgens de huidige versie kan dat de dag nadien zijn, wat niet uitvoerbaar is.

20. “De Koning bepaalt de datum van inwerkingtreding van deze wet.” : indien dit voorstel wet zou worden, en dit mits aanpassing na amendementen, moet er in een redelijke termijn voor de inwerkingtreding ervan voorzien worden.

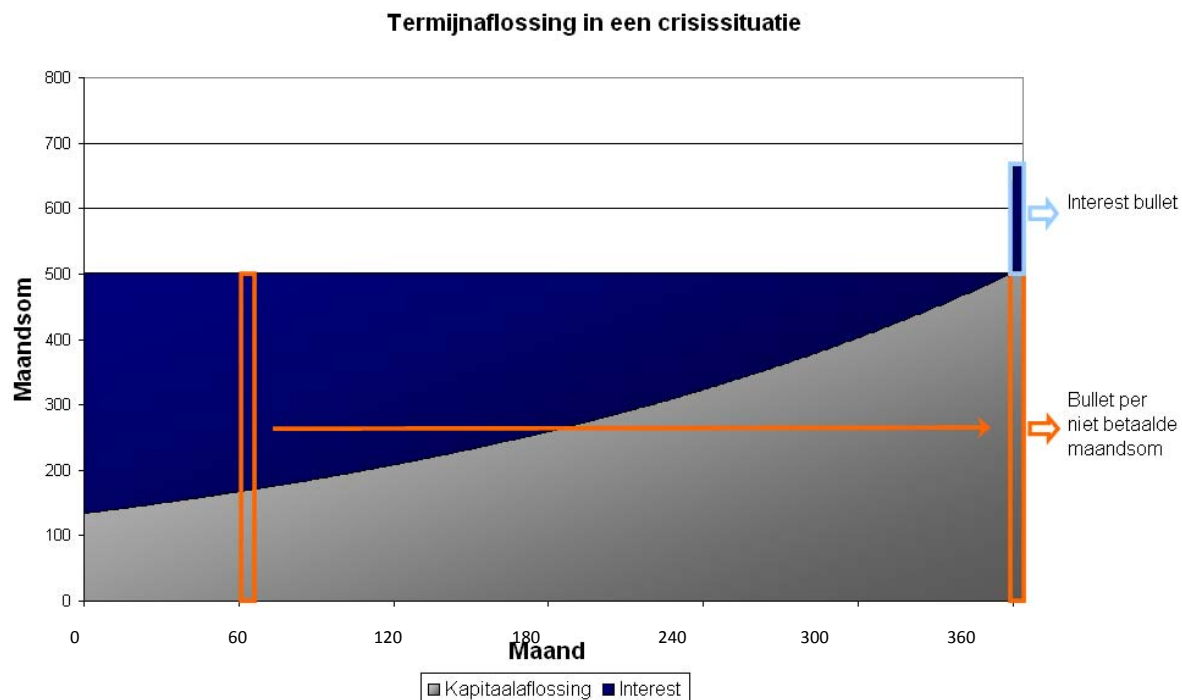
21. Men kan zich afvragen of een dergelijke technische maatregel wel thuishoort in de wet op het hypothecair krediet.

22. We geven hierna het financiële impact van het wetsvoorstel weer : wat gebeurt er in de indekking van het krediet ?

De maandsommen van de klant worden gedurende 6 maanden opgeschort. Deze maandsommen worden na de reguliere looptijd van het krediet afgelost door de klant. Het bestaande indekkingschema van het krediet blijft ongewijzigd. Enkel voor de opschorting van de 6 maanden moet een bijkomende indekking worden gedaan. Voor elke maandsom (kapitaalaflossing + interest) die niet voldaan wordt, wordt telkens een bullet-transactie afgesloten tot net na de reguliere looptijd van het krediet.

Voorbeeld:

- vaste rentevoet met looptijd 30 jaar
- bedrag 130.000 €
- opschorting voor 6 maanden na 60 maanden
- maandsom: 501 €



Rekening houdend met een rentevoet van 5,10% voor een bullet-transactie op 25 jaar, zouden de 6 in te halen maandsommen ongeveer 34% hoger liggen (670 €) omwille van de interesten die verschuldigd zijn voor de bullet.

Verder zijn er de volgende algemene bedenkingen voortvloeiend uit de gangbare praktijk.

Wanneer een verzoek tot uitstel van betaling gegrond is, wordt daarop *in de mate van het mogelijke* ingegaan ondanks de kost veroorzaakt door dergelijke ingreep op het vlak van onderzoek, evaluatie, beslissing, administratie en opvolging. Hypotheekuitwinning is het laatste dat overwogen wordt in het belang van beide partijen.

De financieel-economische crisis is niet van die aard dat de contentieuxdiensten van de hypotheekondernemingen met een algemeen probleem van betalingsachterstanden geconfronteerd worden. Traditioneel spant de Belgische kredietnemer zich in eerste instantie in om zijn woning te behouden en in tweede instantie zijn wagen.

In de praktijk wordt vastgesteld dat juist de contractuele vrijheid individuele oplossingen mogelijk maakt.

Mogelijke – minder vergaande - alternatieven die hetzelfde doel kunnen bereiken (namelijk het behoud van de gezinswoning) :

-Tijdelijke opschorting van uitvoeringsmaatregelen (zoals in kader van concordaat of collectieve schuldenregeling) in plaats van opschorting van betalingsverplichtingen ;

-Uitbreiding van art. 1337bis van het Gerechtelijk Wetboek tot de wet op het hypothecair krediet. Dit artikel voorziet in de mogelijkheid voor de consument om, indien de kredietgever weigert in te gaan op zijn vraag om betalingsfaciliteiten, dezelfde vraag voor te leggen aan de vrederechter (initiatief ligt dan wel uitsluitend bij de klant). Deze regeling is enkel van toepassing in het kader van de wet op het consumentenkrediet.

BIJLAGE 3

Aanvullende commentaar bij de punten uit het Advies

Bij punt 2.2.2. Reglementering inzake informatie en raadgeving

2.2.2.1. De vertegenwoordigers van de productie en de distributie wijzen erop dat er moeilijk kan aangevoerd worden dat in de pre-contractuele fase inzake consumentenkrediet de consument veel beter beschermd is dan inzake hypothecair krediet.

Voor hypothecair krediet geldt het volgende ¹⁰:

Aan het aangaan van een hypothecair krediet gaat een omstandige voorbereiding vooraf : shopping door de kandidaat-kredietnemer bij verscheidene kredietgevers die hem hun prospectus met het tarief ter beschikking stellen en opstellen van de kredietaanvraag en de Europese gestandaardiseerde informatiefiche, die weliswaar ook voor grensoverschrijdende kredietvertrekking bedoeld is maar vooral binnen de landsgrenzen voor de shopping gebruikt wordt.

In feite is de kredietaanvraag de concretisering, met kennis van zaken, van een gezamenlijke voorafgaande denkoefening van twee verantwoordelijke actoren, soms zelfs drie, namelijk de makelaar inbegrepen (denken we bijvoorbeeld aan de Immotheker), waarvoor voldoende tijd wordt vrijgemaakt : de kandidaat-kredietnemer houdt daarbij de financiële montage van zijn project in het oog en de kredietgever zorgt ervoor dat de aanvraag gepaard gaat met alle informatie die het hem mogelijk maakt al dan niet een specifiek kredietaanbod uit te brengen.

De terugbetalingscapaciteit van de kandidaat-kredietnemer met raadpleging van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren wordt niet alleen in het consumentenkrediet gecontroleerd. De wet van 10 augustus 2001 “betreffende de Centrale voor Kredieten aan Particulieren” (BS, 25.09.2001, p. 32027, meer bepaald art. 30) hief artikel 46 van de WHK op en verving het door haar regime van raadpleging en mededeling van de gegevens van de Centrale. Voorafgaand aan het sluiten van een nieuw consumentenkrediet of hypothecair krediet moeten de kredietgevers de Centrale consulteren, die hen zo een volledige informatie over het eventuele bestaan van andere door de kandidaat-kredietnemer reeds aangegane kredieten en over eventuele wanbetalingen.

Dan volgt het opstellen van het kredietaanbod, waarover artikel 14 van de WHK bepaalt dat, vooraleer de kredietovereenkomst ondertekend wordt, de kredietgever aan de kandidaat-kredietnemer een schriftelijk aanbod moet overmaken dat alle contractvoorwaarden bevat en de

¹⁰ **De vertegenwoordigers van de productie en de distributie** verwijzen hier uitdrukkelijk naar de nuttige en gedetailleerde analyse in het boek van Philippe D’HAEN en Paul HEYMANS, *Le crédit hypothécaire au logement réglementé en Belgique*, in *Droit notarial*, KLUWER, 2009, Chapitre 18 *L’information du candidat-emprunteur*.

geldigheidsduur van het aanbod vermeldt. Deze geldigheidsduur biedt de kandidaat-kredietnemer bedenktijd die bij sommige hypotheekondernemingen tot vier maand kan gaan. Dan volgt de aanvaarding van het aanbod door de kredietnemer en ontstaat er een contract (algemene regel).

Ondertussen kan –in de grote meerderheid van de gevallen- in de precontractuele afhandeling bovendien de door de kredietnemer gekozen notaris tussenkomen. De notaris, openbaar ambtenaar, moet krachtens de organieke wet op het Notariaat (artikel 9) elke partij altijd volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en geeft aan alle partijen op onpartijdige wijze raad. Een authentieke akte is in wezen de uitdrukking van de wil van partijen die deze akte hebben laten opstellen en ondertekend hebben, nadat de notaris hen de betekenis van de bepalingen ervan en de gevolgen van de opgenomen verplichtingen heeft toegelicht. Aan het verlijden van de akte gaat het toezenden van het ontwerp van akte aan de partijen vooraf, zodat de kredietnemer de tijd krijgt om aan de notaris eventuele vragen te stellen (artikel 12).

In België is de kandidaat-hypotheecaire kredietnemer –voldoende ingelicht, hij ontvangt de nodige informatie om, met voldoende voorbereidingstijd, de aangeboden financiële dienst op zijn waarde te kunnen schatten en een geïnformeerde keuze te kunnen maken; schriftelijk wordt hij op de hoogte gebracht van de geldigheidsduur van het kredietaanbod dat verscheidene maanden kan duren.

Daarbij komt de verplichting voor de kandidaat-kredietnemer zelf om te goeder trouw de informatie te verstrekken en dus te getuigen van het verantwoord krediet aanvragen (“responsible borrowing”). Hij wordt ook verondersteld in dat kader op vragen om informatie juist en volledig te antwoorden.

Hypotheecair krediet stelt zodoende ook minder problemen en geeft minder aanleiding tot (pre-)contentieux dan dat dit het geval is bij consumentenkrediet.

2.2.2.2. De vertegenwoordigers van de productie en de distributie wijzen er verder op dat op het vlak van de hypotheecaire kredietverstrekking thans geen rechtvacuüm bestaat.

Als rechtsbron voor hypotheecair krediet en consumentenbescherming is er niet alleen de wet op het hypotheecair krediet zelf.

De WHK beschermt de consument onder meer op het vlak van de bepaling van de rentevoet, alle aspecten van toegevoegd contract en van aangehecht contract de zeer strikte en gedetailleerde bepalingen inzake vaste en veranderlijke rentevoet (verder uitgewerkt in een uitvoeringsbesluit), berekening van de interesten, de kosten en vergoedingen (verder uitgewerkt in verscheidene circulaires en brieven van de CBFA), de bepalingen over het kredietaanbod en het kredietkapitaal, het verbod van het afhankelijk stellen van de inschrijving op effecten en van de verplichting een verzekerings- of kapitalisatiecontract af te sluiten of te sparen, tenzij bij wege van een toegevoegd of aangehecht contract, de bepaling inzake de wissels en de orderbriefjes, de reglementering van het aflossingsplan en de reconstitutie van het kapitaal, van de loonoverdracht als bijkomende waarborg, van de vervroegde opeisbaarheid, van de gehele of gedeeltelijke terugbetalingen, de burgerlijke sancties en de strafbepalingen, de hoofdstukken van de wet over het toezicht van de CBFA en de mogelijke maatregelen die ze kan treffen, over het verkrijgen en het behoud van de inschrijving door de

hypotheekonderneming en over de a priori controle op de documenten die de hypotheekondernemingen aanwenden in hun contacten met de consument, de verplichtingen van de hypotheekonderneming in geval van wanbetaling en met betrekking tot de reclame en de vermelding van de kosten (in detail uitgewerkt, onder meer wat de prospectussen, de rentevoeten- en kostentarieven en de aanvraagformulieren betreft, in het algemene uitvoeringsbesluit bij de wet), de bescherming in geval van hypotheek gevestigd tot zekerheid van de toekomstige schuldvorderingen die over een onbepaalde duur kunnen ontstaan of tot zekerheid van schuldvorderingen uit hoofde van een overeenkomst van onbepaalde duur, de poging tot minnelijke schikking voorafgaandelijk aan elke tenuitvoerlegging of beslag, ...

Naast de wet zelf zijn er de uitvoeringsbesluiten, de verordeningen, de omzendbrieven en de mededelingen van de CBFA.

Daarnaast is er het gemeen recht en de lex generalis voor het hypothecair krediet, namelijk het Burgerlijk Wetboek (BW) en de wet op de handelspraktijken en de voorlichting en de bescherming van de consument.

Het BW beschermt de consument onder meer op het vlak van de algemene zorgvuldigheidsplicht (artikel 1382 BW – “due diligence” en “duty of care”).

De wet op de handelspraktijken beschermt de consument onder meer op het vlak van de oneerlijke, misleidende en agressieve handelspraktijken.

Deze wet bepaalt in een belangrijk art. 94/6, §2, dat eveneens als misleidend wordt beschouwd een handelspraktijk die in haar feitelijke context, al haar kenmerken en omstandigheden in aanmerking genomen, de consument ertoe brengt of kan brengen een besluit over een transactie te nemen dat hij anders niet had genomen en die de niet-nakoming door de verkoper van verplichtingen behelst, die opgenomen zijn in een gedragscode waaraan hij zich heeft gebonden, voor zover het gaat om een vaststaande verbintenis die verifieerbaar is en hij aangeeft dat hij aan de code gebonden is.

Met betrekking tot de afdwingbaarheid van gedragscodes geldt voor het gemeenrecht bovendien het volgende :

- Artikel 1135 BW : Overeenkomsten verbinden niet alleen tot hetgeen daarin uitdrukkelijk bepaald is, maar ook tot alle gevolgen die door de billijkheid, het gebruik (nvdr : waaronder de gedragscodes) of de wet aan de verbintenis, volgens de aard ervan, worden toegekend.
- Artikel 1160 BW : Men moet het contract aanvullen met de daarbij gebruikelijke bedingen, hoewel die er niet in zijn uitgedrukt.

De thans geldende handelsgebruiken en de gedragscodes betreffen de vandaag reeds door de hypotheekondernemingen toegepaste praktijk om op verantwoorde wijze hypothecair krediet aan te gaan en te verstrekken. Die praktijk is gebaseerd op een aantal principes, zoals :

- Iedere kredietbeslissing baseren op de berekening van het resterende budget van de kandidaat-kredietnemer. Dit vormt voor hem een hulpmiddel bij de bepaling van zijn ontlencapaciteit,

waarbij rekening wordt gehouden onder meer met het bedrag van het krediet, de looptijd en de terugbetalingsregeling ;

- correcte en verstaanbare informatie verstrekken over de producten, een ondubbelzinnige prijszetting toepassen (verstrekken van een begrijpelijk overzicht van alle interestvoeten en kosten verbonden aan de producten), meedelen van de overeenstemmende jaarrentevoet om de klanten in staat te stellen verschillende aangeboden producten te vergelijken ;
- de klantgegevens en de persoonlijke levenssfeer beschermen en de klachten van klanten adequaat behandelen ;
- de kredietwaardigheid van de klant inschatten op basis van correcte en accurate informatie, die door hem wordt verstrekt alsook met behulp van externe bronnen wordt verkregen, en het risicoprofiel en de terugbetalingcapaciteit van de klant analyseren. Grotere voorzichtigheid aan de dag leggen bij aanbod van kredieten met veranderlijke rentevoet ;
- de schuldenlast en het kredietgebruik opvolgen, om betalingsproblemen te vermijden en aan de klant oplossingen voorstellen, om alsnog zijn financiële verplichtingen na te komen. In geval van onvoorziene gebeurtenissen in het leven of andere belangrijke wijzigingen in de levensomstandigheden van de kredietnemer, aanvragen tot aanpassing/wijziging van de terugbetalingsregeling onderzoeken en de kredietnemer inlichten over de financiële gevolgen en de wettelijke implicaties van een eventuele wijziging van de kredietvoorwaarden.

Deze gedragsregels zijn opgenomen in de Gedragscode van 31 juli 2009 van de BVK “Principes om op verantwoorde wijze consumenten- en hypothecair krediet aan te gaan en te verstrekken” “Principes pour contracter et accorder des crédits hypothécaires et à la consommation de manière responsable” en zijn ook terug te vinden –anders verwoord- in het document “EU RESPONSIBLE LENDING STANDARDS FOR HOME LOANS” van 25 augustus 2009 van de Europese Hypothecaire Federatie (www.hypo.org), die de hypotheekondernemingen nu reeds toepassen en zullen blijven toepassen.

Voor **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie** is er tenslotte de rechtspraak inzake verantwoorde kredietverstrekking, rechtstreeks met betrekking tot of mutatis mutandis ook toepasselijk op hypothecair krediet (zie VAN DER HERTEN, F., “Informatie en adviesverplichtingen”, in TERRY, E., (ed.), Handboek consumentenkrediet, die Keure, 2007, 113-168; zie ook Hof van Beroep Luik, 12de Kamer, 16.5.2006, *Annuaire juridique du crédit et du règlement collectif de dettes*, p. 3 ; DIEUX, X., WILLERMAIN, D., *La responsabilité civile et pénale du banquier dispensateur de crédits*, in *Le crédit aux entreprises, aux collectivités publiques et aux particuliers*, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 2002, p. 403).

Krachtens het gemeen recht rust er dus nu reeds een informatieplicht op de kredietgever en bestaat er nu reeds een (zij het onrechtstreeks) verbod om krediet toe te kennen aan personen die niet kredietwaardig zijn. Het leerstuk van de professioneel tegenover de consument klinkt elke jurist vertrouwd in de oren en vindt ook toepassing op het terrein van de hypothecaire kredietverstrekking. Bovendien bestaat reeds de wettelijke verplichting om hypothecaire kredieten mee te delen aan de Centrale voor Kredieten aan Particulieren, dat zowel een positief als negatief luik omvat. Naast de mededelingsplicht bevat de Wet van 10 augustus 2001 betreffende de CKP eveneens de verplichting voor de kredietgever om de CKP te raadplegen alvorens een hypothecair krediet toe te staan.

De bestaande regels in verband met de aansprakelijkheid van de professionele kredietgever tegenover de consument zijn de vrucht van een lange evolutie in rechtspraak en rechtsleer. Deze evolutie staat overigens niet stil.

Pogingen van de wetgever om één en ander in een wet te gieten, lopen meestal mank.

Deze vertegenwoordigers denken hier in het bijzonder aan artikel 15 WCK, dat uit de wet op het consumentenkrediet moet geschrapt worden en dat zeker geen gelijkaardige bepaling in de toekomstige hervorming van de WCK mag opgenomen worden. Zij achten het dus uit den boze dat dergelijke bepaling in de WHK zou overgenomen worden of in een soort gemeenschappelijke stam van wetgeving zou opgenomen worden.

Deze bepaling –ofschoon bedoeld om het gemeen recht in een wet te verankeren- gaat een heel stuk verder dan het gemeenrecht ¹¹. Daar waar in het gemeen recht wordt uitgegaan van een consument die, eens geïnformeerd, verantwoordelijkheid opneemt voor de rechtshandeling die hij stelt, creëert de WCK het beeld van een consument die –ofschoon geïnformeerd- geen verantwoordelijkheid draagt voor het sluiten van de kredietovereenkomst. In de WCK draagt inderdaad de kredietgever als enige de verantwoordelijkheid voor het sluiten van de kredietovereenkomst.

De einddatum voor de omzetting van de Richtlijn consumentenkrediet is niet ver meer af. Deze Richtlijn gaat uit van het principe van de maximum harmonisering. Lidstaten mogen m.a.w. geen verdergaande beschermingsmaatregelen uitvaardigen of in stand houden, omdat zulks de handel tussen de Lidstaten onderling belemmert.

Volgens de Europese wetgever rust op de kredietgever alleen de verplichting om zonnodig de consument te informeren en bij te staan bij het nemen van zijn beslissing (art. 5, punt 1, van de Richtlijn consumentenkrediet : “(consumer) in order to take an informed decision on whether to conclude a credit agreement.” ; art. 5, punt 6 : “(...) in order to put the consumer in a position enabling him to assess ...” ; art. 6, punt 1 : “(consumer) in order to take an informed decision on whether to conclude a credit agreement.” ; zie eveneens “Whereas” (19) : “In order to enable consumers to make their decisions in full knowledge of the facts, (...)”). Het zou toch anachronisch zijn, om in de WHK –waar de nood veel minder groot is- de regel van artikel 15 WCK in te voeren, terwijl die voor het consumentenkrediet zou moeten worden afgeschaft.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie verwijzen hier naar hun standpunt inzake de Richtlijn consumentenkrediet en de voornoemde artikelen van de WCK, opgenomen in **Advies nr. 410** van de Raad voor het Verbruik “over de voorstellen tot aanpassing van de wet van 12.06.1991 op het consumentenkrediet om haar in overeenstemming te brengen met de richtlijn 2008/48 van 23 april 2008”.

¹¹ VAN DER HERTEN, F., “Informatie en adviesverplichtingen”, in TERRY, E., (ed.), Handboek consumentenkrediet, die Keure, 2007, 113-168.

Bij punt 2.2.5. Het overstappen naar een voor de consument voordeligere instelling voor de nevenproducten zou geen invloed mogen hebben op de rentevoet.

TOELICHTING van de vertegenwoordigers van de productie en de distributie

Verlies van de rentevoetvermindering, wanneer de kredietnemer de door de kredietgever aangewezen verzekeraar verlaat om zijn brand- en/of schuldsaldoverzekering bij een andere verzekeraar aan te gaan

In zijn antwoord van 20 april 2005 benadrukte de Minister van Economie¹² dat, onverminderd art. 6, §2, 2^{de} lid, de WHK, ingevolge de wetswijziging van 1998, de kredietgevers de mogelijkheid biedt om voorwaardelijke rentevoetverminderingen toe te kennen. “Het aanbieden van dergelijke vermindering, in geval de kredietnemer bereid is de schuldsaldoverzekering af te sluiten bij de kredietgever zelf of bij een onderneming die deel uitmaakt van dezelfde financiële groep, is met andere woorden toegestaan.”

In zijn arrest van 30 maart 2001 heeft het Hof van Cassatie reeds geoordeeld dat partijen geldig kunnen onderhandelen dat aan een eventuele beëindiging van een verzekering, desgevallend aangegaan bij de verzekeringsmaatschappij van de groep waartoe de hypotheekonderneming behoort, een vermindering van een rentevoetvoordeel beantwoordt.

Artikel 21, § 1, alinea 3, bepaalt dat wanneer een rentevoetvermindering wordt toegekend, het aflossingsplan de te betalen bedragen evenals de verschuldigde saldi aangeeft rekening houdend met die vermindering en dat wanneer de vermindering wijzigt, een nieuw aflossingsplan meegedeeld wordt, dat met de wijzigingen rekening houdt. “Wijziging” betekent over het algemeen¹³ het wegvallen van het rentevoetvoordeel omwille van het niet langer voldoen aan de voorwaarde. Uit de bepaling volgt dus duidelijk dat er van retroactief wegvallen van het rentevoetvoordeel geen sprake kan zijn. Het wegvallen ervan geldt enkel vanaf het ogenblik dat de voorwaarde niet meer vervuld is, meer bepaald vanaf het ogenblik dat de hypotheekonderneming dit vaststelt.

Vragen dat de rentevoetvermindering niet wordt afgeschaft in geval van beëindiging van het aangehechte contract (bv. na één jaar) heeft uit de aard van de zaak geen zin, gezien de voorwaarde niet langer vervuld wordt en de kredietnemer daar eigenmachtig over beslist.

Het wegvallen van de verzekering (om welke reden ook) heeft uiteraard voor gevolg dat het voordeel (rentevoetvermindering) voor de consument wegvalt.

De kredietgever heeft immers ingeleverd op de rentabiliteit van het hypothecair krediet, omdat de gelijktijdige onderschrijving van een verzekering het “verlies” op het hypothecair krediet compenseert.

Nu het voordeel van de verzekering voor hem wegvalt, is het normaal dat het hypothecair krediet als zodanig opnieuw een bedrijfseconomisch verantwoord rendement behaalt.

¹² Antwoord op parlementaire vraag nr. 182 van Volksvertegenwoordiger A. BARZIN van 30.11.2004, QRVA 51 075 van 25-04-2005, p. 12586.

¹³ Het verhogen of verlagen ervan zijn andere mogelijkheden.

Wanneer de verzekeraar opzegt, bijvoorbeeld omdat hij een bepaald brandrisico niet langer wenst te dekken, dan wordt er vanzelfsprekend niet geraakt aan de rentevoet van het krediet, omdat het om een eigen initiatief / beslissing van de verzekeraar, die deel uitmaakt van de groep van de kredietgever, gaat.

De ervaring sinds 1995 leert dat het wegvallen van de vermindering omwille van de stopzetting/opzegging van een verzekering door toedoen van de verzekeraar zelf uiterst zelden voorkomt.

Een polis wordt dan opgezegd wegens te hoge sinistraliteit. Het is niet uitgesloten dat deze te wijten is aan een daad van de verzekeringnemer zelf (gebrekig onderhoud, ...), in welk geval het wegvallen van de vermindering gerechtvaardigd is. Het al dan niet wegvallen zal geval per geval bekeken worden, maar moet mogelijk blijven.

De verzekeraar heeft inderdaad opzeggingsrechten. Rechtsmisbruik (b.v. de hypotheekonderneming of de gelieerde verzekeraar stelt een einde aan de verzekeringsovereenkomst met de bedoeling om de rentevoetvermindering voor het krediet in te trekken) is echter nooit aangetoond en blijkt een louter theoretische bewering. Tegen rechtsmisbruik kan de kredietnemer nu al opkomen ; een nieuwe wetgevende maatregel is hier niet nodig.

Indien misbruik zou voorgekomen zijn, was dit al eerder ter ore van de ombudsdiensten gekomen. De kredietgever/verzekeraar heeft er ten andere belang bij dat de verzekeringen lopen, reden juist om een rentevoetvermindering ervoor toe te kennen.

Terloops en in gans ondergeschikte orde stellen **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie** dat, indien de wetgever een bepaling, die erop zou neerkomen dat het overstappen naar een voor de consument voordeligere instelling voor de nevenproducten geen invloed mag hebben op de rentevoet, toch zou goedkeuren, dan mag hij dit zeker niet laten toepassing op de reeds bestaande portefeuille, gezien de kredietgever dit risico niet heeft kunnen inberekenen in zijn prijs voor de reeds verstrekte kredieten.

Bij punt 2.2.7. De wederbeleggingsvergoeding bij vervroegde terugbetaling

Artikel 12, § 1, WHK luidt als volgt :

« De kredietgever mag een vergoeding bedingen voor het geval van een gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling. Deze vergoeding dient berekend te worden, aan de rentevoet van het krediet, op het bedrag van het verschuldigd blijvend saldo. (...) Deze vergoeding mag niet méér bedragen dan drie maanden interest. (...) ».

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie pleiten zelf ook voor een dringende vervanging van de huidige wederbeleggingsvergoeding door een rechtvaardigere en objectievere techniek. De huidige forfaitaire beperking van deze vergoeding tot drie maanden interest op het terugbetaalde kapitaal is onbillijk en arbitrair. Het is inderdaad onaanvaardbaar dat de meerderheid van de kredietnemers die niet vervroegd terugbetalen moeten betalen voor een minderheid die daartoe wel

overgaat, onder meer om een voordeel met betrekking tot hun specifiek dossier te halen uit een marktrentevoetendaling. Ook houdt deze vergoeding rekening noch met de gewaarborgde duur van vastheid van de rentevoet, noch met de caps voor de veranderlijkheid van de rentevoet, noch met het moment van de vervroegde terugbetaling.

Le moment du remboursement anticipé a son importance : le crédit logement nécessite un investissement important en informations, négociations et administration. Il va de soi que la plupart de ces coûts sont à amortir au cours de la durée du crédit. Il faut penser au coût du commissionnement des agents indépendants ou des courtiers en crédit hypothécaire, mais aussi aux primes attribuées aux chargés de relation sous contrat d'emploi avec l'entreprise hypothécaire (ci-après « EH ») et aux primes d'assurance-crédit. Le client qui rembourse rapidement (disons avant 60 mois) n'a absolument pas permis l'EH d'amortir les nombreux investissements engagés au moment de la vente du produit. Par exemple, si on ne prend en compte que les frais de commission très modestes de 1 % pour un crédit moyen de 100.000 EUR, ceux-ci ont un impact très important sur la marge brute de l'entreprise hypothécaire :

Impact du commissionnement sur la marge brute en fonction de la durée effective du crédit	
Crédit de 100.000 EUR à 5 %	Impact d'une commission de 1 % en bps
240 mois	13
180 mois	16
120 mois	23
60 mois	43
48 mois	54
36 mois	70
24 mois	104
12 mois	198

Lorsqu'on sait que les crédits sont vendus avec des marges (boven de kost voor het aantrekken van de fondsen voor het verstrekken van hypothecair krediet) très limitées largement inférieures à 80 bps et qu'il faut encore couvrir le risque crédit, les frais administratifs et les coûts directs et indirects, les caps légaux ou convenus avec le client ainsi que la marge bénéficiaire de l'EH, on constate que l'opération reste négative au moins au cours des 5 premières années. De klant die reeds in de eerste jaren van het krediet een vervroegde terugbetaling doet, maakt het de onderneming dus onmogelijk haar talrijke kosten besteed bij het aangaan van het krediet terug te verdienen.

Certains produits ont un risque de taux plus important que d'autres. Les EH intègrent déjà ce risque de taux dans leur tarification, mais il va de soi qu'en raison de l'aspect inique de l'indemnisation actuelle, le client peut quitter le crédit à chaque instant sans que l'EH ait pu récupérer les frais qu'elle a dû assumer pour se couvrir. L'EH doit notamment payer des primes pour se couvrir contre l'évolution de taux défavorable en cas de hausse des taux à des niveaux supérieurs au cap fixé pour le crédit (le client ne payant maximalement que le taux fixé par le cap).

En général, il s'agit d'une prime que l'EH paie « up front » au moment de l'octroi du crédit. Une fois payée, cette prime peut être récupérée sur la marge du crédit au cours de son remboursement. Mais lorsque le client ne va pas jusqu'au terme, il ne rembourse pas la prime payée par l'EH pour son crédit.

Enfin, l'EH assume le risque de taux aussitôt qu'elle donne une garantie de fixité pour une période donnée. La Belgique ne connaît pas le taux variable pur comme il existe dans d'autres pays. Sans vouloir aller jusque là, il faut bien se rendre compte qu'en cas de remboursement anticipé aux moments les plus inopportuns pour l'EH, le manque à gagner sur le taux d'intérêt fixe garanti n'est que très peu compensé par l'indemnité de remploi autorisée en Belgique (3 mois d'intérêts sur le montant remboursé anticipativement).

L'indemnité forfaitaire ne tient pas compte de la durée de fixité garantie, ni des caps, ni du moment du remboursement anticipé. Ceci donne une prime complémentaire aux emprunteurs qui ne respectent pas les conditions du contrat initial. Il est normal que les crédits avec une plus grande garantie soient aussi plus chers. Mais, comme signalé plus haut, l'emprunteur peut quitter le contrat sans devoir payer les frais (d'acquisition ou de couverture) qu'il a occasionnés.

Verscheidene kosten van het krediet worden dus over de ganse duur van het krediet gespreid. Het gaat om kosten voor de samenstelling van het dossier, commissielonen en kredietverzekeringspremies en het renterisico.

Hoe lager de wederbeleggingsvergoeding, hoe groter het risico op vervroegde terugbetaling (ten minste als aan de consument tevens een recht op vervroegde terugbetaling wordt toegekend, wat in de WHK het geval is). Zulks ondergraaft de financiële stabiliteit van hypotheekondernemingen en zorgt voor een opwaartse druk op de tarieven.

Dit, terwijl

1. de kredietnemers die tot de terugbetaling overgaan de kosten ervan, die in verhouding staan tot het verlies van de kredietgever, niet zullen betalen en
2. een groot deel van de kredietnemers daartoe niet overgaat maar wel de contractuele rentevoet blijft betalen (en dus van de verlaagde rentevoeten op de kredietmarkt geen gebruik maakt). Het onbillijke van het huidige regime ten overstaan van deze laatste groep zal dus nog versterkt worden.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie vestigen er verder de aandacht op dat in het kader van de White Paper van de Europese Commissie inzake hypothecair krediet¹⁴, Consultant LONDON ECONOMICS, in samenwerking met FINPOLCONSULT, dit jaar aan de Europese Commissie een studie moet afleveren over de kosten en voordelen van beleidsopties inzake onder meer de vervroegde terugbetaling en de wederbeleggingsvergoeding.

Men zal dan klaarder zien in de intenties van de Europese overheid en daarna kunnen overgaan tot een onderzoek van de aangelegenheid van de wederbeleggingsvergoeding.

Deze vertegenwoordigers besluiten als volgt.

Deze vergoeding verder uithollen, zonder stil te staan bij de eigenlijke betekenis van de techniek ervan, is afbreuk doen aan een gerechtvaardigde orthodoxe manier van gezonde, rendabele bedrijfsvoering inzake kredieten. Is de volgende stap de eenvoudige afschaffing van deze vergoeding? Nochtans aan

het andere eind van de benadering van deze vergoeding staat de wereldwijd aanvaarde actuariële funding loss-berekening (“yield maintenance indemnity”, die in het VK, Zweden, Portugal, Oostenrijk, Nederland, Ierland, Griekenland, Duitsland, Denemarken, tal van nieuwe EU-Lidstaten en Zwitserland kan toegepast worden, soms onder bepaalde voorwaarden).

De wederbeleggingsvergoeding moet “fair and objective”¹⁵ zijn, wat betekent dat ze moet rekening houden met de belangen van de kredietnemers 67n de kredietgevers. De kredietgevers willen niet “meer” maar wel “correcter”.

De huidige wederbeleggingsvergoeding is niet alleen in veel gevallen te laag maar gaat bovendien samen met een nagenoeg onbeperkt recht op vervroegde terugbetaling, wat op Europees vlak uniek is.

Toegegeven, iedereen, buiten de kredietverstrekker, wordt met wetsvoorstel 1226 gediend : de makelaar die zijn commissielonen ziet toenemen, de kredietnemer die zo goed als kosteloos zijn rentevoet verlaagd ziet, de notaris die zijn honoraria ziet toenemen en de overheid die haar registratierechten int. Het wetsvoorstel is populair, maar houdt in geen enkel opzicht rekening met de belangen van één van de beide bij de kredietverrichting betrokken partijen, de kredietgever. De toegevingen aan de kredietnemers komen uiteindelijk op de rekening van de spaarders bij de kredietinstellingen en van de verzekeringnemers bij de verzekeringsondernemingen, want de kredietinstellingen lenen niet hun eigen vermogen uit maar gelden aangetrokken bij derden.

Het maar al te logische gevolg van het wetsvoorstel voor de hypotheekondernemingen, die verplicht zijn hun kredietenportefeuille op een gezonde basis te beheren, kan de volgende wegen uitgaan :

- Ze kunnen de rentevoeten voor alle kredieten optrekken (mutualisering), omwile van de zo goed als kosteloze vervroegde terugbetalingen op eender welk ogenblik in de loop van het krediet (Frankrijk en vooral Italië waar geen wederbeleggingsvergoeding mag aangerekend worden) ;
- Ze kunnen ervan afzien bepaalde producten verder te commercialiseren. Dit gebeurde in Spanje met de kredieten met vaste rentevoet door toedoen van de opgelegde beperkingen ;
- Ze kunnen zorgen voor cross-subsidiëring met andere producten ;
- Ze kunnen één of meer van deze oplossingen samen toepassen.

Vandaar de noodzaak van een nieuw regime, waaraan **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie** met het hoger beschreven voorstel een aanzet willen geven.

Bij punt 2.2.9. Statuut van de tussenpersonen

Quelques autres articles de la LCH ont également trait aux intermédiaires.

L'article 13 concerne l'interdiction de la mise à charge par l'intermédiaire d'une rémunération de négociation.

¹⁴ Commission of the European Communities, White Paper on the Integration of EU Mortgage Credit Markets, COM(2007) 807 final, en Commission Staff Working Document – Impact Assessment (ANNEX 3 : Specific Issues), SEC(2007) 1683 (p. 55-81), Brussels 18.12.2007.

¹⁵ terminologie uit de hoger vermelde White Paper

L'article 47 §1 de la LCH dispose que la publicité émanant d'un intermédiaire doit mentionner expressément ses nom et adresse. Cet article a pour but de rendre le contenu de l'information donnée à l'emprunteur via la publicité plus complet et plus correct et d'endiguer la publicité trompeuse des "petites annonces" bien connues. L'article 47 § 4 de la LCH donne au Roi la compétence de régler cette matière.

L'article 48 de la LCH interdit aux intermédiaires de se faire rémunérer directement ou indirectement par l'emprunteur. L'entreprise hypothécaire commissionne le courtier ; étant donné que les frais qui peuvent être mis à charge de l'emprunteur sont limités de par la LCH, cette commission doit être incluse dans le taux d'intérêt.

BIJLAGE 4

Bijkomende punten besproken tijdens de vergaderingen op verzoek van de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties

A. Contraindre les banques à garantir l'accès au crédit hypothécaire en cas de crise

De vertegenwoordigers van de Consumentenorganisaties voeren aan dat de nombreux témoignages font état de la difficulté pour les particuliers d'avoir accès au crédit bancaire : prêts hypothécaires menacés par le gel d'avoires de certaines banques ou par manque de liquidités de certains prêteurs, conditions d'accès plus strictes pour ces mêmes prêts.

Le Gouvernement devrait pouvoir contraindre le secteur bancaire à maintenir au minimum le volume de crédits qui était consenti avant la crise financière et à obliger chaque établissement de crédit à présenter chaque mois au Ministre des Finances un rapport détaillé sur le volume des crédits octroyés.

Les **Représentants des organisations de consommateurs** stellen voor om een tarifieringsbureau voor woonkredieten op te richten zoals momenteel al in voege voor de auto- en natuurrampenverzekeringen om consumenten een woonkrediet te garanderen als zij er bij de reguliere kredietverstrekkers geen kunnen krijgen.

Les **Représentants des organisations de consommateurs** proposent de modifier la loi anticrise du 19 juin 2009.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie willen erop wijzen dat de vertegenwoordigers van de Consumentenorganisaties niet goed ingelicht zijn. Ze verwijzen naar berichten in de pers van 7 oktober 2009 waarin wordt meegedeeld dat "de Belg meer dan ooit op krediet leeft" en dat "vooral de hypothecaire leningen aan een opmerkelijke remonte bezig zijn, zo blijkt uit de cijfers van de Nationale Bank.". Voor zover er al sprake zou zijn van verminderde kredietopname, is deze eerder te wijten aan een grotere voorzichtigheid van kandidaat-kredietnemers gezien de gestegen werkonzekerheid. De hypothecaire productie van juni tot december 2009 blijft ten opzichte van de overeenstemmende maanden van 2008 aanhoudend stijgen in aantallen en bedragen.

Deze vertegenwoordigers wijzen erop dat licht voorbijgegaan wordt aan het feit dat men enerzijds blijkbaar een soort "recht op krediet" vraagt, wat zou strijdig zijn met de doelstelling van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren, terwijl men tegelijkertijd waarschuwt voor de schuldenoverlast, en anderzijds dat de kredietinstellingen en verzekeraars werken met de geldmiddelen van spaarders en de premies van verzekeringsnemers.

B. Kosteloze borgstelling

De Gezinsbond vraagt aanvullend aandacht voor twee knelpunten inzake hypothecaire kredieten.

De Gezinsbond hecht veel belang aan familiale solidariteit en wil daarom dat banken en kredietmaatschappijen opnieuw toelaten dat ouders en kinderen borg kunnen staan voor elkaar, behalve wanneer de consument een bewezen slechte kredietwaardigheid heeft. Ouders melden ons dat zij systematisch geweigerd worden als borg als hun kinderen een hypothecaire lening aangaan. Wel mogen de ouders toetreden tot het hypothecaire krediet als mede-ontlener. Door deze praktijk worden de kinderen fiscaal echter gestraft omdat zij slechts een gedeelte van het woonkrediet fiscaal kunnen aftrekken.

Als gevolg van almaar meer scheidingen, neemt het aantal consumenten toe dat op latere leeftijd opnieuw een hypothecair krediet moeten aangaan. In die gevallen kan het aangewezen zijn dat de consument ook een beroep moet doen op zijn of haar kind(eren) als borgsteller(s). Ook dat moeten banken en kredietmaatschappijen toelaten. **De Gezinsbond** vraagt tevens extra aandacht voor deze almaar toenemende groep van oudere consumenten door hen effectief kansen te bieden om opnieuw een hypothecair krediet af te sluiten zonder bijkomende voorwaarden op te leggen zoals een extra levensverzekering bovenop de gebruikelijke schuldsaldoverzekering.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie antwoorden dat de hypotheekondernemingen de kosteloze borgstelling (bv. vader voor het krediet van de zoon) zo goed als volledig vervangen hebben door codebiteurschap of medekredietnemerschap of door zakelijke zekerheden.

Deze vertegenwoordigers menen dat de wetgeving op de kosteloze borgstelling ondoordacht is en voor twijfel en rechtsonzekerheid zorgt, waardoor kredietgevers geneigd zijn naar reparatiepleisters te zoeken.

Ze vragen zelf niet liever dan dat er een spoedig een aanvaardbare *modus operandi* zou gevonden worden.

Ze menen een goede synthese van hun standpunt te vinden in de uiteenzetting van de heer Marc LENS "*De kosteloze borgstelling : principes en gevolgen voor de vastgoedcontracten*" (studienamiddag "Overzicht nieuwe wetgeving inzake vastgoed" – 17.10.2008 - Studiecentrum Vastgoed- en Financieel Recht:

"Alhoewel de bedoeling van de wetgever (de bescherming van de kosteloze borg) eerbaar is, kan men zich de vraag stellen of de schuldeiser, al was het maar om het formalisme van de nieuwe wet te vermijden, niet nog meer dan vroeger een beroep zal gaan doen op andere technieken van waarborgverstrekking zoals de verlening van zakelijke zekerheden of de autonome garantie, telkens door een andere persoon dan de schuldenaar, indien de schuldenaar zelf onvoldoende solvabel wordt geacht. In beide gevallen gaat het niet om een persoonlijke borgstelling en is de nieuwe wet dus niet van toepassing. De nieuwe wet brengt ook geen rechtszekerheid : in veel gevallen zullen determinerende kwalificaties afhangen van de autonome appreciatiebevoegdheid van de feitenrechter, wat wellicht zal aanleiding geven tot een uiteenlopende casuïstische rechtspraak. Bovendien zullen, al naargelang de toepasselijke wetgeving (wet van 3 juni 2007, faillissementswet, wet op de collectieve schuldenregeling), de verschillende rechtbanken die gevat kunnen worden, de beschermingsmaatregelen ten voordele van de kosteloze borg anders dienen toe te passen, wat opnieuw grondwettelijke vragen kan oproepen met betrekking tot gelijke behandeling van rechtsonderhorigen die zich in een gelijkaardige situatie bevinden."

LEDEN EN WAARNEMERS AANWEZIG
OP DE PLENAIRE VERGADERING
VAN DE
RAAD VOOR HET VERBRUIK VAN 1STE FEBRUARI 2010
VOORGEZETEN DOOR DE HEER ROBERT GEURTS

1) Leden die de organisaties van de consumenten vertegenwoordigen:

Effectieve :	De heer De Bie	(Test-Aankoop)
	Mevrouw De Roeck-Isebaert	(Gezinsbond)
	Mevrouw Domont-Naert	(Test-Aankoop)
	De heer Ducart	(Test-Aankoop)

2) Leden die de organisaties van de productie vertegenwoordigen:

Effectieve :	De heer Gheur	(VBO)
	De heer Van Bulck	(Febelfin)
	De heer Vandeplas	(Essenscia)
	De heer Van Oldeneel	(Assuralia)
	De heer Walschot	(Agoria)

Plaatsvervangend:	De heer T'Jampens	(BVK)
-------------------	-------------------	-------

3) Lid die de organisaties van de distributie vertegenwoordigt:

Effectief :	De heer de Laminne de Bex	(Fedis)
-------------	---------------------------	---------

4) Lid die de organisaties van de middenstand vertegenwoordigt:

Effectief :	De heer Verhamme	(UNIZO)
-------------	------------------	---------

Waarnemers :

Mevrouw Depreeuw (UNIZO)
De heer Vandercammen (OIVO)
De heer Willaert (OIVO)