

**RAAD VOOR HET VERBRUIK**

**ADVIES**

betreffende het ontwerp van Koninklijk Besluit betreffende de kosten, de percentages, de duur en de terugbetalingsmodaliteiten van kredietovereenkomsten onderworpen aan Boek VII van het Wetboek van economisch recht

Brussel, 2 mei 2016

## SAMENVATTING

De Raad voor Verbruik werd gevraagd een advies uit te brengen over een ontwerp van koninklijk besluit betreffende de kosten, de percentages, de duur en de terugbetalingsmodaliteiten van kredietovereenkomsten onderworpen aan boek VII WER. Aanleiding van dit ontwerp van koninklijk besluit is het wetsontwerp nr. 54K1685 waarbij de richtlijn 2014/17/EU inzake hypothecair krediet wordt omgezet en deze materie zoals geregeld in Boek VII van het Wetboek van economisch recht volledig wordt herzien.

De termijn die gelaten werd om een advies te formuleren was bijzonder kort, inzonderheid rekening houdend met de techniciteit van het onderwerp.

**De Raad** is er in het algemeen voorstander van dat in het Verslag aan de Koning zo volledig mogelijke duidelijkheid wordt verschaft over de elementen die in het Jaarlijks Kosten Percentage (JKP) dienen opgenomen worden. **De Raad** herinnert eraan dat de kost van het krediet alle noodzakelijke kosten dient te bevatten die nodig zijn om het krediet te kunnen aangaan. De kosten waar de kredietgever geen rekening mee dient te houden bij de berekening van het JKP moeten dus steeds de uitzondering blijven. **De Raad** neemt dan ook met genoeg kennis van de bevestiging door de vertegenwoordigers van de FOD Economie dat in overleg met de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN) is overeengekomen dat door de KFBN alle noodzakelijke kosten waarmee in het kader van de berekening van het JKP rekening dient te worden gehouden zullen worden ter beschikking gesteld.

Een hypothecair krediet wordt dikwijls, zometijds, gekoppeld aan een aantal nevenproducten (brandverzekering, schuldsaldoverzekering,...). Ook deze kosten moeten worden opgenomen bij de berekening van het JKP. In elk geval meent **de Raad** dat dient uitgesloten te worden dat tijdelijke kortingen op verzekeringspremies ertoe zouden leiden dat een lager JKP wordt bekomen omdat er bij de berekening van het JKP van zou worden uitgegaan dat de betrokken tijdelijke korting over de ganse looptijd van het krediet zou gelden.

Zowel **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie als de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** hebben voorts een duidelijke, zij het verschillende mening aangaande de opname van de bijkomende kosten bij de berekening van het JKP.

**De vertegenwoordigers van de productie en de distributie** benadrukken dat een verzekeringspremie altijd afhangt van de specifieke kenmerken of de situatie van de consument en pas ten vroegste gekend kan zijn wanneer een bindend aanbod wordt gedaan, waardoor deze pas dan geraamd en in het JKP opgenomen kan worden.

**De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** menen daarentegen dat wanneer een kredietgever een bepaalde verzekering verplicht stelt, deze kost of ten minste een raming van deze kost meegenomen moet worden in de berekening van het JKP, dit op basis van de informatie die de consument heeft gegeven. Op die manier moet in elk geval vermeden worden dat bijvoorbeeld de premie van een schuldsaldoverzekering pas bekend gemaakt wordt op het moment van het ondertekenen van de akte bij de notaris.

Beider argumentaties worden verder in het advies ontwikkeld. Tevens hebben deze verschillende vertegenwoordigers een aantal opmerkingen bij de voorbeelden in bijlage I bij het ontwerp van koninklijk besluit.

De Raad voor het Verbruik, die op 07.03.2016 door de Minister van Economie en Consumenten verzocht werd een advies uit te brengen betreffende het ontwerp van Koninklijk Besluit betreffende de kosten, de percentages, de duur en de terugbetalingsmodaliteiten van kredietovereenkomsten onderworpen aan Boek VII van het Wetboek van economisch recht, heeft huidig advies goedgekeurd op 2 mei 2016, middels een schriftelijke procedure.

De Raad voor Verbruik heeft de Voorzitter verzocht huidig advies over te maken aan de Minister van Economie en Consumenten en aan de Minister van Financiën.

## **ADVIES**

De Raad voor het Verbruik,

Gelet op de adviesaanvraag van 7 maart 2016 van de Minister van Economie en Consumenten betreffende het ontwerp van Koninklijk Besluit betreffende de kosten, de percentages, de duur en de terugbetalingsmodaliteiten van kredietovereenkomsten onderworpen aan Boek VII van het Wetboek van economisch recht;

Gelet op artikel 13 en bijlage I bij richtlijn 2008/48/EG van het Europees Parlement en de Raad inzake kredietovereenkomsten voor consumenten en tot intrekking van Richtlijn 87/102/EEG, zoals gewijzigd door richtlijn 2011/90/EU van de Commissie van 14 november 2011;

Gelet op artikel 17 en bijlage I bij richtlijn 2014/17/EU van het Europees Parlement en van de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010;

Gelet op Boek I van het Wetboek van economisch recht, ingevoegd door de wet van 19 april 2014 en gewijzigd door de wet van ..... houdende wijziging en invoeging van bepalingen inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet in verschillende boeken van het Wetboek van economisch recht, evenals Boek VII van het Wetboek van economisch recht, ingevoegd door de wet van 19 april 2014 en gewijzigd door de wet van .....houdende wijziging en invoeging van bepalingen inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet in verschillende boeken van het Wetboek van economisch recht;

Gelet op de werkzaamheden van de Commissie “Financiële diensten” onder het voorzitterschap van de heer Ivo Van Bulck tijdens haar vergaderingen van 18 maart 2016, 22 maart 2016 en 11 april 2016;

Gelet op de deelname aan de werkzaamheden van de volgende leden van de Raad : de dames Julie Frère (Test-Aankoop), de heren Simon November (Test-Aankoop) en Charles Van Oldeneel (Assuralia); Gelet op de deelname aan de werkzaamheden van de volgende deskundigen : de dames Mia Neyens (ING/BVK/Febelfin), Virginia Schreurs (Assuralia) en Karin Swinnen (FOD Economie), de heren Jan Adem

(ING/BVK/Febelfin), Erik Casier (Record Bank/BVK/Febelfin), Pieter-Jan De Koning (BV-OECO), Yves Evenepoel (Test-Aankoop), Frans Meel (BVK/Febelfin), Didier Noël (Observatoire du Crédit et de l'Endettement), Johan Van Lysebettens (FOD Economie) en

Gelet op de uitwerking van het advies door de heren Frans Meel (BVK/Febelfin) en Pieter-Jan De Koning (BV-OECO);

Gelet op de dringendheid;

Gelet op het advies van het Dagelijks Bestuur van 25.4.2016;

Gelet op de schriftelijke procedure, zoals voorzien in artikel 7 bis van het Huishoudelijk reglement, voor de definitieve goedkeuring door de Raad voor het Verbruik;

## BRENGT HET VOLGEND ADVIES UIT :

### 1. Inleiding

De Raad voor Verbruik werd gevraagd een advies uit te brengen over een ontwerp van koninklijk besluit betreffende de kosten, de percentages, de duur en de terugbetalingsmodaliteiten van kredietovereenkomsten onderworpen aan boek VII WER.

Aanleiding van dit ontwerp van koninklijk besluit is een wetsontwerp nr. 54K1685 waarbij de richtlijn 2014/17/EU inzake hypothecair krediet wordt omgezet en deze materie zoals geregeld in Boek VII van het Wetboek van economisch recht volledig wordt herzien. De bepalingen inzake de berekening van het jaarlijks kostenpercentage dienen te worden omgezet via koninklijk besluit. Inhoudelijk worden de bestaande bepalingen inzake consumentenkrediet hernomen en aangevuld inzake hypothecair krediet. Er wordt daarbij niet geraakt aan het maximale jaarlijkse kostenpercentage en de maximale looptijd van kredietovereenkomsten. Deze blijven gelden voor consumentenkrediet en voor de hypothecaire kredieten met een roerende bestemming.

Er wordt gevraagd advies uit te brengen tegen uiterlijk 15 april 2016.

**De Raad** wijst erop dat, zoals tevens bij eerdere recente adviesaanvragen het geval was, de termijn die gelaten wordt om een advies te formuleren bijzonder kort is, inzonderheid rekening houdend met de techniciteit van het onderwerp.

Anderzijds wensen **de vertegenwoordigers van de productie en distributie** te benadrukken dat het aangewezen is zo vlug mogelijk een advies uit te brengen, rekening houdend met het verdere wetgevende proces en het feit dat het huidige ontwerp van koninklijk besluit in werking dient te treden op het ogenblik van de inwerkingtreding van het wetsontwerp <sup>1</sup>nr. 54K1685 houdende wijziging en invoeging van bepalingen inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet in verschillende boeken van het Wetboek van economisch recht, met name op 1 december 2016.

**De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** benadrukken dat zij als enige partij rond de tafel niet betrokken werden bij de voorbereidende werkzaamheden en het opstellen van het ontwerp van KB, ondanks hun herhaalde vraag. Aangezien het ontwerp zoals het voorligt werd opgesteld na raadpleging van de sectorfederaties over technische aspecten hebben de consumentenorganisaties veel minder tijd gehad om deze materie voor te bereiden.

---

<sup>1</sup> Ondertussen is het wetsontwerp op 14 april 2016 goedgekeurd door de plenaire zitting van de Kamer, maar geopteerd wordt om toch te spreken van een (wets)ontwerp gelet op het ontbreken van de ondertekening door de Koning en publicatie in het Staatsblad op het moment van de redactie en goedkeuring van dit advies door de Raad voor het Verbruik.

## 2. Algemeen

**De Raad** is er in het algemeen voorstander van dat in het Verslag aan de Koning zo volledig mogelijke duidelijkheid wordt verschaft over de elementen die in het JKP dienen opgenomen worden, rekening houdend met de specifieke context, zodat latere interpretatiemoeilijkheden in de mate van het mogelijke worden vermeden. **De Raad** herinnert eraan dat, zoals ook richtlijn 2014/17 voorschrijft, de kost van het krediet alle noodzakelijke kosten dient te bevatten die nodig zijn om het krediet te kunnen aangaan. De kosten waar de kredietgever geen rekening mee dient te houden bij de berekening van het JKP moeten dus steeds de uitzondering blijven.

### 2.1. *Notariskosten*

**De Raad** neemt met genoeg kennis van de bevestiging door de vertegenwoordigers van de FOD Economie dat in overleg met de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN) is overeengekomen dat door de KFBN alle noodzakelijke kosten zullen worden ter beschikking gesteld waarmee in het kader van de berekening van het JKP rekening dient te worden gehouden. Dit zou volgens **de Raad** dan ook best in het Verslag aan de Koning worden vermeld.

De experts van de FOD Economie lichten toe dat er daarbij is voor geopteerd om maximale kosten te hanteren wanneer er een vork van toepassing is waarbinnen die kosten zich kunnen situeren. De kosten die in aanmerking worden genomen voor de berekening van het JKP kunnen derhalve verschillen van de uiteindelijke kosten die door de consument zullen moeten worden betaald. Deze optie is verkozen omdat op die manier vermeden wordt dat door kredietgevers concurrentie zou worden gevoerd op basis van kosten die extern zijn aan de kredietverlening op zich. Bovendien is het zo dat bepaalde kosten, met name de erelonen van de notaris, op basis van de Europese richtlijn toch niet in het JKP mogen worden opgenomen en er dus in ieder geval een verschil is tussen de notariskosten in het kader van de berekening van het JKP en deze die uiteindelijk in werkelijkheid door de consument zullen moeten worden betaald.

**De Raad** steunt dit initiatief ten volle en is van mening dat minstens de volgende elementen ter beschikking zouden moeten zijn, waar nodig inclusief BTW, met oog op de berekening van het JKP :

- Hypothecaire inschrijving
  - ✓ Registratierechten m.b.t. het krediet
  - ✓ Inschrijvingsrecht hypotheek
  - ✓ Loon hypotheekbewaarder
  - ✓ Diverse aktekosten (inbegrepen rechten m.b.t. de bijlagen en het recht op geschrift)
- Hypothecair mandaat
  - ✓ Registratierechten
  - ✓ Registratierechten bijlagen
  - ✓ Diverse aktekosten
- Handlichtingkosten<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Indien de handlichting vereist wordt door de kredietgever.

Er dient op te worden toegezien dat de betrokken kosten op een eenvoudige manier ter beschikking zouden worden gesteld en dat de aanpassing van de betrokken kosten beperkt zou worden tot één maal per jaar, met aankondiging van de betrokken aanpassing ruim op voorhand.

**De Raad** is er voorstander van dat in de ESIS minstens melding zou worden gemaakt van het totaalbedrag aan notariskosten dat in het kader van de berekening van het JKP in aanmerking is genomen.

## 2.2 *Stabiliteit van de kosten*

**De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** stellen vast dat bij de uitwerking van de toepassingsvoorbeelden is uitgegaan van de hypothese dat de premie van de woningverzekering en de kost van de zichtrekening constant blijft gedurende de looptijd van het krediet. Dat is echter niet realistisch. **Zij** vragen dat bij de berekening van het JKP voor de toekomstige kosten van de woningverzekering en de zichtrekening rekening wordt gehouden met het inflatiepercentage dat geldt op het moment van het afgeven van de ESIS of raming of inflatiestreefcijfer door de centrale bank dan wel aan 0% indien deze percentages negatief zouden zijn. **Deze vertegenwoordigers** menen dat niemand kan voorspellen hoe de inflatie zal evolueren, zeker niet over periodes van 20 of 30 jaar. Wanneer men hier geen rekening mee houdt zal de kost van de woningverzekering en de kost van de zichtrekening in belangrijke mate worden onderschat bij de berekening van het JKP.

Het verschil tussen twee JKP's, en dus tussen twee kredietgevers, zal kleiner zijn wanneer men geen rekening houdt met de inflatie en zou aldus de consument op het verkeerde been kunnen zetten. Daarenboven wordt de mogelijkheid om rekening te houden met op raming gebaseerde informatie expliciet voorzien in artikel 4 van het Verslag aan de Koning.

**De vertegenwoordigers van de productie en de distributie** benadrukken dat hetgeen door de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties wordt gevraagd, niet strookt met de Richtlijn. Zoals door de vertegenwoordigers van de FOD Economie terecht wordt opgemerkt, bepaalt artikel 16, 4. van Europese richtlijn 2014/17/EU immers dat met betrekking tot variaties in de kosten die deel uitmaken van het jaarlijkse kostenpercentage, maar die bij de berekening daarvan niet kunnen worden gekwantificeerd, bij de berekening van het jaarlijkse kostenpercentage wordt uitgegaan van de hypothese dat de kosten vast blijven op het bij de ondertekening van de overeenkomst vastgestelde niveau.

Zowel **de vertegenwoordigers van de productie en distributie** als de experts van de FOD Economie zijn bovendien van mening dat dit geen enkele toegevoegde waarde zou hebben, aangezien het JKP inzake hypothecair krediet uitsluitend tot doel heeft de vergelijkbaarheid voor de consument te vergemakkelijken op het ogenblik dat hij kredietaanbiedingen van verschillende kredietgevers naast elkaar zou leggen. De toevoeging van een identiek inflatiepercentage door alle kredietgevers zou derhalve geen enkel verschil maken op vlak van vergelijkbaarheid en enkel tot een toenemende complexiteit van de berekening leiden.

2.3	<i>Verduidelijkingen met betrekking tot opname van de kosten van de brandverzekering<sup>3</sup> en de schuldsaldoverzekering in het JKP</i>
-----	--

**De Raad** is voorstander van opname in het Verslag aan de Koning van de onderstaande bijkomende verduidelijkingen met betrekking tot de opname van de verzekeringspremies (nu wordt enkel in de 2<sup>de</sup> paragraaf op blz. 8 hierop enigszins dieper ingegaan).

**De vertegenwoordigers van de productie en de distributie** vragen daarenboven dat het Verslag aan de Koning duidelijk vermeldt dat een verzekeringspremie altijd afhangt van de specifieke kenmerken of de situatie van de consument en pas ten vroegste gekend kan zijn wanneer een bindend aanbod wordt gedaan, waardoor deze pas dan geraamd en in het JKP kan opgenomen worden. Merk immers op dat zelfs op dat moment de exacte premie niet altijd gekend zal zijn.

**De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** menen dat de kredietgever wordt verondersteld kennis te hebben van de kosten van de nevendiensten die hij zelf of namens een derde aan de consument aanbiedt. Wanneer een kredietgever een bepaalde verzekering verplicht stelt dan moet deze kost of ten minste een raming van deze kost meegenomen worden in de berekening van het JKP, op basis van de informatie die de consument heeft gegeven.

Tevens menen **deze laatste vertegenwoordigers** dat indien de kredietgever die premie van een verplicht gestelde verzekering niet direct kan of wil geven bij het eerste bezoek of binnen een tijdspanne van maximaal twee dagen na het eerste bezoek, deze niet mag eisen dat die verzekering via hem moet genomen worden én zou de consument dus zelf de verzekeraar mogen kiezen. In het laatste geval moet de kredietgever het JKP berekenen en binnen een tijdspanne van twee dagen nadat de consument hem de premie heeft meegedeeld aan de consument mededelen.

**De vertegenwoordigers van de productie en de distributie** kunnen zich hiermee geenszins akkoord verklaren. Vooreerst wordt de premie immers bepaald door een derde en niet door de kredietgever. De premies zijn afhankelijk van het medisch dossier, waarin de kredietgever, onder meer om privacy-redenen, terecht geen inzage heeft. Kortom, de kredietgever is ook afhankelijk van de beoordeling door de verzekeraar en kan aldus zelf geen finaal premievoorstel doen.

In de toekomstige wet wordt anderzijds nergens een precies ogenblik of tijdspanne opgelegd waarbinnen de kredietgever aan de kandidaat-kredietnemer het JKP moet kunnen mededelen. Het toekomstige artikel VII.127, §2, van het Wetboek van economisch recht bepaalt enkel dat de ESIS (en derhalve ook het JKP) verstrekt wordt voorafgaandelijk aan of tegelijk met het uitreiken door de kredietgever van het kredietaanbod. De Memorie van Toelichting bij dit artikel verduidelijkt hieromtrent : *“Er wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid voorzien door artikel 14 (4) van de richtlijn dat stelt dat de lidstaten kunnen bepalen dat verstrekking van het ESIS verplicht is voorafgaand aan het doen van een voor de kredietgever bindend aanbod. Dit wetsontwerp laat toe dat de consument ook met het meer nauwkeuriger kredietaanbod kan “gaan shoppen” en vergelijken. Als de kredietgever dit aanbod wil verstrekken dan lijkt een verplichte voorafgaande ESIS van het goede te veel.”*

---

<sup>3</sup> Brandverzekering: *“Tenzij anders is bedongen, dekt de brandverzekering de verzekerde goederen tegen schade veroorzaakt door brand, door blikseminslag, door ontploffing, door implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren”* (art. 115 wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen).



Verder stelt artikel VII. 127, §3 dat het aanbod slechts voorgelegd kan worden indien alle kosten die door de kredietgever kunnen gekend zijn ook daadwerkelijk worden vermeld en opgenomen in het jaarlijks kostenpercentage.

Amendement nr. 1 van Volksvertegenwoordiger Lalieux in de zin van de overhandiging van het ESIS “tijdens het eerste bezoek van de kandidaat-kredietnemer” werd ten andere bij de bespreking in de Commissie voor het Bedrijfsleven van de Kamer van Volksvertegenwoordigers niet aanvaard.

Ten slotte wijzen **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie** erop dat het wettelijk verboden is voor de kredietgever om te eisen dat de verzekering via hem wordt genomen (art. VII.147, §1 : “[...]Het is de kredietgever en de kredietbemiddelaar eveneens verboden om de consument te verplichten in het raam van het sluiten van een kredietovereenkomst, een andere overeenkomst te ondertekenen bij de kredietgever, de kredietbemiddelaar of een door hen aangewezen derde, tenzij het een gebundelde verkoop betreft.”)

Overweging 50 van Richtlijn 2014/17/EU (in fine) stelt dat de kredietgever moet worden verondersteld kennis te hebben van de kosten van de nevendiensten die hij zelf of namens een derde aanbiedt, tenzij de prijs daarvan afhangt van de specifieke kenmerken of de situatie van de consument. Dit is het geval voor de verzekeringspremie.

## A. BRANDVERZEKERING

### Algemeen

⇒ Indien **geen contractuele** verplichting: geen opname in het JKP. Dus ook niet bij een louter commerciële korting (= korting zonder voorwaarden): dit is het geval wanneer de verzekering vrijwillig door de consument werd of wordt gesloten bij de bemiddelaar of kredietgever. Er wordt geen melding van gemaakt in de overeenkomst en de klant kan dus het daarop volgende jaar van verzekeraar veranderen zonder enige impact op de voorwaarden van het krediet

In geval van **mede-eigendom** (appartementen): geen opname van de verzekering in het JKP want afgesloten op naam van de mede-eigendom. De verzekering is verplicht, ongeacht het feit of er een krediet wordt gesloten of niet.

⇒ In geval van **contractuele verplichting** om een brandverzekering te hebben gedurende de looptijd van de kredietovereenkomst :

- Enkel het deel van de premie met betrekking “brand gebouw” (+ overeenstemmend deel van de taksen/lasten) dient in aanmerking genomen te worden, zonder delen m.b.t. diefstal, inboedel, enz.. De andere delen kunnen dan opgezegd worden zonder dat dit een invloed zal hebben op de voorwaarden van de kredietovereenkomst.
- Bij voorwaardelijke korting wordt de premie in aanmerking genomen voor het product waaraan de voorwaardelijke korting is verbonden (en waarvan de dekking ruimer kan zijn dan enkel “gebouw”, bijv. gebouw + inboedel). Indien de consument daarnaast op eigen initiatief om een verdere uitbreiding van de dekking verzoekt (bv. diefstal), zonder dat dit impact heeft op de voorwaardelijke korting, dient dat premiedeel niet in het JKP te worden opgenomen. De andere delen kunnen dan opgezegd worden zonder dat dit een invloed zal hebben op de voorwaarden van de kredietovereenkomst.

- Wanneer een opdeling niet mogelijk is, dient de totale kost van de brandverzekering in het JKP te worden opgenomen.

### A.1. Aankoop en bouw woning

- ⇒ Indien **contractuele verplichting** om een brandverzekering te hebben (ongeacht of dit een acceptatievoorwaarde is dan wel enkel een voorwaarde voor het behoud van het krediet) => opname in het JKP indien er nog geen bestaande brandverzekering is:
- bij verzekering bij een verzekeringsmaatschappij van de groep: reeds zo benaderend mogelijke premie (bij voorwaardelijke korting: van het product waaraan de voorwaardelijke korting is gebonden).
  - bij verzekering bij een verzekeringsmaatschappij waarmee een partnership is gesloten: zo benaderend mogelijke premie
  - bij volledige vrije keuze voor de consument
    - wie met verzekeringsmaatschappij op groepsniveau werkt, kan alleszins zo benaderend mogelijke premie vanwege de verzekeringsmaatschappij van de groep als “raming” nemen (enkel deel “brand gebouw” moet dan in aanmerking genomen worden indien dit kan afgezonderd worden. De andere delen kunnen dan opgezegd worden zonder dat dit een invloed zal hebben op de voorwaarden van de kredietovereenkomst.)
    - wie partnership heeft met een verzekeringsmaatschappij kan alleszins zo benaderend mogelijke premie vanwege die maatschappij als “raming” nemen (ook enkel deel “brand gebouw” indien dit kan afgezonderd worden. De andere delen kunnen dan opgezegd worden zonder dat dit een invloed zal hebben op de voorwaarden van de kredietovereenkomst.)
    - wie in groepsniveau, noch via partnership met verzekeringsmaatschappij samenwerkt (en de consument kent de premie van een door hem gewenste verzekeraar niet), geen opname in het JKP maar wel duidelijk vermelden in de ESIS dat de verzekering niet in het JKP is opgenomen wegens niet bepaalbaar of met enige zekerheid te ramen.
    - **De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** verwijzen hierbij naar hun eerdere argumentatie onder punt 2.3 §3 e.v.

Indien de consument in het bezit is van een verzekeringsvoorstel, maar de premie niet wenst mee te delen zijn er twee mogelijkheden : ofwel weigert de kredietgever om een aanbod af te leveren omdat de consument noodzakelijke informatie niet wenst mee te delen ofwel (in geval van samenwerking binnen de groep of via partnership met een verzekeraar) gebeurt er een raming zoals in de hoger vermelde gevallen.

- ⇒ De volledige premie dient berekend te worden vanaf het begin, aangezien voor de berekening van het JKP de veronderstelling wordt gehanteerd dat het volledige kredietbedrag op het ogenblik van de berekening in eenmaal opgenomen wordt. Ook met betrekking tot de brandverzekeringspremie dient bijgevolg dezelfde redenering te worden gevolgd.

Enkel indien een duidelijk gedefinieerde (bijv. “het eerste jaar”) initiële premievrije periode en/of aanduiding van de deelpremie (bijv. 50% in het eerste jaar, 75% in het tweede jaar, volledige premie

vanaf het 3<sup>de</sup> jaar) wordt voorzien in de overeenkomst, moet hiermee eveneens rekening worden gehouden.

## A.2. Renovatie of herfinanciering

- Indien het een krediet voor aankoop + renovatie betreft: zelfde redenering als voor aankoop.
- Indien er reeds een brandverzekering op de betrokken woning loopt zijn **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie** van mening dat er geen opname in het JKP moet zijn.

**De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** volgen daarentegen de bemerking die ook de leden van de administratie van de FOD Economie verdedigen. Opdat de kosten van een al bestaande verplichte nevendienst niet in het JKP moeten zitten, moet de consument ook de vrijheid hebben om ze op te zeggen wanneer hij dat wenst, zonder dat dit invloed heeft op de voorwaarden van de kredietovereenkomst. Het feit dat de kredietgever de overeenkomst zou kunnen opzeggen (na toetsing door de rechter) indien er geen brandverzekering meer is, houdt in dat er een invloed is op de voorwaarden van de kredietovereenkomst en dus dient er een opname te zijn in het JKP.

**De vertegenwoordigers van de productie en de distributie** maken voorbehoud bij het hiervoor vermelde standpunt, dat gebaseerd is op de Guidelines on the application of Directive 2008/48/EC (Consumer Credit Directive) dd. 8/5/2012<sup>4</sup>.

Ondanks de verwijzingen in de Mortgage Credit Directive naar de Consumer Credit Directive, (vb. definities; vb. Overweging 54<sup>5</sup>) vraagt de kredietsector zich af of met betrekking tot de premies van *bestaande* verzekeringen, die weliswaar contractueel moeten gehandhaafd blijven, de Guidelines *in de andere EU-lidstaten* op dezelfde manier zullen worden geïnterpreteerd als door de FOD Economie. In dat verband dient ook de vraag gesteld te worden hoe de overweging van de Guidelines moet samengelezen worden met overweging 50 van de Mortgage Credit Directive die stelt dat de totale kosten van het krediet de vergoedingen bevatten die nodig zijn *om het krediet te verkrijgen*, bijvoorbeeld een levensverzekering, of om het te verkrijgen tegen de aangeboden voorwaarden, bijvoorbeeld een brandverzekering. De vraag stelt zich of een bestaande verzekering

---

<sup>4</sup> Guidelines, p. 17: "Ancillary services can be considered as not mandatory where:

...

- the consumer can withdraw from the ancillary services at any time and stop paying their costs without this withdrawal having any cost or any other effect on the terms of the credit.

Nevertheless, if contracted as a result of the credit agreement, creditors should disclose the costs ..., **unless this services are contracted separately from the credit agreement.**"

<sup>5</sup> Overwegende 54 : "Teneinde te zorgen voor samenhang tussen de berekening van het jaarlijkse kostenpercentage voor de verschillende soorten krediet moeten de voor de berekening van vergelijkbare soorten kredietovereenkomsten gebruikte hypothesen over het algemeen consistent zijn. In dat opzicht moeten de **hypothesen in Richtlijn 2011/90/EU van de Commissie van 14 november 2011 tot wijziging van deel II van bijlage I bij Richtlijn 2008/48/EG van het Europees Parlement en de Raad betreffende de aanvullende hypothesen voor de berekening van het jaarlijkse kostenpercentage ( 1 )**, die een wijziging van de hypothesen voor de berekening van het jaarlijkse kostenpercentage inhoudt, **in deze richtlijn worden geïntegreerd.** [...]"

die gesloten werd buiten de context van het hypothecair krediet ook valt onder de notie “nodig om het krediet te verkrijgen”.

Bovendien wijzen **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie** erop dat de Guidelines on the application of Directive 2008/48/EC niet van toepassing zijn op hypothecaire kredieten. Het betreft immers twee fundamenteel verschillende kredietvormen:

- consumentenkredieten zijn kortlopende contracten en de ontleende bedragen zijn relatief beperkt;
- hypothecaire kredieten daarentegen zijn langlopende kredieten voor een hoog ontleend bedrag.

Uit de afwezigheid van Europese richtsnoeren over hypothecaire kredieten kan men ook niet afleiden dat de Europese wetgever meent dat de reeds bestaande Europese richtsnoeren over consumentenkredieten kunnen worden toegepast op hypothecaire kredieten. **De vertegenwoordigers van productie en distributie** wijzen er op dat de MCD dateert uit 2014 en dus zeer recent is, terwijl de Europese richtlijn over consumentenkredieten reeds dateert uit 2008.<sup>6</sup> De richtsnoeren bij deze richtlijn werden pas vier jaar later, op 8 mei 2012 gepubliceerd.

Tot slot vermeldt de Europese Commissie in de aanhef van de richtsnoeren over consumentenkredieten dat de nota slechts een werkdocument is dat geen officieel standpunt van de Commissie inhoudt.<sup>7</sup>

**De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** volgen daarentegen de visie van de experts van de FOD Economie die stellen dat de bepalingen opgenomen in de richtlijn hypothecair krediet m.b.t. de berekening van het JKP volledig zijn gesteund op de bestaande bepalingen opgenomen in de richtlijn consumentenkrediet (zie onder meer overweging 20 van de MCD) maar bijgestuurd precies op basis van de richtsnoeren. In feite vormen de bepalingen van het hypothecair krediet een corrigendum op de bepalingen van de richtlijn consumentenkrediet. De bedragen spelen op zich geen enkele rol. Het zijn de berekeningsmechanismen die van tel zijn. De richtsnoeren vormen een richtgevend interpretatiedocument uitgaande van de Europese Commissie waarbij de lidstaten wel degelijk moeten rekening houden om inbreukprocedures te vermijden.

- Indien er nog geen brandverzekering is (wat in theorie mogelijk is, zeker indien geen enkel krediet meer op de woning rust), zelfde principes als voor de aankoop van een woning, nl. bij verplichting om een brandverzekering te hebben over de looptijd van het krediet is er opname in het JKP.

---

<sup>6</sup> Cf. Directive 2008/48/EC of 23 April 2008 of the European Parliament and of the Council on credit agreements for consumers and repealing Council Directive 87/102/EEC.

<sup>7</sup> De nota vermeldt met name “This document is a European Commission staff working document for information purposes. It does not represent an official position of the Commission on this issue, nor does it anticipate such a position.”

- In geval van **mede-eigendom** (appartementen): geen opname van de verzekering in het JKP want afgesloten op naam van de mede-eigendom. De verzekering is veelal verplicht, ongeacht het feit of er een krediet wordt gesloten of niet.

### A.3. Overbruggingskrediet

Indien verplichting om een brandverzekering te hebben op de te verkopen woning: idem als voor aankoop woning. Indien tevens verplichting om een brandverzekering te hebben op de aan te kopen woning, zal dus zowel de premie van de brandverzekering van de aan te kopen woning als van de te verkopen woning in het JKP dienen opgenomen te worden.

Indien geen verplichting om een brandverzekering te hebben op de te verkopen woning of op de aan te kopen woning: geen opname in het JKP voor het overbruggingskrediet.

### B. SCHULDSALDOVERZEKERING

Zelfde redenering als voor brandverzekering (N.B. : item m.b.t. mede-eigendom vanzelfsprekend niet van toepassing).

Enkel het deel dat betrekking heeft op de contractuele verplichting voor de kredietnemer dient in het JKP te worden opgenomen.

Voorbeeld : een kredietaanvraag komende van een koppel. De kredietgever eist voor beide partners een SSV met minimale dekking van 50% voor ieder van de partners. Beide partners opteren er evenwel voor om toch ieder een dekking te nemen voor 100%. Enkel het deel met betrekking tot de door de kredietgever contractueel geëiste minimale dekking dient in aanmerking genomen te worden voor de berekening van het JKP.

In geval van voorwaardelijke korting dient de kost van het product waaraan de voorwaardelijke korting is verbonden in aanmerking te worden genomen.

**De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** stellen anderzijds vast dat door heel wat verzekeraars wordt gewerkt met niet-gegarandeerde premies, m.a.w. dat premies voor de toekomst kunnen aangepast worden op basis van nieuwe elementen zoals de evolutie van de sterftcijfers. Kredietgevers zouden op basis van dit ontwerp-KB kunnen besluiten dat de kost van de schuldsaldoverzekering (met niet-gegarandeerde premies) nooit in het JKP zou moeten opgenomen worden daar men niet met 100% zekerheid de toekomstige premies kent. Om misverstanden te vermijden vragen de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties dat het KB uitdrukkelijk bepaalt dat indien het onderschrijven van een schuldsaldoverzekering verplicht gesteld wordt door de kredietgever, ook de niet-gegarandeerde premies in het JKP moeten worden opgenomen.

**De vertegenwoordigers van de productie en de distributie** verwijzen hieromtrent eveneens naar artikel 16, 4. van Europese richtlijn 2014/17/EU dat met betrekking tot variaties in de kosten die deel uitmaken van het jaarlijkse kostenpercentage, maar die bij de berekening daarvan niet kunnen worden gekwantificeerd (hetgeen hier eveneens het geval is), bepaalt dat bij de berekening van het jaarlijkse

kostenpercentage wordt uitgegaan van de hypothese dat de kosten vast blijven op het bij de ondertekening van de overeenkomst vastgestelde niveau.

2.4	<i>Beperking van de ramingen tot de essentiële elementen - problematiek van eventuele bijpremies bij verhoogde risico's</i>
-----	---

**De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** wensen dat bij de berekening van de raming van de premies van schuldsaldoverzekeringen door de verzekeraars (zie hierboven) rekening zou worden gehouden met de gezondheidstoestand van de kandidaat-kredietnemer(s). Op die manier moet in elk geval vermeden worden dat de premies pas bekend gemaakt worden op het moment van het ondertekenen van de akte bij de notaris. Tevens kan ook vermeden worden dat een verzekering wordt aangeboden aan personen waarvan logischerwijze kan verwacht worden dat ze niet in aanmerking komen voor een dergelijke verzekering of enkel mits betaling van een (aanzienlijke) bij premie. Wanneer de consument verplicht een verzekering dient af te sluiten via de kredietgever, dan moet deze laatste de premie of een raming daarvan kunnen geven, zeker wanneer de consument zelf aangeeft in een goede gezondheid te verkeren. De kredietgever moet dan wel duidelijk vermelden (zowel schriftelijk als mondeling) dat het gaat om een raming van de schuldsaldoverzekeringspremie voor gezonde personen.

Wanneer de consument aangeeft niet in blakende gezondheid te verkeren, en eventueel zelf vermeldt aan welke ziekte hij zou lijden (bijvoorbeeld: consument geeft mee te lijden aan Diabetes type I), ook dan moet de kredietgever een raming van de premie kunnen geven rekening houdend met de bij premie voor de vermelde specifieke ziekte waardoor wél het JKP kan berekend worden. **De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** verwijzen hier opnieuw naar hun eerder uiteengezette argumentatie onder punt 2.3 §3 en verder.

**De vertegenwoordigers van de productie en de distributie** zijn het hiermee helemaal niet eens om volgende redenen :

- artikel VII.126, §1, stelt uitdrukkelijk dat *“de juiste en volledige informatie die de kredietgever noodzakelijk acht om de financiële toestand en hun terugbetalingsmogelijkheden te beoordelen”* en die hij krachtens dit artikel aan de consument moet vragen *“in geen enkel geval betrekking mag hebben op het ras, de etnische afstamming, het seksueel gedrag, de gezondheid, ...”*
- Overweging 50 van Richtlijn 2014/17/EU (in fine) stelt dat de kredietgever moet worden verondersteld kennis te hebben van de kosten van de nevendiensten die hij zelf of namens een derde aanbiedt, *tenzij de prijs daarvan afhangt van de specifieke kenmerken of de situatie van de consument.*
- zelfs indien de kandidaat-kredietnemer dit uit eigen beweging aan de kredietgever/-bemiddelaar zou meedelen, is deze nog niet gemachtigd dergelijke persoonsgebonden informatie te verwerken. Dergelijke informatie is enkel een zaak tussen kandidaat-verzekeringnemer en de verzekeringsmaatschappij die door hem om een verzekering wordt gevraagd. De kredietgever/-bemiddelaar kan en mag daarin niet tussenkomen, temeer aangezien hij niet de nodige medische competenties heeft om de gezondheidstoestand van de kandidaat-kredietnemer correct in te schatten.
- de mogelijke bij premie die door de verzekeringsmaatschappij aan de kandidaat-verzekeringnemer zelf zou kunnen gevraagd worden, wordt ingevolge de wet “Partyka” van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, waarvan artikelen 212 tot 224 handelen over bepaalde verzekeringsovereenkomsten tot waarborg van de terugbetaling van het kapitaal van een krediet, afgetopt tot 125% van de basispremie volgens de modaliteiten en voorwaarden van deze wetgeving.

- voor de vergelijkbaarheid van de kredietaanbiedingen van verschillende kredietgevers is het aangewezen dat al deze kredietgevers geen rekening houden met de mogelijkheid van een bijpremie, hetgeen overigens een niet-kwantificeerbaar gegeven is op het ogenblik van het aanbod.
- van de kandidaat-kredietnemer eisen dat hij voorafgaand aan zijn kredietaanvraag reeds vanwege een verzekeraar een concreet verzekeringsaanbod in zijn bezit heeft (dus met inbegrip van een medisch onderzoek) is eveneens geen optie, aangezien dit ertoe zal leiden dat de geldigheidstermijn van de aankoopcompromis is vele gevallen reeds zal overschreden zijn voor de kandidaat-kredietnemer daartoe is gekomen. Dit kan bovendien kosten (vb. consultatie arts) veroorzaken voor de kandidaat-kredietnemer terwijl er nog geen enkele indicatie is over de haalbaarheid van de kredietaanvraag. Merk op dat voor een verzekeringsvoorstel voor een schuldsaldoverzekering het aflossingspercentage nodig is, wat nog niet gekend zal zijn als de kandidaat-kredietnemer nog geen concrete kredietaanvraag heeft ingediend.

**De Raad** stelt dat dient vermeden te worden dat verzekeringen worden aangeboden aan personen waarvan op voorhand is geweten dat ze er niet voor in aanmerking komen (bijv. een verzekering tegen werkloosheid aan een werkloze), maar is de mening toegedaan dat hiertoe in voorkomend geval initiatieven dienen genomen te worden in het kader van andere wetgeving, zoals de wetgeving inzake verzekeringsbemiddeling of inzake marktpraktijken.

2.5	<i>Tijdelijke kortingen op verzekeringen</i>
-----	--

**De Raad** is van mening dat dient uitgesloten te worden dat tijdelijke kortingen op verzekeringspremies ertoe zouden leiden dat een lager JKP wordt bekomen omdat er bij de berekening van het JKP van zou worden uitgegaan dat de betrokken tijdelijke korting over de ganse looptijd van het krediet zou gelden.<sup>8</sup>

**De Raad** meent dat men dient te vermijden dat tijdelijke kortingen op de premie een vertekend JKP zouden geven. Wanneer men er bij de berekening van het JKP van uitgaat dat de korting voor de volledige duur van het krediet zou gelden, is dat manifest onjuist. De korting is immers veelal tijdelijk, bijvoorbeeld enkel gedurende het eerste jaar.

Enkel indien het om vooraf bepaalde en duidelijk gedefinieerde kortingen of vrijstellingen gaat die in de kasstromen voor de berekening van het JKP kunnen meegenomen worden, zou het derhalve mogelijk moeten zijn er in de berekening van het JKP rekening mee te houden (Voorbeeld : vrijstelling van betaling van de premie in het eerste jaar of betaling van slechts de helft van de premie in het eerste jaar en 75% in het tweede jaar). In de andere gevallen zou van in den beginnen voor de berekening van het JKP rekening moeten gehouden worden met de volledige premie (Voorbeeld : begin van betaling van de premie “wanneer de woning winddicht is”).

**De Raad** vraagt dat hieromtrent een bijkomend verduidelijkend voorbeeld in het ontwerp van koninklijk besluit zou worden opgenomen.

---

<sup>8</sup> Op basis van de hypothese dat in geval van variaties in de kosten die deel uitmaken van het jaarlijkse kostenpercentage, maar die bij de berekening daarvan niet kunnen worden gekwantificeerd, bij de berekening van het jaarlijkse kostenpercentage wordt uitgegaan van de hypothese dat de kosten vast blijven op het bij de ondertekening van de overeenkomst vastgestelde niveau.

**De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** menen daarenboven dat een nog betere oplossing voor dit probleem zou zijn dat tijdelijke kortingen op de premies verboden worden, zoals nu reeds het geval is voor de intrestvoet van hypothecaire kredieten: indien er een korting gegeven wordt, moet deze gelden voor de volledige looptijd van het contract.

**De vertegenwoordigers van de productie en de distributie** zien geen redenen om tijdelijke promotionele kortingen inzake verzekeringen te verbieden. Uiteraard is het de verantwoordelijkheid van de producenten om de consumenten hierover duidelijk te informeren. Verder wordt erop gewezen dat het verbod van tijdelijke voorwaardelijke kortingen in hypothecaire kredieten enkel geldt voor kredieten met veranderlijke rentevoeten.

### 3. Aanpassingen aan het Verslag aan de Koning

Naast de hoger vermelde algemene voorstellen tot verdere verduidelijking in het Verslag aan de Koning, wijst **de Raad** op volgende mogelijke aanpassingen :

- Blz. 1, 2<sup>de</sup> paragraaf vermeldt : *“zonder dat er inhoudelijk werd geraakt aan de uiteindelijke berekening van het JKP en de rekenvoorbeelden”*. Er zijn echter (kleine) aanpassingen gebeurd op vraag van de Europese Commissie (bijv. met betrekking tot schrikkeljaar in artikel 3, §2)
- Blz. 3 bovenaan *“Indien hiervan afgeweken wordt en men bv. enkel de betaling van kapitaal en interesten beoogt ...”*. Hier zou een voorbeeld kunnen gegeven worden.
- Blz. 3 onderaan in verband met het overbruggingskrediet : het is aangewezen te verduidelijken wat precies bedoeld wordt met de *“algemene toepassingsregelen”*.
- Blz. 5 bovenaan wordt gesteld : *“Het toegevoegde lid heeft tot gevolg dat de voorbeelden 11, 15 en 20 opgenomen in bijlage 1 bij dit besluit werden aangepast”*. Er kan worden vastgesteld dat in feite enkel Voorbeeld 11 in die zin werd aangepast dat het JKP wijzigde. In Voorbeeld 15 wordt er geen rekening gehouden met de betrokken nieuwe bepaling (en werd enkel de tekst in die zin verduidelijkt). In Voorbeeld 20 werd het jaartal veranderd om het voorbeeld niet te moeten aanpassen. Het is aangewezen dit in het Verslag aan de Koning te verduidelijken.
- Blz. 6 bovenaan wordt gesteld : *“... : een absolute onmogelijkheid om een parameter niet te kunnen kwantificeren zou niet bestaan”*. De Europese Commissie stelde evenwel dat de absolute onmogelijkheid *om het JKP te berekenen* niet zou bestaan.

### 4. Toepassingsvoorbeelden in Bijlage 1 bij het koninklijk besluit

*Toepasselijkheid van de voorbeelden 1 tot en met 32*

**De Raad** wijst erop dat onduidelijkheid bestaat over de toepasselijkheid van de voorbeelden 1 tot 32, die behoudens enkele kleine aanpassingen (zie hierboven) zijn overgenomen uit het huidige koninklijk besluit dat enkel betrekking heeft op consumentenkredieten.

In de betrokken voorbeelden wordt immers verwezen naar terminologie die louter betrekking lijkt te hebben op consumentenkredieten zoals geregeld bij Titel 4, Hoofdstuk 1 van Boek VII van het Wetboek van economisch recht, met name onder meer de kredietsoorten “lening op afbetaling”, “verkoop op afbetaling”, “kredietopening” en “financieringshuur”, maar ook “nulstellingstermijn”, “maximale looptijden”, enz....

Het is volgens **de Raad** derhalve aangewezen in Bijlage 1 minstens te vermelden dat deze voorbeelden eveneens van toepassing zijn op hypothecaire kredieten met een roerende bestemming, zoals vermeld



in definitie 53/2°, opgenomen in artikel 2 van het wetsontwerp houdende wijziging en invoeging van bepalingen inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet in verschillende boeken van het Wetboek van economisch recht, met oog op invoeging in artikel I.9. van het Wetboek van economisch recht. Wat hypothecair krediet met een onroerende bestemming betreft, dient dit voorbeeld per voorbeeld bekeken te worden.

**De Raad** neemt er nota van dat de experts van de FOD Economie de mening zijn toegedaan dat de terminologie “lening op afbetaling” en de betrokken voorbeelden daarenboven eveneens van toepassing zouden kunnen zijn op hypothecaire kredieten met een onroerende bestemming.<sup>9</sup> Momenteel lijkt dit nog niet echt het geval, maar het is in theorie niet uitgesloten dat er nieuwe producten zouden komen die wel degelijk een onroerende bestemming hebben. Bovendien zijn er de leningen op afbetaling met een onroerende bestemming andere dan renovatie zonder hypotheek, waarvoor ook bepaalde van die voorbeelden richtinggevend kunnen zijn. De voorbeelden 1 tot 32 kunnen volgens de experts van de FOD Economie voor de toepasselijke elementen in aanmerking genomen worden voor alle kredietovereenkomsten. Dit is onder meer het geval voor Voorbeeld 1 ter verduidelijking van het begrip “fracties van jaren” of Voorbeeld 2 met betrekking tot “onmiddellijk te betalen kosten”.

Het lijkt **de Raad** dan ook aangewezen verder in het Verslag aan de Koning te verduidelijken dat de voorbeelden 1 tot 32 inzonderheid van toepassing zijn voor consumentenkrediet en hypothecair krediet met een roerende bestemming, maar dat er eveneens naar verwezen kan worden voor de toepassing naar analogie in het kader van hypothecaire kredieten met een onroerende bestemming.

#### *Voorbeeld 33*

**De Raad** stelt voor om in voetnoot 9, blz. 39 van de Bijlage I duidelijk te bepalen dat de rentevoet niet contractueel onder nul kan gaan. “Contractueel” dient dus te worden toegevoegd.

#### *Voorbeeld 34*

**De Raad** merkt op dat er verkeerdelijk verwezen wordt naar de hypothese onder het artikel 4, §2, 4° die enkel van toepassing is op de “gedefinieerde” overbruggingskredieten. Er moet verwezen worden naar de hypothesen onder de artikelen, 4, §1, eerste lid en 4, §2, 1° die evenwel tot een zelfde resultaat leiden.

#### *Voorbeeld 35*

**De Raad** heeft geen specifieke bemerkingen bij Voorbeeld 35.

#### *Voorbeeld 36*

**De vertegenwoordigers van de productie en de distributie** merken op dat in het betrokken voorbeeld het JKP wordt berekend voor elk woningkrediet (voorschot) afzonderlijk en dat dientengevolge een aantal kosten, zoals brandverzekering, dossierkosten, schattingskosten, een deel van de notariskosten

---

<sup>9</sup> Financieringshuur wordt krachtens de verduidelijking in de Memorie van Toelichting bij wetsvoorstel 54K1685 met betrekking tot artikel VII.147/25 als “hypothecair krediet” uitgesloten, daar “de bijzondere bepalingen inzake financieringshuur bedoeld in artikel VII.108, § 2, niet weerhouden [werden] aangezien dit soort krediet niet voorkomt in het hypothecair krediet.” Ook verkoop op afbetaling wordt in de verduidelijking bij artikel VII.210 “weinig waarschijnlijk” geacht “in het raam van een hypothecair krediet” ten gevolge waarvan bijvoorbeeld “de bewoordingen “tot de prijs bij contante betaling van het goed of de dienst of” werden weggelaten wegens overbodig”.

(bijvoorbeeld de “diverse aktekosten”), enz. dubbel tot driedubbel worden geteld, hetgeen misleidend is naar de consument toe en absoluut niet beantwoordt aan de realiteit.

Het impact van de (drie) dubbeltelling(en) op het JKP en op de totale kosten is aanzienlijk. Dit kan aangetoond worden aan de hand van een voorbeeld : voor een krediet bij kredietgever A ten bedrage van 300.000 EUR met drie voorschotten van 100.000 EUR aan 3% actuariële debetrente op 20 jaar, een brandverzekeringspremie van 600 EUR, een dossierkost van 370 EUR, een schattingskost van 300 EUR en een hypotheek van 300.000 EUR, betreft het afgerond een verschil in JKP van 0,86% (86 basispunten) ten opzichte van hetzelfde krediet bij een kredietgever B maar dan in slechts één enkel voorschot. In het geval van 3 voorschotten zal het JKP immers 4,47% bedragen, terwijl dit in het geval van één enkel voorschot slechts 3,61% zou bedragen. De consument betaalt evenwel de facto identiek dezelfde kosten, waarbij de debetrentevoet in beide gevallen eveneens identiek is, nl. 3%.

Zo zou evenwel een krediet van 300.000 EUR met een hogere debetrentevoet van 3,79% in één enkel voorschot, alle andere parameters gelijk, een JKP opleveren van 4,40% bij kredietgever A, terwijl eenzelfde krediet in 3 voorschotten van 100.000 EUR met een debetrentevoet van slechts 3,00%, alle andere parameters gelijk, een hoger JKP zou opleveren van 4,47% bij kredietgever B. De consument zou, enkel afgaande op het JKP, in de veronderstelling kunnen zijn dat het krediet in 3 voorschotten duurder is, terwijl het net het omgekeerde is. En dit enkel en alleen ingevolge de driedubbeltelling van de kosten in het JKP op voorschotniveau.

Dit kan opgelost worden door de gemeenschappelijke kosten te prorateren in verhouding tot het bedrag van het voorschot. **De vertegenwoordigers van de productie en de distributie** vragen het voorbeeld 36 en 37 in die zin aan te passen. Op die manier ligt de berekeningsmethodiek in voorbeeld 36 en 37 meer in lijn met voorbeeld 38 en sluiten ze beter aan bij de economische realiteit.

Het principe waarop deze zienswijze van de FOD Economie (en wat de brandverzekering betreft ook de Europese Commissie in een eerder antwoord op een vraag van de FOD Economie) is gebaseerd, met name dat het om drie afzonderlijke kredietovereenkomsten gaat en dat de consument uiteindelijk ervoor zou kunnen kiezen om slechts één van de 3 betrokken kredietovereenkomsten te aanvaarden, is in de praktijk weinig waarschijnlijk zonet onbestaande, aangezien de kredietgever de 3 betrokken voorschotten onlosmakelijk met elkaar verbindt, bijvoorbeeld door de zekerheden die in het kader van de raamovereenkomst worden gevestigd toepasbaar te maken op al de betrokken voorschotten.

In het betrokken voorbeeld 36 worden de zekerheden, met name de hypothecaire inschrijving en de hypothecaire volmacht, telkens aan één geïsoleerd voorschot toegewezen. In de praktijk gebeurt dit slechts zelden en worden de zekerheden, zoals gezegd, gevestigd op niveau van de overkoepelende kaderovereenkomst. Op die manier blijft het voor de kredietgever mogelijk om, bijvoorbeeld wanneer in een later stadium van het krediet nog een uitwinning dient te gebeuren (wanneer het resterende verschuldigde saldo reeds sterk is gedaald), dit te doen op basis van het bedrag van de hypothecaire zekerheid zonder dat daartoe het hypothecaire mandaat dient te worden omgezet, hetgeen alleen maar bijkomende kosten zou betekenen voor de consument die zich reeds in een toestand van overmatige schuldenlast bevindt.

**De vertegenwoordigers van de productie en de distributie** pleiten voor het behoud van deze mogelijkheid, die in het voordeel is van zowel de consument als de kredietgever. In dat geval zou het volstaan de kosten van de hypothecaire inschrijving en van het hypothecaire mandaat op basis van het kredietbedrag te verdelen over de verschillende voorschotten waarop ze van toepassing zouden kunnen

zijn. Op die manier zullen de notariskosten ook nauwer aanleunen bij de werkelijkheid en zal er geen dubbeltelling zijn van een deel van die kosten.

**Dezelfde vertegenwoordigers** nemen er nota van dat voor de FOD Economie het perfect mogelijk is de dossierkosten toe te wijzen aan de verschillende voorschotten indien aantoonbaar is welk aandeel van de kosten gemaakt wordt voor welk voorschot.

**De vertegenwoordigers van de FOD Economie** wijzen erop dat de situatie waarbij de consument, enkel afgaande op het JKP, onterecht in de veronderstelling zou kunnen zijn dat het krediet in 3 voorschotten duurder is dan het krediet in 1 voorschot, zich niet lijkt te kunnen voordoen. Er is de FOD geen situatie bekend waarbij de ene kredietgever een krediet in meerdere voorschotten zou aanbieden en de andere slechts in 1 voorschot (of overeenkomst), zodat de consument het JKP van beide soorten kredieten zou kunnen vergelijken voor diezelfde situatie. In die zin onderscheiden de situaties van de voorbeelden 36 en 37 zich dan ook duidelijk van de situatie in voorbeeld 38. In het geval van voorschotten met verschillende bestemming, zoals bijvoorbeeld ook in de voorbeelden 36 en 37, die zich in die zin duidelijk onderscheiden van de situatie in vb. 38, lijkt het weinig waarschijnlijk dat er in die gevallen, ook in het licht van de wetswijzigingen m.b.t. het sluiten van een kredietovereenkomst (t.a.v. de totstandkoming van de huidige “kredietopening” als raamcontract), een kredietovereenkomst zonder voorschotten maar met verschillende opnemings- en terugbetalingsmodaliteiten zal voorgesteld worden. Daarnaast lijkt het ook in dat geval niet uitgesloten dat de kredietgever – overeenkomstig de standpunten van de Europese Commissie – een afzonderlijk JKP per “opnemingsmodaliteit” moet meedelen. De kredietgever lijkt in die gevallen dus geen kredietovereenkomst te kunnen aanbieden met 1 JKP.

Volgens diezelfde standpunten van de Europese Commissie moeten de kosten die per afzonderlijke overeenkomst van een voorschot gemaakt zouden worden integraal in het JKP van dat voorschot opgenomen worden, zoals de kosten van een brandverzekering. Die keuze laat toe dat de consument, die niet noodzakelijk alle voorschotten bij eenzelfde kredietgever wil nemen, in het bijzonder als er niet voor elk voorschot een hypotheek nodig is, de prijs voor elk voorschot afzonderlijk kan vergelijken.

**De vertegenwoordigers van de productie en de distributie** wensen te verduidelijken dat met het hogerop door hen vermelde voorbeeld niet voorbeeld 38 wordt geïllustreerd, maar een kredietbedrag in één enkel voorschot bij kredietgever A en een even groot totaal kredietbedrag in 3 afzonderlijke voorschotten van  $\frac{1}{3}^{\text{de}}$  van dat totale kredietbedrag bij kredietgever B, waarbij in beide gevallen de gebruikte parameters onveranderd blijven. Dit om aan te tonen dat er een impact is van het feit dat kosten zoals de brandverzekering in ieder voorschot afzonderlijk dienen te worden hernomen voor de berekening van het JKP. Anderzijds wordt erop gewezen dat er niet noodzakelijk voorschotten met verschillende bestemming hoeven te zijn, maar het ook bijv. voorschotten kunnen zijn beide bedoeld voor eenzelfde bestemming, bijv. aankoop, maar met andere modaliteiten (duur, rentevoet, zekerheden, ...)

**De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** wijzen erop dat het JKP alle werkelijke kosten van het krediet moet bevatten. Dit houdt in dat, indien er dubbeltellingen (vb. afzonderlijke dossierkosten per voorschot) zouden zijn dit ook zo moet meegenomen worden in de berekening van het JKP. Wanneer er daarentegen slechts één maal een kost wordt aangerekend dan hoeft dat slechts eenmaal in het JKP worden opgenomen.

**Deze vertegenwoordigers** merken, net als de vertegenwoordigers van de FOD Economie wel op dat er niet uit het oog verloren mag worden dat in het systeem van afzonderlijke voorschotten het voorschot

dikwijls pas kan opgenomen worden na bijkomende goedkeuring van de kredietgever, die het dus ook kan weigeren. De gedeeltelijke opname van kosten die de consument integraal zou moeten betalen voor een afzonderlijke overeenkomst van een voorschot zou dan een vertekend beeld geven en de vergelijking met een voorschot bij een andere kredietgever onmogelijk maken.

**De vertegenwoordigers van de productie en de distributie** wijzen erop dat in geval van een bijkomend voorschot vanzelfsprekend de volledige kosten dienen te worden opgenomen die in het kader van dit voorschot zullen aangerekend worden. Daar het een bijkomende goedkeuring is, betreft het een nieuw krediet.

Volgens **de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** zou het ideaal zijn dat de consument zowel het JKP van de verschillende voorschotten als het globale JKP zou kennen. Deze informatie zou moeten worden meegegeven tijdens de precontractuele fase. Dit geeft de consument de mogelijkheid om nog beter te gaan vergelijken tussen de verschillende kredietgevers, mits duidelijk en eenvoudig aangegeven staat waarom het globale JKP lager is dan de aparte JKP's van elk voorschot.

**De vertegenwoordigers van de productie en de distributie** wijzen er in dit verband evenwel op dat de Europese richtlijn slechts één JKP toelaat.

#### *Voorbeeld 37*

**De Raad** merkt op dat voor het “tweede woningkrediet” wordt verwezen naar voorbeeld 36. In dit voorbeeld is evenwel sprake van een hypothecair mandaat, terwijl voorbeeld 37 uitgaat van een hypothecaire inschrijving voor alle sommen.

**De vertegenwoordigers van de productie en de distributie** stellen vast dat wat de kosten van de hypotheek voor alle sommen betreft, per voorschot terecht enkel de notariskosten in aanmerking worden genomen die betrekking hebben op het bedrag van ieder voorschot. Niettemin kan met betrekking tot de “diverse aktekosten” gesteld worden dat deze eveneens per voorschot en in functie van het bedrag lager zullen liggen dan 2 maal het gestelde maximum.

**De vertegenwoordigers van de productie en de distributie** wijzen er tevens op dat, zoals vermeld bij voorbeeld 36, het impact van de (drie)dubbeltellingen op het JKP aanzienlijk is.

#### *Voorbeeld 38*

**De vertegenwoordigers van de productie en de distributie** noteren dat het gaat om de overname van voorbeeld 26 (multi-part) uit de “Examples for the calculation of the annual percentage rate of charge for credit agreements for consumers relating to residential immovable property” van de Europese Commissie van januari 2015 (Dr. Gloria M. Soto) en dat deze kredietovereenkomst als één enkele kredietovereenkomst aan de Centrale voor Kredieten aan Particulieren dient te worden gemeld.

#### *Voorbeeld 39*

**De Raad** is van mening dat in het voorbeeld 39 over de wedersamenstelling van een hypothecair krediet via een levensverzekering met een gewaarborgd rendement op toekomstige premies best wordt verduidelijkt dat de winstdeelname die wordt toegekend aan het contract niet gewaarborgd is, conform de verzekeringswetgeving, en daarom enkel kan worden geraamd.

**De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** menen verder dat de raming van de winstdeelneming niet willekeurig mag gekozen worden. **Zij** vragen dat de winstdeelnameraming maximaal gelijk is aan 60% van de winstdeelneming die de laatste keer is toegekend op een identiek contract.

#### **5. Bijlage 2 bij het ontwerp van koninklijk besluit**

**De Raad** heeft geen specifieke bemerkingen bij Bijlage 2 bij het ontwerp van koninklijk besluit. Wel dient het wel nog te worden aangepast aan de meest recente toestand, rekening houdend met de halfjaarlijkse aanpassing van de wettelijke maximale JKP, afhankelijk van het ogenblik van publicatie van het koninklijk besluit.

-----