

RAAD VOOR HET VERBRUIK

ADVIES

betreffende het ontwerp van Koninklijk Besluit tot regeling van de spreiding van de commissie voor bemiddeling inzake kredietovereenkomsten

Brussel, 5 juli 2016

SAMENVATTING

Het voorgelegde ontwerp van uitvoeringsbesluit betreft een voorstel tot regeling van de spreiding van de commissies voor bemiddeling inzake kredietovereenkomsten. De Raad werd om advies gevraagd.

Een onderscheid dient gemaakt te worden tussen, enerzijds, commissies voor een consumentenkrediet en voor een hypothecair krediet met een roerende bestemming, en anderzijds, commissies voor een hypothecair krediet met onroerende bestemming.

***Commissies voor een consumentenkrediet en een hypothecair krediet met roerende bestemming:**

De Raad is ermee akkoord dat eenzelfde regeling inzake gespreide betaling van minstens de helft van de commissie wordt voorzien voor consumentenkrediet en hypothecair krediet met een roerende bestemming, met een maximale spreidingstermijn van 24 maanden.

***Commissies voor een hypothecair krediet met onroerende bestemming:**

Het standpunt is voor de regeling van deze commissies verdeeld.

De vertegenwoordigers van de middenstandsorganisaties kunnen akkoord gaan met de regeling zoals voorzien in het ontwerp van koninklijk besluit, met name een maximale spreidingstermijn van 12 maanden.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie, de consumentenorganisaties en de FOD Economie zijn evenwel voorstander van minstens een gelijkschakeling van de spreidingstermijn met deze inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet met een roerende bestemming, met name een maximale spreidingstermijn van 24 maanden.

*** Inwerkingtreding:**

De Raad pleit voor de inwerkingtreding aan het begin van een kalenderjaar en ten vroegste op 1 januari 2018, zodat er voldoende tijd is om de nieuwe regeling te implementeren.

De Raad voor het Verbruik, die op 10.05.2016 door de Minister van Economie en Consumenten verzocht werd een advies uit te brengen betreffende het ontwerp van Koninklijk Besluit tot regeling van de spreiding van de commissie voor bemiddeling inzake kredietovereenkomsten, heeft huidig advies goedgekeurd op 5 juli 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.

ADVIES

De Raad voor het Verbruik,

Gelet op de brief van 10 mei 2016 van de Minister van Economie en Consumenten die werd ontvangen op 18 mei 2016 waarin hij de Raad voor het Verbruik om een advies verzoekt betreffende het ontwerp van Koninklijk Besluit tot regeling van de spreiding van de commissie voor bemiddeling inzake kredietovereenkomsten;

Gelet op Boek VII van het Wetboek van economisch recht, ingevoegd door de wet van 19 april 2014 en gewijzigd door de wet van 22 april 2016 houdende wijziging en invoeging van bepalingen inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet in verschillende boeken van het Wetboek van economisch recht;

Gelet op het koninklijk besluit van 4 augustus 1992 tot regeling van de spreiding van de commissie voor bemiddeling inzake consumentenkrediet;

Gelet op de werkzaamheden van de Commissie "Financiële diensten" onder het voorzitterschap van de heer Van Bulck (Febelfin) tijdens haar vergadering van 30 mei 2016;

Gelet op de deelname aan de werkzaamheden van het volgende lid : de heer Lieven Cloots (Unizo);

Gelet op de deelname aan de werkzaamheden van de volgende deskundigen : de heren Pieter-Jan De Koning (BV-OECO), Frans Meel (BVK/Febelfin) en Johan Van Lysebettens (FOD Economie);

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

Gelet op het advies van het Dagelijks Bestuur van 23.06.2016;

Gelet op de dringendheid;

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 :

Inleiding

De Raad voor het Verbruik werd gevraagd een advies uit te brengen over het ontwerp van Koninklijk Besluit tot regeling van de spreiding van de commissie voor bemiddeling inzake kredietovereenkomsten.

Aanleiding van dit ontwerp van koninklijk besluit is artikel VII.147/30, §3, van het Wetboek van economisch recht (WER), ingevoegd door de wet van 22 april 2016 houdende wijziging en invoeging van bepalingen inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet in verschillende boeken van het Wetboek van economisch recht. Dit artikel bepaalt dat de betaling van de commissie aan kredietbemiddelaars en personeelsleden, volgens de regels bepaald door de Koning, ten minste voor de helft wordt gespreid naargelang van de aard van het krediet en van de duur ervan.

Er wordt gevraagd advies uit te brengen binnen een termijn van één maand.

1. Consumentenkrediet

De Raad stelt vast dat het ontwerp van koninklijk besluit terecht geen wijzigingen aanbrengt aan de bestaande regeling voor de gespreide betaling van minstens de helft van het commissieloon inzake consumentenkrediet.

2. Hypothecair krediet met een roerende bestemming

De Raad stelt vast dat het ontwerp van koninklijk besluit terecht dezelfde regeling als inzake consumentenkrediet van toepassing maakt op hypothecair krediet met een roerende bestemming, met name

- uitbetaling ten belope van maximum vijftig procent van het commissieloon bij het sluiten van de kredietovereenkomst en
- gespreide betaling van het saldo van de commissie verdeeld over een duur die ten minste gelijk is aan de helft van de door de kredietovereenkomst bepaalde totale terugbetalingstermijn zonder dat die duur evenwel 24 maanden mag overschrijden.

3. Hypothecair krediet met een onroerende bestemming

De vertegenwoordigers van de Middenstandsorganisaties, die in deze het grootste deel van de kredietbemiddelaars vertegenwoordigen, stellen vast dat inzake hypothecair krediet met een onroerende bestemming de maximale spreidingsperiode van het saldo van de commissie wordt beperkt tot 12 maanden in plaats van 24 maanden zoals inzake consumentenkrediet. Deze keuze is volgens hen verdedigbaar, aangezien een hypothecair krediet op een onroerend goed van een andere orde is dan een consumentenkrediet. Waar bij een consumentenkrediet de consument veel sneller impulsief zal intekenen, vereist een hypothecair krediet op een onroerend goed een toch veel doordachtere keuze

van de klant. Zowel wat betreft het sluiten als wat betreft het risico op wanbetaling zijn beide kredietvormen dus van een heel andere orde.

Zij wijzen daarbij ook op de lage wanbetalingsgraad van dit soort kredieten, die zich overeenkomstig het statistisch verslag van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België sinds vele jaren onveranderd op slechts iets meer dan 1% van de lopende kredietovereenkomsten bevindt, terwijl deze voor consumentenkredieten heel wat hoger ligt.

Bovendien is volgens **deze vertegenwoordigers** de commissie die betaald wordt aan de kredietbemiddelaar, een zuivere vergoeding voor het werk dat de kredietbemiddelaar uitvoert zowel voor als bij het sluiten van de kredietovereenkomst. Het gaat met name om het simuleren van verschillende kredietformules, fiscale optimalisatie, samenstellen van het dossier, bepalen van de rentevoet, ... tot en met het verlijden van de akte bij de notaris. Nadien is er geen tussenkomst meer van de kredietbemiddelaar. De verdere opvolging gebeurt door de kredietinstellingen zelf. Dit in tegenstelling tot de kredietinstelling zelf die tijdens de hele looptijd van het krediet een vergoeding op het krediet ontvangt, en bovendien via de hypotheek ingedekt is tegen een eventuele wanbetaling.

Ten derde wijzen **deze vertegenwoordigers** op de sterke dalingen van de commissies gedurende de laatste jaren. Een lange spreiding van de uitbetaling van de commissie zal in de overgangsjaren leiden tot een verdere daling van de inkomsten wat in combinatie met de reeds sterk verlaagde commissies voor vele kredietbemiddelaars kan leiden tot financiële problemen.

Tot slot wijzen **zij** er op dat er tot op heden geen enkel causaal verband werd vastgesteld tussen de uitbetaling van het commissieloon enerzijds en het risico op wanbetaling van het betrokken krediet anderzijds.

Deze vertegenwoordigers zijn om al die redenen vragende partij om de uitbetaling van de commissie aan de kredietbemiddelaar niet te spreiden over een langere periode dan maximaal 6 maanden.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie zijn het hiermee niet eens. Om te beginnen stelt artikel VII.147/30 van het WER dat het commissieloon ten minste voor de helft moet worden gespreid naargelang van de aard van het krediet en vooral van de duur ervan. Hypothecaire kredieten met een onroerende bestemming hebben doorgaans een veel langere duur dan consumentenkredieten, die tot 25 of zelfs 30 jaar kan oplopen.

De voorgestelde spreiding over een periode 12 maanden is geen spreiding die voldoet aan de wettelijke bepaling. Hierover kan geen twijfel bestaan.

Bovendien kan op basis van hetzelfde statistische verslag van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België gesteld worden dat wanbetalingen inzake hypothecair krediet zich vooral pas vanaf het derde jaar en meer voordoen.

Deze vertegenwoordigers hebben dan ook een alternatief voorstel uitgewerkt, dat rekening houdt met de grotere responsabilisering van de kredietbemiddelaar en de langere duur van hypothecaire kredieten met een onroerende bestemming, maar tevens, middels een voldoende lange overgangperiode, met de

bezorgdheid om geen onderbreking te doen ontstaan in het inkomen van de betrokken kredietbemiddelaars.

Er wordt geopteerd in het betrokken voorstel voor een maximale spreidingstermijn van 60 maanden (5 jaar). Dit vormt een voldoende lange termijn ten einde rekening te houden met de verantwoordelijkheid van de kredietbemiddelaar bij de kredietverlening zonder dat de uitbetaling van de commissie over een te lange periode wordt gespreid waardoor de bemiddelaar al te zeer op zijn vergoeding zou moeten wachten en het risico ontstaat dat de kredietbemiddelaar commissie zal mislopen om redenen waaraan hij vreemd is op het ogenblik van het verstrekken van het krediet (bijv. jobverlies van de kredietnemer).

Voorbeeld van gespreide betaling van ten minste de helft van het commissieloon inzake hypothecair krediet met een onroerende bestemming (in het voorbeeld hierna wordt uitgegaan van de up front betaling van 50% van de commissie):

- krediet met looptijd van 10 jaar (spreidingsperiode is 1/2 van 10 jaar = 5 jaar)
 - up front : 50% van het commissieloon
 - na 12 maanden : 10% van het commissieloon
 - na 24 maanden : 10% van het commissieloon
 - na 36 maanden : 10% van het commissieloon
 - na 48 maanden : 10% van het commissieloon
 - na 60 maanden : 10% van het commissieloon

- krediet met looptijd van 5 jaar (spreidingsperiode is 1/2 van 5 jaar = 2,5 jaar)
 - up front : 50% van het commissieloon
 - na 12 maanden : 16,66% van het commissieloon
 - na 24 maanden : 16,66% van het commissieloon
 - na 30 maanden : 16,66% van het commissieloon

- krediet met looptijd van 20 jaar (spreidingsperiode is 1/2 van 20 jaar = 10 jaar, die wordt teruggebracht tot de maximale spreidingsperiode van 5 jaar)
 - up front : 50% van het commissieloon
 - na 12 maanden : 10% van het commissieloon
 - na 24 maanden : 10% van het commissieloon
 - na 36 maanden : 10% van het commissieloon
 - na 48 maanden : 10% van het commissieloon
 - na 60 maanden : 10% van het commissieloon

Volgens **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie** is het ook van primordiaal belang dat in geval van een spreidingsperiode over een termijn van maximum 60 maanden tevens voorzien wordt in een voldoende ruime overgangperiode, zodat de betrokken kredietbemiddelaars niet van de ene op de andere dag hun inkomsten gehalveerd zien. Een overgangperiode van drie jaar wordt daarbij vooropgesteld en zou er in de praktijk als volgt kunnen uitzien (waarbij de vermelde percentages eventueel nog kunnen worden bijgesteld) :

- a. Kredieten gerealiseerd in Jaar 1 van de overgangperiode :
 - Betaling commissie bij realisatie maximum 90%
 - Na 12 maanden : 10%

- Na 24 maanden : 0
- Na 36 maanden : 0
- b. Kredieten gerealiseerd in Jaar 2 van de overgangperiode ::
 - Betaling commissie bij realisatie maximum 70%
 - Na 12 maanden : 10%
 - Na 24 maanden : 10%
 - Na 36 maanden : 10%
- c. Kredieten gerealiseerd in Jaar 3 van de overgangperiode :
 - Betaling commissie bij realisatie maximum 60%
 - Na 12 maanden : 15%
 - Na 24 maanden : 15%
 - Na 36 maanden : 10%
- d. Kredieten gerealiseerd vanaf Jaar 4 : algemene regel

Voor kredieten met een kortere looptijd dan de voorziene overgangperiode van 3 jaar zou de slotbetaling gebeuren op het ogenblik van het bereiken van de einddatum van het krediet.

Bijvoorbeeld : een krediet van 36 maanden verstrekt in Jaar 3 van de overgangperiode

- Betaling commissie bij realisatie 60%
- Na 12 maanden : 15%
- Na 18 maanden : 25%

De vertegenwoordigers van de Middenstandsorganisaties betwisten in eerste instantie dat een spreidingstermijn van 12 maanden of korter in strijd zou zijn met artikel VII.147/30 WER. Dit artikel legt een spreiding op van de helft van de commissie 'naargelang van de aard van het krediet en de duur ervan'. Volgens hen mag de duur van het krediet niet als het belangrijkste element uit deze bepaling naar voren worden geschoven. Op gelijke hoogte staat de aard van het krediet. Zoals eerder reeds uitgelegd, wordt een hypothecair krediet op een onroerend goed door een consument veel bedachtzamer aangegaan dan een consumentenkrediet, waardoor ook een kortere spreiding van de commissie volledig gerechtvaardigd kan zijn volgens artikel VII.147/30 WER.

Daarnaast merken zij op dat een spreidingstermijn van 60 maanden onrealistisch lang en niet aanvaardbaar is. De financiële gevolgen voor de kredietbemiddelaar zouden veel te zwaar en buiten proportie zijn. Dergelijke termijn kan ook niet verantwoord worden, gezien er zoals gezegd geen enkele correlatie wordt aangetoond tussen de wanbetaling van een hypothecair krediet en het ontvangen van een commissie door de kredietbemiddelaar op het moment waarop diens prestaties worden geleverd. Hoewel deze vertegenwoordigers een spreiding over maximaal 6 maanden blijven voorstaan, beschouwen zij een spreiding over meer dan 12 maanden (zoals voorgesteld in het ontwerp van Koninklijk Besluit) niet aanvaardbaar.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie begrijpen dat met dit voorstel geen compromis haalbaar is. Daarom zijn ze bereid om enigszins tegemoet te komen in dit debat. In geen geval kan aanvaard worden dat inzake hypothecair krediet met een onroerende bestemming een kortere spreidingstermijn zou gelden dan inzake consumentenkrediet. Dat zou er immers toe kunnen leiden dat de kredietbemiddelaar de consument bewust in de richting van een of andere kredietvorm zou sturen op basis van het feit dat hij het saldo van zijn commissieloon sneller zou kunnen verwerven. Dit kan en mag niet de bedoeling zijn.

Om dit te vermijden zou er volgens **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie** voor kunnen geopteerd worden om voor alle kredietvormen minimum de spreidingstermijn eenvormig op

twee jaar te brengen zoals die vandaag geldt voor consumentenkredieten alsook in de toekomst voor hypothecaire kredieten met roerende bestemming.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties wensen inzonderheid dat er naar de consument toe transparantie bestaat over de spreiding van het saldo van het commissieloon. Dit lijkt hen het best te kunnen worden gegarandeerd door eenzelfde spreidingstermijn van twee jaar te voorzien voor zowel consumenten- als hypothecair krediet (roerend en onroerend).

De vertegenwoordiger van de FOD Economie sluit zich hierbij aan.

4. Overgangsmaatregel

De Raad stelt vast dat de formulering van artikel 6 taalkundig dient te worden aangepast : *“Als overgangsmaatregel wordt bij een hypothecair krediet met een onroerende bestemming dat werd gesloten tijdens de periode van [...]het saldo van de commissie ...”*

5. Inwerkingtreding

De Raad is van mening dat de nieuwe (overgangs)regeling bij voorkeur wordt ingevoerd op 1 januari van een kalenderjaar, ten einde een neutraal startpunt te bieden aan de kredietgevers.

De Raad is tevens van mening dat voldoende tijd dient gelaten te worden aan de kredietgevers om de nieuwe regeling te implementeren en is derhalve voorstander ervan om de nieuwe (overgangs)regeling pas ingang te laten vinden vanaf 1 januari 2018.

In artikel 6 dient in voorkomend geval dienovereenkomstig de periode van de overgangsmaatregel te worden aangepast.

Volgens **de Raad** dient de overgangsregeling, in de periode waarin ze van kracht is, eveneens te gelden voor nieuwe kredietbemiddelaars die op de markt komen zodat er geen verschillende behandeling zal zijn tussen bijvoorbeeld bestaande en nieuwe agenten van eenzelfde bank.

Er dient volgens **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie** tevens voor gezorgd te worden dat de overgangperiode niet van toepassing is op kredietgevers die nu reeds een spreiding toepassen die verder gaat dan de vooropgestelde regeling (bijv. onmiddellijke betaling van minder dan 50% van de commissie en spreiding van het saldo dat bijgevolg meer dan de helft van de commissie bedraagt). Anders zou dit als pervers effect kunnen hebben dat deze instellingen gedurende deze overgangperiode een stap terug zouden moeten zetten.
