

JAAARVERSLAG 2018



Beroepsvereniging van het Krediet



De BVK is lid van de Belgische Federatie van de financiële sector



Beroepsvereniging van het Krediet



JAARVERSLAG 2018

De teksten en statistieken uit onderhavig jaarverslag mogen niet gereproduceerd worden zonder uitdrukkelijke vermelding van de bron: "Beroepsvereniging van het Krediet (BVK)".



1 Woord van de Voorzitter van de Raad van Bestuur _____ 7



2 De Beroepsvereniging van het Krediet _____ 10

2.1. Een representatieve en gespecialiseerde gesprekspartner _____ 10

2.2. Synergie _____ 10

2.3. De leden van de BVK _____ 10

2.4. De evolutie van het ledenbestand _____ 11

2.5. De dienstverlening aan de leden: een ontmoetingspunt voor de financiële sector _____ 11

2.5.1. Informatie en vorming _____ 11

2.5.2. Lobby op regionaal, federaal en Europees niveau _____ 14

2.5.3. Communicatie _____ 15

2.6. De dienstverlening aan de consument: verantwoord krediet _____ 15

2.6.1. Gedragscode met principes om op verantwoorde wijze consumenten- en hypothecaire krediet aan te gaan en te verstrekken _____ 15

2.6.2. Zorgtraject in geval van onvoorziene gebeurtenissen _____ 15



3 De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren _____ 19

3.1. Krediet aan particulieren _____ 19

3.1.1. Situatieschets _____ 19

3.1.2. Evolutie van de markt van het krediet aan particulieren in de voorbije tien jaar _____ 24

3.2. Consumentenkrediet _____ 25

3.2.1. De verrichtingen op afbetaling _____ 25

3.2.2. De kredietopeningen _____ 27

3.3. Consumentenkrediet als motor voor de economie _____ 30

3.4. De markt van het hypothecair krediet _____ 32

3.4.1. Evolutie van de kredietactiviteit _____ 32

3.4.2. Gemiddelde bedragen _____ 36

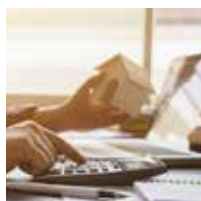
3.4.3. Opsplitsing van de productie volgens bestemming _____ 38

3.4.4. Opsplitsing van de productie volgens soort rentevoet _____ 42

3.5. Energy Efficient Mortgages Action Plan _____ 45



4	Ontwikkelingen inzake consumentenkrediet _____	48
	4.1. Guidelines van de FOD Economie betreffende de kredietwaardigheidsbeoordeling van de consument in het kader van de toekenning van een consumentenkrediet _____	49
	4.2. Verlenging van de maximale terugbetalingstermijnen voor bepaalde kredieten _____	49
	4.3. Elektronische handtekening en persoonlijke en zakelijke zekerheden _____	50
	4.4. Private Lease _____	50
	4.5. Evaluatie door de Europese Commissie van de richtlijn inzake kredietovereenkomsten voor consumenten en rol van de BVK _____	51



5	Ontwikkelingen inzake hypotheccair krediet _____	53
	5.1. Impactanalyse van de toepassing van de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouw _____	53
	5.2. Evaluatie en actieplan ingevolge de vaststellingen van de Fod Economie in het kader van de toepassing van Boek VII _____	54
	5.3. Evaluatie en actieplan ingevolge het advies van de Commissie Onrechtmatige Bedingen _____	55
	5.4. Goedkeuring modelovereenkomsten _____	55
	5.5. Samenwerking met Fednot : elektronische overmaking van de “goed voor grosse”, gegevens onder vorm van bestanden, creatie van het SPOC-adres per notariskantoor, hervorming van het notariaat _____	56
	5.6. Elektronische handtekening _____	59
	5.7. Review Mortgage Credit Directive _____	59
	5.8. Impactanalyse van het wetsontwerp tot hervorming van het Burgerlijk Wetboek _____	60
	5.9. Wetsontwerp afschaffing van woonplaats _____	60



6	De vergunning als kredietgever en de inschrijving als kredietbemiddelaar _____	63
	6.1. Harmonisering van de statuten van kredietbemiddelaar, (her)verzekeringsbemiddelaar en bemiddelaar in bank- en beleggingsdiensten _____	63
	6.2. Vergunning van kredietgevers en goedkeuring van modelcontracten _____	64
	6.3. Wet van 30.07.2018 houdende diverse bepalingen inzake economie _____	65



7	De organen van de vereniging _____	68
	7.1. Raad van Bestuur _____	68
	7.2. Secretariaat _____	70
	7.3. Technische commissies _____	71
	7.4. Ledenlijst op 31 december 2018 _____	72



Woord van de Voorzitter van de Raad van Bestuur



Woord van de Voorzitter van de Raad van Bestuur

Dames en Heren,

Het voorbije jaar 2018 is, net als de voorgaande jaren, op vlak van Kredietverlening opnieuw een zeer vruchtbaar jaar geweest voor de sector voor van het Krediet aan particulieren en dit zowel voor consumentenKrediet als voor hypothecair Krediet.

Net als in 2017 zijn de lage rentevoeten mee een van de sleutelementen geweest die tot een positieve evolutie van de Kredietproductie hebben geleid. Het jaar 2018 zal opnieuw als een van de topjaren op vlak van Kredietverlening herinnerd worden. Daarenboven kan met grote voldoening worden vastgesteld dat de toename van de Kredietverlening niet ten koste is gegaan van de voor de BVK en haar leden belangrijke principes van verantwoorde Kredietverlening. Voor het eerst sinds lang gaan de cijfers betreffende de wanbetalingen sinds 2017 in dalende lijn en blijkt daarnaast onder meer uit het statistisch verslag van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België dat meer recente Kredieten, indien ze toch een achterstand vertonen, sneller opnieuw worden aangezuiverd.

Het is in die context dan ook verrassend te moeten vaststellen dat de FOD Economie, zonder de resultaten van het Europese initiatief ter zake af te wachten, op eigen initiatief guidelines heeft uitgewerkt en gepubliceerd met betrekking tot de Kredietwaardigheidsbeoordeling van de consument in het kader van de toekenning van een consumentenKrediet. Verrassend, omdat de wet immers nu reeds tal van verplichtingen voorziet om te zorgen voor een correcte en relevante Kredietwaardigheidsbeoordeling van de consument. De bescherming van de Kredietnemer en een accurate analyse van zijn situatie staan in de wet reeds centraal.

Onder meer via onze Gedragscode Tien principes om op verantwoorde wijze consumenten- en hypothecair Krediet aan te gaan en te verstrekken (link) pleit onze beroepsvereniging al jaren voor verantwoorde Kredietverlening. Met succes.

De betrokken guidelines van de FOD Economie, die een aantal elementen regelen inzake de praktische uitvoering en toepassing van de wet door alle betrokken partijen, moeten uiteraard in lijn zijn met de wetgeving. Guidelines kunnen inderdaad een interpretatie van de wet vormen met als bedoeling misverstanden te vermijden, maar ze zijn uiteraard geen wetgeving op zich en kunnen er dan ook niet van afwijken of bijkomende verplichtingen opleggen. De basis voor verantwoorde Kredietverlening blijft onder meer de volledige en correcte informatie die de consument aan de Kredietgever moet verstrekken.

Een uitgebreide analyse van de guidelines door een extern deskundige heeft alleszins aangetoond dat deze guidelines op verschillende vlakken onnodig verder gaan dan de wetgeving en er soms zelfs mee in strijd zijn.

Woord van de Voorzitter van de Raad van Bestuur

Graag benadruk ik hier dat de wet een omzetting is van een richtlijn met maximale harmonisatie. De Belgische wetgeving gaat o.i. in sommige bepalingen al verder dan de richtlijn. De Guidelines gaan nog een stapje verder. Onze sector zal dit dan ook van nabij blijven opvolgen en nagaan in welke mate de FOD Economie zich bij de uitoefening van zijn controlebevoegdheid hierop zal baseren. Waar nodig kan dan actie worden ondernomen.

Een ander thema dat in het voorbije jaar volop in de actualiteit stond en waarrond er een sterk toenemend bewustzijn groeit, is de Klimaatverandering en de beperking van de uitstoot van broeikasgassen. De particulieren woningen vormen een van de belangrijkste pijlers waarop via energiebesparende renovaties een gunstige evolutie kan bewerkstelligd worden. De Belgische sector van het Krediet aan particulieren heeft zich dan ook volledig ingeschreven in het "Energy efficient Mortgages Action Plan" (EeMAP) dat op dit ogenblik door de Europese Hypothecaire Federatie (EMF) met steun van de Europese Commissie wordt uitgewerkt.

De belangrijkste pijnpunten en mogelijke oplossingen werden inmiddels door Europese werkgroepen aangestipt en er werd overeenstemming bereikt over een algemene definitie van wat nu precies een "energy efficient mortgage" is.

Ook op Belgisch vlak heeft een interne Task Force de nodige analyses gemaakt. Contacten met verschillende stakeholders en overheden vonden reeds plaats en zullen ook in de komende weken en maanden worden voortgezet. Bedoeling is om als Kredietsector een nuttige bijdrage tot de verbetering van de energiezuinigheid van het woningenpark en tot het bereiken van de gestelde energiedoelstellingen te leveren, onder meer door binnen de contouren van een correcte Kredietwaardigheidsbeoordeling in de financiering van de noodzakelijke werken te voorzien voor wie dit nodig heeft.

Dit zijn slechts twee, weliswaar belangrijke, elementen uit een hele lijst met punten die we ook in het komende jaar zullen opvolgen. Een verkiezingsjaar, wat mogelijk tot nieuwe inzichten en beleidskeuzes kan leiden. Een boeiend jaar dus, dat we samen met u vol enthousiasme tegemoet zien.

In het voorbije jaar heeft onze beroepsfederatie, zowel op het vlak van consumentenkrediet als van hypothecair krediet, eens te meer haar rol kunnen spelen. Dit zal de volgende jaren niet anders zijn. Als verdediger van de belangen van de kredietsector streeft onze vereniging permanent naar een evenwicht tussen economisch en maatschappelijk belang met als uiteindelijk en belangrijk doel verantwoorde en gezonde kredietverlening verstrekt door professionele kredietgevers en kredietbemiddelaars. De BVK is een blijft op die manier de geloofwaardige en de betrouwbare partner voor de overheid en de stakeholders.

Ik ben dan ook fier als Voorzitter om u het jaarverslag van onze Vereniging te kunnen aanbieden.

Guy Schellinck, Voorzitter Raad van Bestuur



De Beroepsvereniging van het Krediet



De Beroepsvereniging van het Krediet

2.1. Een representatieve en gespecialiseerde gesprekspartner

De BVK vertegenwoordigt als beroepsvereniging de sector van het krediet aan particulieren, d.i. het consumentenkrediet en het hypothecair krediet.

Zij is stichtend lid van de Belgische Federatie van de Financiële sector – Febelfin, samen met de Belgische Vereniging van Banken en Beursvennootschappen (BVB), de Belgische Leasing Vereniging (BLV), de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) en de Belgische Vereniging van Beursleden (BVBL).

Febelfin, inmiddels sinds 1 januari 2014 omgevormd tot een VZW, werd opgericht in maart 2003 met als doel

- efficiënter, coherenter en meer toekomstgericht op te treden ter bevordering van de belangen van de financiële sector en het Belgische financieewezen;
- iedere "specialisatie" in de financiële sector de kans te geven om haar standpunt naar voren te brengen en haar belangen op een zo efficiënt mogelijke wijze te verdedigen;
- synergie tot stand te brengen.

2.2. Synergie

Binnen Febelfin maakt de BVK deel uit van de business line Retail Banking. De Secretaris-generaal van de BVK is tevens Director Commercial Banking van Febelfin. Op die manier maakt de BVK dan ook volwaardig deel uit van de Febelfinstructuur, waarbij het interne bestuur van de BVK autonoom blijft georganiseerd.

De BVK kan zodoende haar opdrachten met optimale efficiëntie uitvoeren dankzij een synergie, niet alleen op administratief vlak, maar ook op vlak van de behandelde materies. Denken we maar aan de opvolging door Febelfin van materies zoals de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, de anti-witwaswetgeving, de betaalinstrumenten, enz.

2.3. De leden van de BVK

De 57 BVK-leden (op 31 december 2018) maken samen meer dan 95% uit van de Belgische markt van het consumentenkrediet en ongeveer 90% van de Belgische markt van het hypothecair krediet.

De bij de BVK aangesloten financiële instellingen zijn:

- banken;
- verzekeringsmaatschappijen;
- financiële instellingen, waarvan sommige bovendien leasing verstrekken;
- hypothecaire ondernemingen;
- kredietverzekeraars;
- distributieondernemingen of dochterondernemingen van distributieondernemingen die erkend zijn als consumentenkredietverstrekkers;
- ondernemingen die accreditief- en kredietkaarten uitgeven.

Twee ondernemingen maken ook deel uit van de BVK als geassocieerde onderneming, nl. Eos Aremas en Hoist Krediet ab.

De Beroepsvereniging van het Krediet

2.4. De evolutie van het ledenbestand

Nieuwe leden:

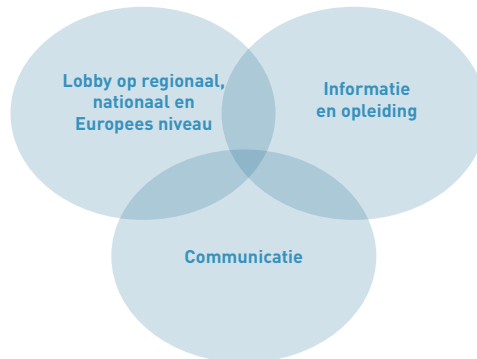
- VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN
- RECORD CREDITS N.V.

Einde lidmaatschap:

- BCC CORPORATE N.V. daar ze geen vergunning als kredietgever consumentenkrediet meer heeft.
- RECORD BANK N.V. en RECORD CREDIT SERVICES C.V.B.A. ingevolge de fusie met ING BELGIË N.V.

2.5. De dienstverlening aan de leden: een ontmoetingspunt voor de financiële sector

Dankzij haar openheid en de verscheidenheid aan leden vormt de BVK als vanzelfsprekend een bevoorrechte ontmoetingsplaats voor de Belgische markt van de kredietverlening aan particulieren en haar waarnemers. De BVK heeft de volgende drie kernopdrachten die raakvlakken vertonen:



2.5.1. Informatie en vorming

De eerste opdracht van de BVK betreft de informatieverstrekking aan en de opleiding van haar leden. De informatie heeft betrekking op de meer algemene en de technische aspecten van de kredietverlening aan particulieren. De hoge kwaliteit van die informatie is het gevolg van de doelbewuste toespitsing van de bekwaamheden van de BVK op een welomschreven materie.



WAT?

Informatie over actualiteit, wets- en reglementsbepalingen

De BVK volgt zowel op nationaal als Europees vlak de politieke, economische en juridische ontwikkelingen in de sector op de voet en informeert de leden daarover via diverse kanalen. In de loop van 2018 werd ruime documentatie toegezonden betreffende technische aangelegenheden die van bijzonder belang zijn voor de sector, zoals bijvoorbeeld referteindexen inzake hypothecair krediet, de evolutie van de maximale jaarlijkse kostenpercentages, de aanpassing van de forfaitaire retributies voor de uitvoering van de hypothecaire formaliteiten door de hypotheekbewaarder, de nieuwe regeling inzake registratierechten bij het aankoop van gezinswoning in Vlaanderen, de harmonisering van de bijscholing voor het geheel van de bemiddelingsstatuten, de vervanging van het huidig wettelijk regime van verschoonbaarheid bij faillissement door kwijtschelding van de restschulden en zijn impact op de CKP & ENR, de accreditatie als opleidingsverstrekker van bijscholing in krediet, de schrapping van de controleverplichting voor kredietgevers wat betreft de verplichte verzekering voor de tienjarige burgerrechtelijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere bouwactoren, de strijd tegen het witwassen van geld en financiering van terrorisme, de wijziging aan de prospectus bij hypothecaire kredietovereenkomsten naar aanleiding van de Benchmarkverordening, een nieuw voorrecht ingevoerd ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars op de kavel van de verzuimende mede-eigenaar, de wijziging van het KB inzake de sociale kredietgevers en de werkgevers, de wet van 30 juli 2018 houdende diverse bepalingen inzake Economie, de wet tot harmonisatie van de begrippen elektronische handtekening en duurzame gegevensdrager en tot opheffing van de belemmeringen voor het sluiten van overeenkomsten langs elektronische weg, het Centraal Aanspreekpunt, enz., alsook informatie over de contacten met de controleautoriteiten, de toezichthoudende overheden en de bevoorrechte partners.

Gedetailleerde statistieken

Op vlak van het consumentenkrediet worden de leden op de hoogte gehouden van de gedetailleerde maandelijkse productiecijfers met uitsplitsing volgens een aantal hoofdruwbrieken (nieuwe wagen, tweedehandse wagen, energiebesparing, ...) evenals van de halfjaarlijkse productie- en omloopstatistieken op basis van de aangiften aan de FOD Economie.

Ook voor het hypothecair krediet worden maandelijkse en driemaandelijkse productie- en omloopstatistieken bekendgemaakt. Sinds 2009 wordt ook een 'kredietbarometer' verspreid, die bij het begin van elke maand de tendens van de voorbije maand weergeeft.

Tot slot worden eenmaal per jaar individuele statistieken (minstens één jaar oud) met betrekking tot de marktaandeelen inzake hypothecair en consumentenkrediet ter beschikking van de leden gesteld.

Externe studies

Ten behoeve van haar leden laat de BVK op regelmatige basis studies uitvoeren, zoals een bevraging door een extern onderzoeksbureau met oog op de totstandkoming van een consumentenkredietbarometer, die inzicht verschaft over de aankopen (op krediet) uitgevoerd in de afgelopen 12 maanden en de te verwachten aankopen (op krediet) in de komende 12 maanden.

Wat ?

Informatie over wets- en reglementsbepalingen, actualiteit, gedetailleerde statistieken en externe studies



De Beroepsvereniging van het Krediet

HOE?

Flashberichten

Aan de hand van elektronische flashberichten worden de leden geïnformeerd over de actualiteit met betrekking tot het krediet aan particulieren en over de ontwikkelingen bij de BVK en de acties die zij onderneemt. Deze flashes worden als informatiebron erg op prijs gesteld door onze leden.

Website

De website (www.upc-bvk.be) bestaat uit een deel dat toegankelijk is voor het publiek en een deel dat alleen voor de leden is bestemd. Op de website vindt men onder meer de gedragsregels die gelden voor de sector, evenals uitgebreide statistieken en allerhande nuttige informatie.

Technische commissies

Diverse technische commissies verlenen bijstand aan de Raad van Bestuur en het Bureau. Samen met het Bureau en de Raad van Bestuur vormen zij het hart van de vereniging. In de maandelijkse vergaderingen stellen talrijke specialisten van de leden hun bekwaamheid en tijd ten dienste van de sector. Die commissies vormen gespecialiseerde teams voor de ontwikkeling van creatieve en innoverende voorstellen en/of oplossingen voor de juridische of andere problemen waarmee de leden dagelijks kunnen worden geconfronteerd.

Binnen de BVK zijn momenteel 5 vaste Commissies werkzaam : de Juridische Commissie Consumentenkrediet, de Juridische Commissie Hypothecair Krediet, de Commissie voor Financiële en Economische Aangelegenheden, de Commissie Kredietbemiddelaars en de Commissie Autofinancieringen. Daarnaast zijn eveneens ad hoc werkgroepen werkzaam, afhankelijk van de actualiteit.

Studiedagen

In 2018 kon de jaarlijks studiedag niet plaatsvinden. In het voorjaar van 2019 is een studiedag voorzien.

HOE?

Flashberichten
Website
Technische commissies
Studiedagen & workshops



2.5.2. Lobby op regionaal, federaal en Europees niveau

De BVK is een erkend gesprekspartner van de politieke en toezichhoudende overheden, de overige beroepsverenigingen en -federaties in de financiële sector, de consumentenorganisaties en andere stakeholders.

Zij heeft regelmatig contact met de politieke besluitvormers en met de toezichhouders in verband met bepaalde thema's, en heeft op permanente basis zitting in de **Bijzondere raadgevende commissie Verbruik van de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven, de Commissie voor de Verzekeringen, het Begeleidingscomité van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren en het Begeleidingscomité van het Fonds ter Bestrijding van de Overmatige Schuldenlast.**

Sinds 1 januari 2015 zetelt de BVK ook in de Raad van Bestuur van de **VZW Accesso**, dit is de Compensatiekas voor tussenkomst inzake schuldsaldoverzekeringen tot waarborg van een hypothecair krediet van personen met een verhoogd gezondheidsrisico.

Door het toenemende gewicht van de Europese regelgeving is de BVK ook actief op Europees niveau, als lid van **EUROFINAS** (de Europese Belangenvereniging voor Consumentenkrediet) en **EMF** (de Europese Hypothecaire Federatie) en stelt zij haar expertise ter beschikking bij de voorbereiding van nieuwe aanbevelingen en richtlijnen.

Op regionaal niveau is de BVK vertegenwoordigd in de Raad van Bestuur van de **VZW Observatoire du Crédit et de l'Endettement**.

Tot slot is zij vertegenwoordigd in het **Bemiddelingscollege** en in de **Raad van Bestuur van Ombudfin** (www.ombudfin.be).

STAKEHOLDERS

Aanverwante beroepen
 - Federatie Notariaat
 - Nationale Kamer gerechtsdeurwaarders
 - ...

Politiek (federaal en regionaal)
 - Parlement
 - Regeringen en kabinetten

Europees Parlement/
 Europese Commissie

Academische wereld
 - Universiteiten
 - Hogescholen

Toezichhouders
 - FSMA
 - BNB
 - FOD Economie
 - FOD Financiën

Ondernemingswereld
 - Bouwsector
 - Autosector
 - Distributiesector
 - ...

Vertegenwoordigers van de consumenten

VERTEGENWOORDIGINGEN

Eurofinas

European Mortgage Federation

European Banking Federation

EBIC working groups

Febelfin Academy

VZW Accesso (Compensatiekas)

Fonds Bestrijding Overmatige Schuldenlast

Centrale voor Kredieten aan Particulieren

Observatoire du Crédit et de l'Endettement

Bemiddelingscollege Ombudfin

Bijzondere raadgevende commissie Verbruik van de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven

Commissie Verzekeringen

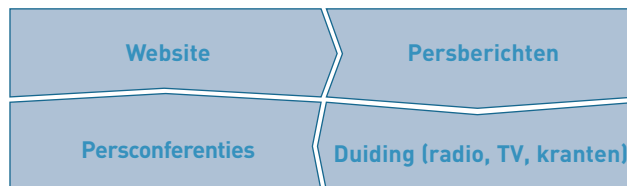
ad hoc werkgroepen



De Beroepsvereniging van het Krediet

2.5.3. Communicatie

Transparantie is een belangrijke waarde binnen de sector. Daarom faciliteert de BVK perscontacten en publiceert zij persberichten over interessante ontwikkelingen in de markt van de kredieten aan particulieren. Via de perswoordvoerders van Febelfin blijft de BVK een vast aanspreekpunt voor duiding over sectoraangelegenheden op radio en televisie, en in de schrijvende pers.



2.6. De dienstverlening aan de consument: verantwoord krediet

2.6.1. Gedragscode met principes om op verantwoorde wijze consumenten- en hypothecair krediet aan te gaan en te verstrekken (Volledige gedragscode: bijlage 1)

In 2009 werd een nieuwe gedragscode voor verantwoorde kredietverlening opgesteld die bestaat uit tien principes die de volledige kredietcyclus beslaan, van het eerste contact met de klant tot het beheer van een eventuele betalingsachterstand. Het is de bedoeling de klanten ondubbelzinnig te informeren en ze te begeleiden, hun kredietwaardigheid te onderzoeken en wanbetalingen te voorkomen en te beheren. Hiermee levert de sector een concrete bijdrage tot het behoud van het vertrouwen van de klant in zijn financiële-dienstenverlener. De BVK heeft zich ertoe verbonden om via haar overleg- en beslissingsorganen haar leden permanent ertoe aan te zetten om de code op het terrein in acht te nemen. De gedragscode is beschikbaar op de website van de BVK.

Als sectororganisatie vervult de BVK daarenboven een informatieve rol ten aanzien van de consument als aanvulling op de informerende taak van elke kredietgever. De website van de BVK verschaft verduidelijking over de belangrijke stappen bij het aangaan van een krediet. In het kader van de strijd tegen overmatige schuldenlast wordt ook een instrument ter beschikking gesteld dat de gezinnen kan helpen bij hun budgetbeheer. Op die manier moet de consument in staat zijn om weloverwogen beslissingen te nemen en zijn kennis over alle fasen van de kredietverlening te verbeteren. Zowel de budgetcalculator als de gids van het consumentenkrediet blijven behoren tot de meest bezochte webpagina's.

2.6.2. Zorgtraject in geval van onvoorziene gebeurtenissen (Folder: zie bijlage 2)

Onmiddellijk na het nieuws over de sluiting van Ford Genk (oktober 2012) en van Caterpillar in Charleroi in 2016 heeft Febelfin, en in het bijzonder de BVK, een leidraad verstuurd voor de begeleiding van kredietnemers met mogelijke betalingsproblemen van lopende consumenten- en hypothecaire kredieten van particulieren.

Deze leidraad is de concrete uitwerking van de intentieverklaringen, uitgewerkt door Febelfin om, waar mogelijk, de eventuele negatieve gevolgen voor de betrokken werknemers mee te helpen verlichten.



Belangrijk is te benadrukken dat:

- het steeds een intentieverklaring is en geen sectorengagement;
- oplossingen gelden voor alle werknemers van bedrijven in Vlaanderen, Wallonië of Brussel;
- oplossingen steeds op maat, geval per geval, zullen worden bekeken door de individuele kredietgevers. Oplossingen worden dus niet door de sector opgelegd.

In dit kader hebben Febelfin en de BVK:

1. De bijzondere aandacht gevestigd op de **gedragscode van de BVK**, met daarin “*10 principes om op verantwoorde wijze consumenten- en hypothecair krediet aan te gaan en te verstrekken*”. Deze gedragscode bevat verscheidene engagementen om oplossingen te zoeken die aan de behoeften van de klant beantwoorden en, meer in het bijzonder in geval van onvoorziene gebeurtenissen in het leven (zoals jobverlies, bedrijfssluiting, tijdelijke werkonbekwaamheid, langdurige ziekte, enz.), de aanpassing/wijziging van de terugbetalingsregeling te onderzoeken.
2. Een **zorgtraject** uitgewerkt dat geldt voor deze gevallen van onvoorziene gebeurtenissen. In dat geval verbindt de sector zich ertoe de principes van de hoger vermelde gedragscode in de praktijk te brengen en te anticiperen op mogelijke problemen.
 - a) op vlak van **consumentenkrediet** zijn de mogelijkheden eerder beperkt, rekening houdend met de zeer rigide wetgeving ter zake. In de meeste gevallen zal alleen de mogelijkheid bestaan de lopende kredietovereenkomst te vervangen door een nieuwe overeenkomst met aangepaste voorwaarden.
 - b) op vlak van **hypothecair krediet** bieden zich diverse mogelijkheden aan om de maandlast te verminderen, zoals
 - een verlenging van de looptijd van het hypothecair krediet;
 - een tijdelijk uitstel van betaling van kapitaal;
 - de gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van het hypothecair krediet indien zich daartoe de mogelijkheid aandient;
 - de overschakeling van een maandelijkse afbetaling op basis van vaste kapitaalsaflossing naar aflossing met vaste termijnbedragen;
 - ...
3. Een **sensibiliseringscampagne** gelanceerd met als opzet de kredietnemer aan te zetten om zo snel mogelijk contact te zoeken met zijn kredietgever. In dit kader werden folders en posters aan de leden ter beschikking gesteld die de kredietnemers moeten aansporen om de kredietgever te contacteren van zodra zij toekomstige betalingsmoeilijkheden verwachten. Het wordt sterk aanbevolen om contact te nemen met de kredietgever om mogelijke oplossingen te bespreken.

De Beroepsvereniging van het Krediet

Zorg dat de financiële puzzel klopt

ook bij onvoorziene omstandigheden





De evolutie van de markt van
het krediet aan particulieren



De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

3.1. Krediet aan Particulieren

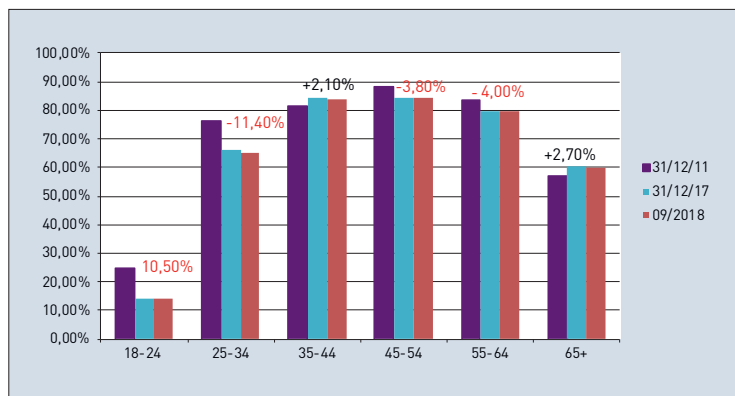
3.1.1. Situatieschets

Eind september 2018 waren er volgens de Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België in ons land ongeveer **11,2 miljoen kredietovereenkomsten** voor particulieren in omloop, consumenten- en hypothecaire kredieten samen. Dat is een daling met 0,7% ten opzichte van eind 2017. Ongeveer **67,5% van de meerderjarige bevolking** heeft daarmee **minstens één consumenten- of hypothecair krediet**. Dit is een lichte daling ten opzichte van vorig jaar, maar al gauw een daling met 3,5% ten opzichte van eind 2011, toen nog 71% van de meerderjarige bevolking minstens één krediet had. Daarbij mag niet vergeten worden dat sinds 2011 ook de geoorloofde debetstanden op een rekening tot het toepassingsgebied van de wet op het consumentenkrediet behoren, waardoor sinds dat ogenblik meer dan 2 miljoen bijkomende kredietopeningen als consumentenkrediet worden beschouwd. Tot op dat ogenblik had 57% van de bevolking minstens één (consumenten- of hypothecair) krediet.

Grafiek 1

BRON: NBB

Percentage van de bevolking met minstens één krediet – evolutie 2011 – september 2018



In de leeftijdsgroep van 35- tot 44-jarigen en van 45- tot 54-jarigen heeft ongeveer 84% een krediet lopen. De 3 leeftijdscategorieën tot en met 44 jaar, evenals de categorie van de 65+ vertonen een status quo of een daling ten opzichte van vorig jaar. De 2 leeftijdscategorieën tussen 45 en 64 jaar vertonen een lichte stijging. Vergeleken met eind 2011 is er, met uitzondering van de leeftijdscategorie van 35 tot 44 jaar en de 65+, een daling waar te nemen. Vooral in de leeftijdscategorie van 18 tot 24 jaar is die daling opmerkelijk: eind september 2018 heeft slechts 14,1% een of ander krediet, een cijfer dat sinds 2011 voortdurend in dalende lijn gaat (nog 24,6% in 2011). Eenzelfde sterk dalende trend (-11,4% sinds 2011) vindt plaats in de leeftijdscategorie van 25 tot 34 jaar.

De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren



De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

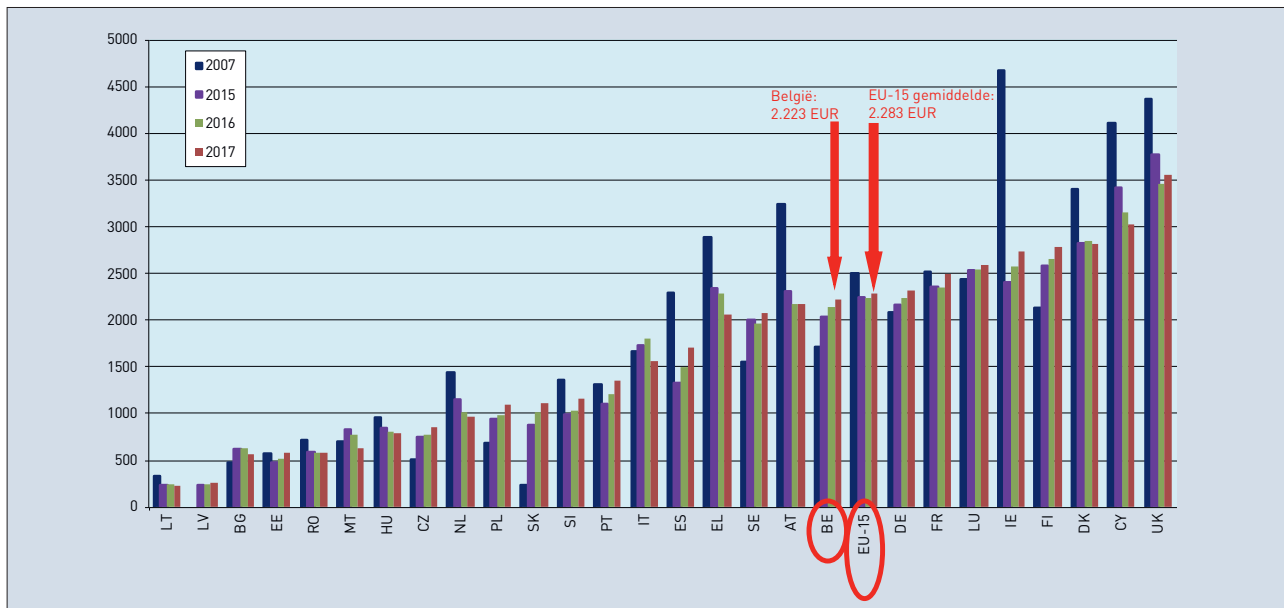
58,6% van de meerderjarige bevolking heeft minstens één consumentenkrediet, hetgeen een licht dalende trend is sinds jaren (nog 62,2% in 2013).

Toch tekent zich de voorbije jaren op Europees vlak een stijgende evolutie af wat de ontleende bedragen betreft. In 2017 bedroeg het bedrag aan consumentenkrediet per hoofd van de totale bevolking in België 2.223 EUR, een stijging met 4% ten opzichte van 2016 (2.137 EUR). Ook in 2015 en 2016 was er reeds een gelijkaardige stijging ten opzichte van het jaar tevoren (2.033 EUR, hetzij +5%, in 2015 en 2.137 EUR, hetzij +5,1%, in 2016). België blijft niettemin nog net onder het gemiddelde van de EU-15, dat 2.283 EUR bedraagt.

Grafiek 2

BRON: ECRI

Consumentenkrediet per hoofd van de bevolking





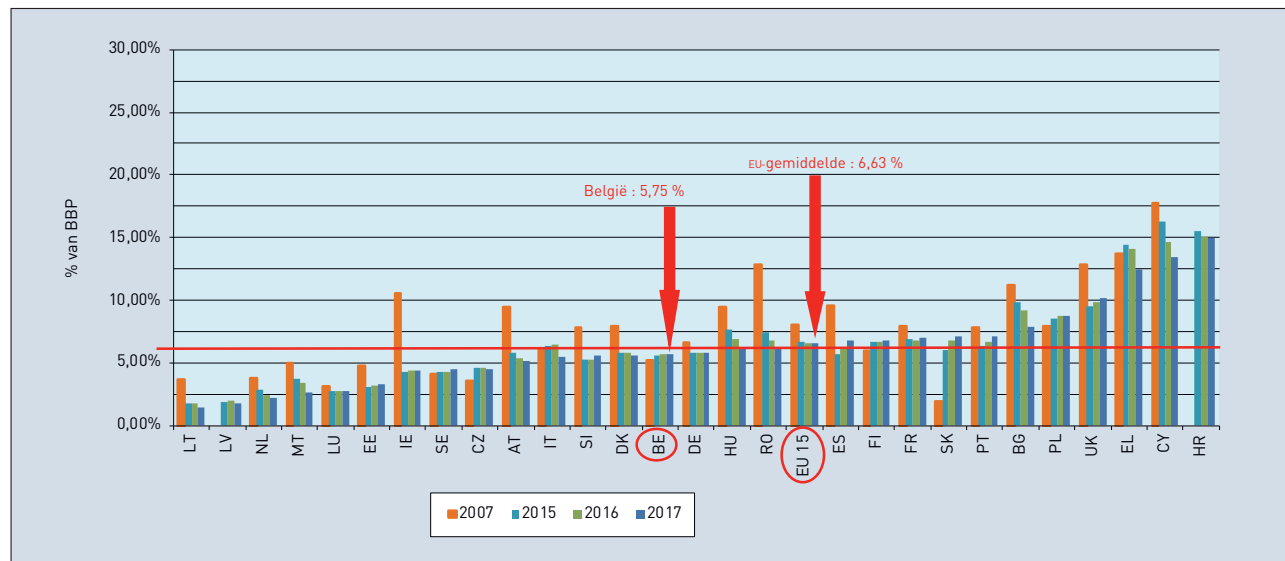
De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

Ook de evolutie van de omloop aan consumentenkrediet als percentage van het jaarlijkse BBP tegen marktprijzen vertoont na enkele jaren van stabilisering een gelijkaardige evolutie : in 2011 bedroeg dit percentage 5,69%, maar sindsdien volgde een daling tot 5,47% in 2012 en zelfs tot 5,38% in 2013. Vanaf 2014 (5,41%) wordt weer een stijging waarneembaar tot 5,75% in 2017. Daarmee blijft België evenwel nog ruim onder het Europese gemiddelde van 6,63%.

Grafiek 3

Bron: ECRI

Consumentenkrediet als percentage van het jaarlijks BBP



1 Eurozone (2017) : België, Duitsland, Finland, Frankrijk, Griekenland, Ierland, Italië, Luxemburg, Nederland, Oostenrijk, Portugal, Spanje, Slovenië, Cyprus, Malta, Slowakije, Estland, Letland en Litouwen.

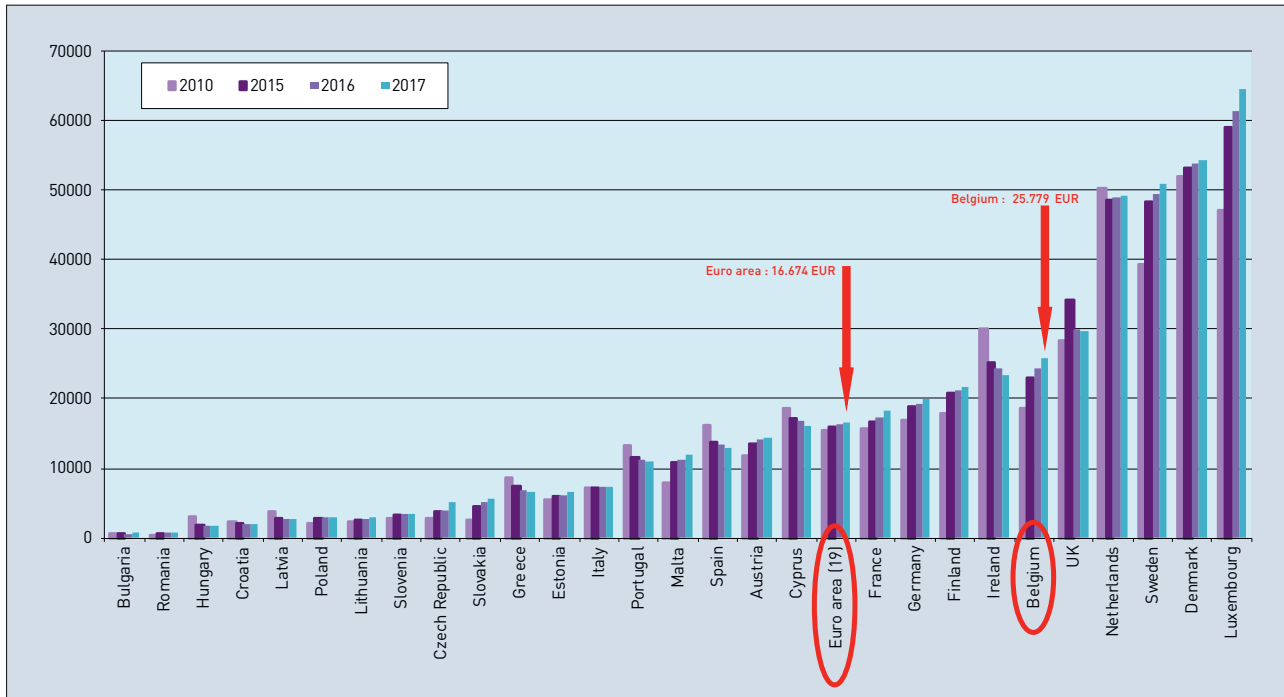
De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

Het hypothecaire kredietbedrag per hoofd van de meerderjarige bevolking gaat in stijgende lijn en ligt in 2017 met 25.779 EUR ruim boven het Europese gemiddelde van de EU-19 (16.674 EUR) en de EU-28 (16.872 EUR).

Grafiek 4

BRON: EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION (EMF)

Hypothecair krediet per hoofd van de meerderjarige bevolking



Ook wanneer gekeken wordt naar het hypothecaire krediet als percentage van het BBP (53,30% in 2017), kan vastgesteld worden dat België zich boven het Europese gemiddelde van de EU-19² bevindt (41,5%).

² Eurozone (2017): België, Duitsland, Finland, Frankrijk, Griekenland, Ierland, Italië, Luxemburg, Nederland, Oostenrijk, Portugal, Spanje, Slovenië, Cyprus, Malta, Slowakije, Estland, Letland en Litouwen.



De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

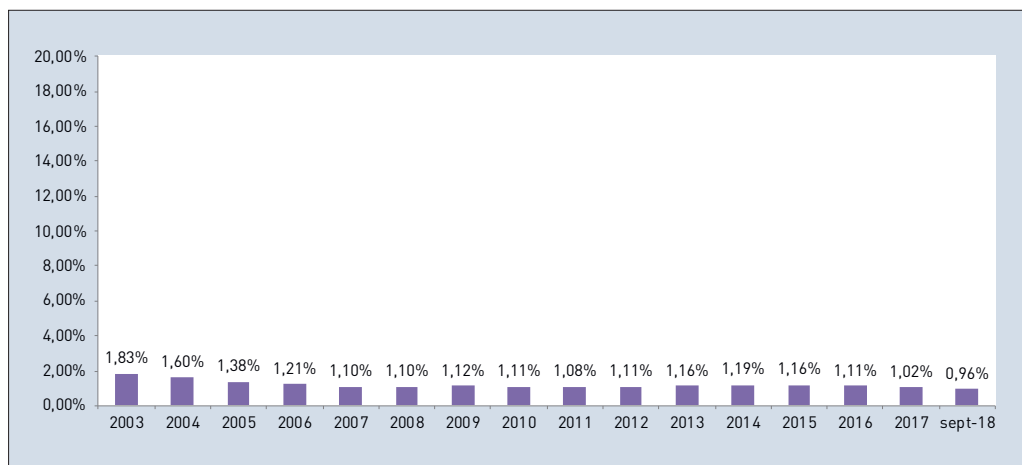
Niettemin kan worden gesteld dat in België nog steeds op verantwoorde manier krediet wordt verstrekt, hetgeen onder meer blijkt uit het feit dat de wanbetalingsgraad inzake hypothecair krediet sinds de financieel-economische crisis van 2008 vrijwel onveranderd is gebleven rond 1 % en het voorbije jaar zelfs verder is gedaald tot nauwelijks 1 % in september 2018.

Bovendien blijkt uit het statistisch verslag van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België dat kredieten die de voorbije jaren een betalingsachterstand hebben opgelopen, sneller worden geregulariseerd dan op het hoogtepunt van de crisis het geval was.

Grafiek 5

BRON: CENTRALE VOOR KREDIETEN AAN PARTICULIEREN

Ratio aantal niet-geregulariseerde wanbetalingen inzake hypothecair krediet t.o.v. het totale aantal lopende contracten



De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

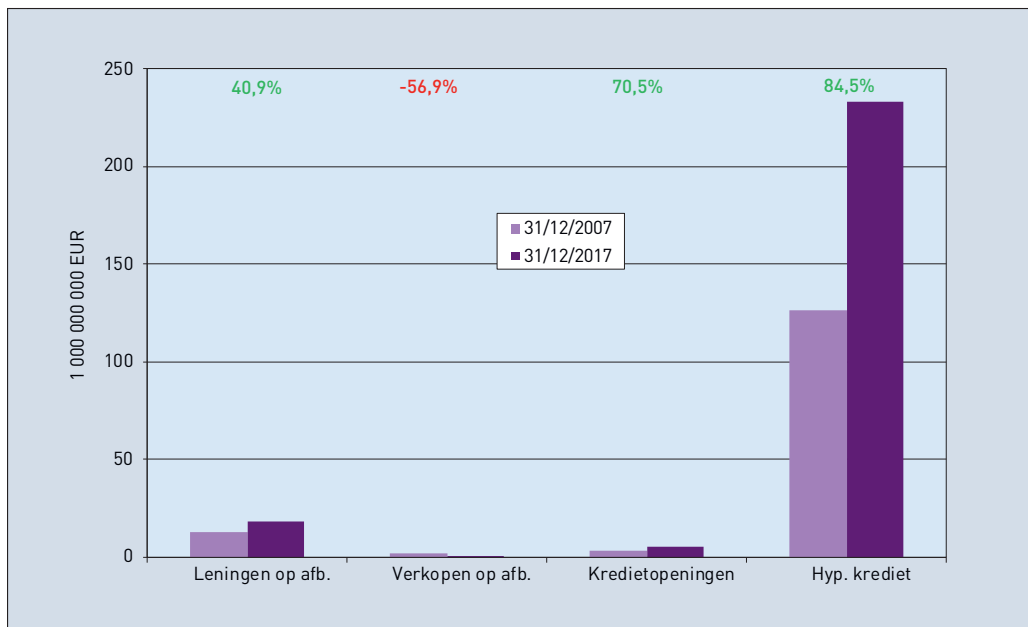
3.1.2. Evolutie van de markt van het krediet aan particulieren in de voorbije 10 jaar

Uitgedrukt in euro is de portefeuille inzake hypothecair krediet (naar schatting 233 miljard eind 2017) negenmaal zo groot als de portefeuille inzake consumentenkrediet (24,8 miljard). Het valt eveneens op dat, in bedrag, de groei van het hypothecair krediet (+84,5% op 10 jaar) meer dan dubbel zo hoog ligt dan deze van het consumentenkrediet (+36,5% op 10 jaar). De inflatie over diezelfde periode bedroeg ongeveer 19%.

Grafiek 6

BRON: NBB, FSMA, FOD ECONOMIE (100% VAN DE MARKT)

Evolutie van de portefeuille inzake krediet aan particulieren (bedrag) in de voorbije 10 jaar





De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

3.2. Consumentenkrediet

3.2.1. De verrichtingen op afbetaling

Wat de **verstrekte bedragen** in de vorm van verrichtingen op afbetaling betreft, blijkt uit onderstaande grafiek duidelijk dat het eerste semester van ieder jaar traditioneel een grotere productie vertoont dan het tweede. Dit is in hoofdzaak te wijten aan het feit dat in het voorjaar een aantal belangrijke salons plaatsvinden, zoals het Autosalon en Batibouw.

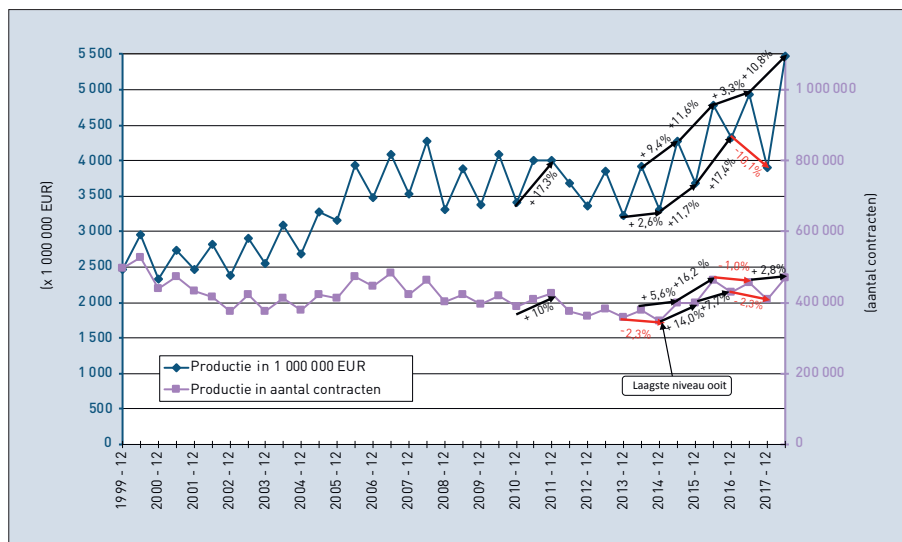
De 2de helft van 2011 vormt hierop een uitzondering, die volledig toe te schrijven is aan de **groene kredieten met interestbonificatie**. Het betrof een maatregel waarbij de overheid binnen welbepaalde criteria 1,5% van de interesten ten laste nam van kredieten bestemd voor specifieke energiebesparende investeringen. Aangezien deze maatregel eind 2011 ten einde liep, hebben nog heel wat consumenten hiervan willen genieten en ontstond naar het jaareinde toe een ware stormloop op dergelijke kredieten, met een stijging van het aantal contracten en de overeenstemmende waarde in het tweede semester tot gevolg.

Methodologisch gezien is het dus van fundamenteel belang dat vergeleken wordt wat te vergelijken valt, met name de eerste semesters onderling of de tweede semesters onderling.

Grafiek 7

BRON: STATISTICS BELGIUM – FOD ECONOMIE

Productie inzake verrichtingen op afbetaling



Tot de eerste helft van 2008 ging het bedrag aan verstrekte kredieten gestaag in stijgende lijn. Daaraan kwam een einde in het tweede semester van 2008, toen de kredietproductie ingevolge de financieel-economische crisis fors daalde. In de daaropvolgende semesters lag de productie aan kredieten op afbetaling, in aantal gesloten overeenkomsten, steeds lager dan in het overeenstemmende semester van het voorgaande jaar. In bedrag konden enkel nog in de eerste helft van 2010 echt positieve cijfers opgetekend worden, in hoofdzaak dankzij de autokredieten. Daarna volgde opnieuw een daling.

De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

Het tweede semester van 2011 doorbrak de veeleer dalende trend, met een stijging die volledig op conto van de groene kredieten met door de overheid ten laste genomen interestbonificatie kan geschreven worden. In het **eerste halfjaar van 2012** kwam de terugslag, met een daling van het aantal verstrekte kredieten met meer dan 8% ten opzichte van de eerste helft van 2011. **Nooit eerder lag het aantal verstrekte kredieten op afbetaling zo laag in de eerste helft van het jaar !** Deze forse terugval zette zich ook door in de tweede helft van 2012, met een daling van het aantal verstrekte kredieten met meer dan 16% ten opzichte van de tweede helft van 2011. In de eerste helft van 2013 kwam er een licht herstel, met een stijging van het aantal verstrekte kredietovereenkomsten met 1,8% ten opzichte van de eerste helft van 2012. Maar in de daaropvolgende semesters daalde opnieuw het aantal verstrekte kredieten op afbetaling ten opzichte van het overeenstemmende semester van het voorgaande jaar.

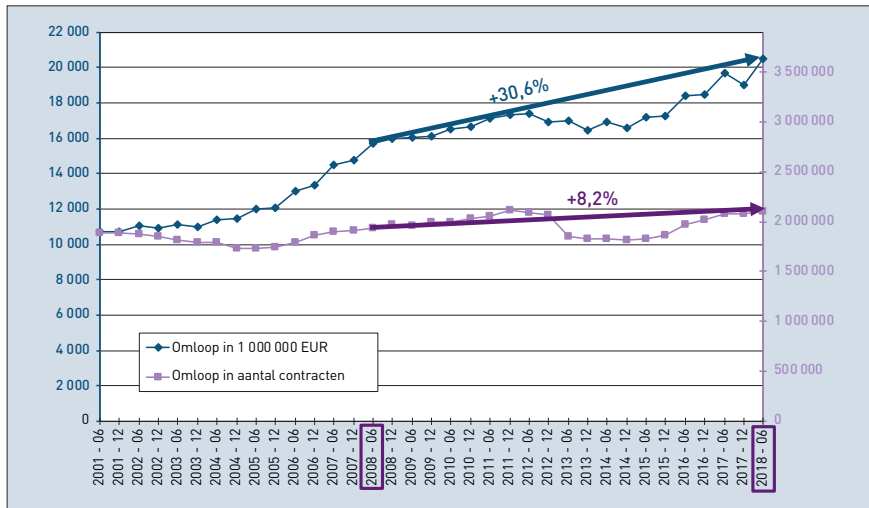
Eind 2014 lag het aantal verstrekte kredieten op afbetaling op het laagste niveau ooit sinds in 1996 met de inzameling van de cijfers werd begonnen! In 2015 en 2016 herstelde de markt zich, met een substantiële stijging van het aantal verstrekte kredieten op afbetaling tot gevolg, vooral onder impuls van de renovatie- en de autokredieten. In 2017 volgde opnieuw een daling van het aantal verstrekte kredieten op afbetaling, terwijl de markt zich in de eerste helft van 2018 herstelde.

In bedrag kan er reeds vanaf 2013 van een ommekeer gesproken worden. Die begon nog eerder aarzelend in 2013 zelf, toen de productie in de eerste helft van het jaar een stijging met bijna 5% ten opzichte van 2012 kende, maar gevolgd door een daling met meer dan 4% in de tweede helft.

Grafiek 8

BRON: STATISTICS BELGIUM – FOD ECONOMIE

Omloop inzake verrichtingen op afbetaling



Vanaf 2014 kent het verstrekte kredietbedrag evenwel een steeds toenemende stijging ten opzichte van hetzelfde semester van het jaar tevoren, die tot dubbele groeicijfers heeft geleid in 2015 en 2016. In de eerste helft van 2017 stabiliseerde de kredietverlening enigszins, met een lichte daling van het aantal nieuwe kredieten op afbetaling ten opzichte van de tweede helft van 2016, maar nog steeds met een stijging met 3,3% in overeenstemmend kredietbedrag. In de tweede helft van 2017 was de daling signifikanter (-5% in aantal kredietovereenkomsten en -10% in bedrag), maar in de eerste helft van 2018 (schatting) volgde een vergelijkbare verbetering met een stijging van het aantal verstrekte kredietovereenkomsten met 2,8%, voor een overeenstemmend bedrag dat 10,8 % hoger lag.



De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

Kredietverlening blijft dus duidelijk een sterk **ondersteunende rol ten bate van de economie** spelen en vormt zodoende mee een motor van economische opleving.

De omloop van de verrichtingen op afbetaling is minder gevoelig voor cycli en vertoont dan ook een meer stabiele evolutie. In bedrag kende hij in de afgelopen tien jaar een groei van 30,6%, hetgeen overeenkomt met bijna 12% buiten inflatie. Het aantal contracten daarentegen kende maar een groei van iets meer dan 8%. Het gemiddelde bedrag van de verstrekte kredieten is in de loop der jaren dus toegenomen, wellicht mede te wijten aan de prijsstijging van de onderliggende investeringen of goederen.

3.2.2. De kredietopeningen

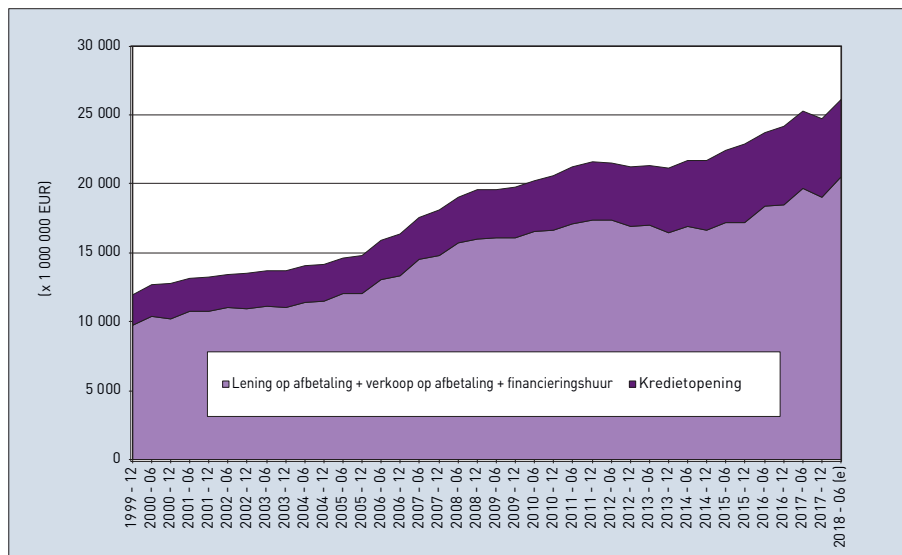
Situering binnen de totaliteit van het consumentenkrediet

Net als in de voorgaande jaren hebben meer dan **drie op de vier consumentenkredietovereenkomsten** de vorm van een kredietopening, hetgeen mee te verklaren valt door het feit dat ook de geoorloofde debetstanden op een rekening, die ongeveer 56% van de kredietopeningen uitmaken, hiertoe behoren na de uitbreiding van het toepassingsgebied van de wet op het consumentenkrediet tot de geoorloofde debetstanden op een rekening sinds eind 2010.

Grafiek 9

BRON: STATISTICS BELGIUM – FOD ECONOMIE

Omloop inzake consumentenkrediet in bedragen



Wanneer we evenwel de opgenomen bedragen bekijken, blijkt dat de kredietopeningen minder dan één vierde van het totale verschuldigde saldo inzake consumentenkrediet vertegenwoordigen. Deze **discrepantie** kan verklaard worden door het feit dat de opgenomen bedragen in het kader van kredietopeningen, vooral dan bij geoorloofde debetstanden op een rekening, veel kleiner zijn dan bij verrichtingen op afbetaling. Daarbij mag bovendien niet vergeten worden dat heel wat kredietopeningen, inzonderheid geoorloofde debetstanden op een rekening, ondanks het feit dat ze boekhoudkundig in de portefeuille zijn opgenomen, weinig of niet gebruikt worden.

De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

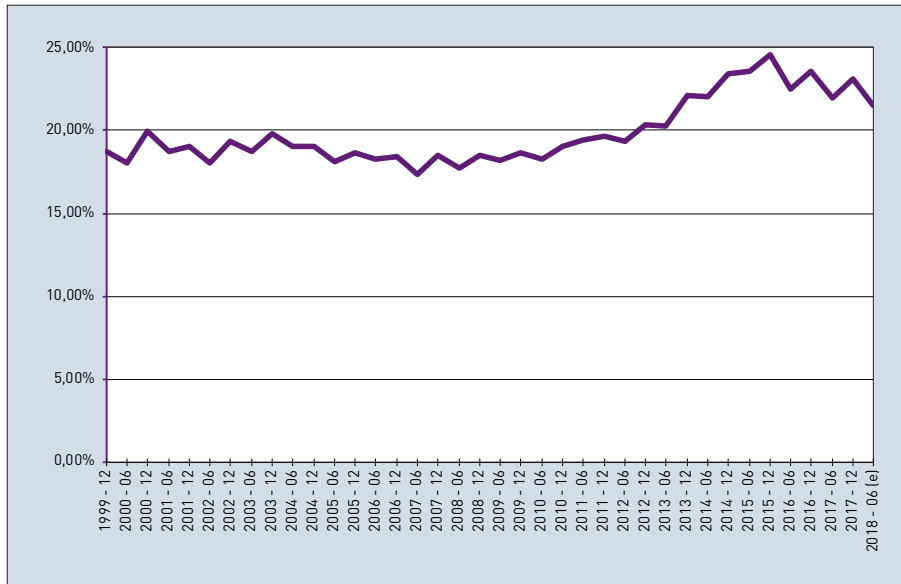
Zoals uit voorgaande grafiek blijkt, is er na enkele semesters van daling ten opzichte van hetzelfde semester van het voorgaande jaar vanaf de eerste helft van 2014 opnieuw een stijging van de omloop inzake consumentenkrediet (verrichtingen op afbetaling en kredietopeningen samen) merkbaar. Die stijging zette zich ook in de daarop volgende semesters door, met uitzondering van het tweede semester van 2017, en bedroeg in de eerste helft van 2018 [geëxtrapoleerde cijfers op basis van de omloop van de BVK-leden] 3,3% ten opzichte van het eerste semester van 2017.

Die stijging was in de periode 2013 – 2015 vooral toe te schrijven aan de toename van de **uitstaande bedragen** inzake kredietopeningen, die in die periode met 30% groeiden. Het uitstaande bedrag aan verrichtingen op afbetaling daarentegen kende in diezelfde periode slechts een stijging met ongeveer 2%. Na 2015 wijzigt deze situatie. Vanaf eind 2015 tot de eerste helft van 2018 steeg de omloop inzake verrichtingen op afbetaling met bijna 19%, terwijl het uitstaande bedrag inzake kredietopeningen een daling kende met 0,4% ten opzichte van eind 2015.

Grafiek 10

BRON: STATISTICS BELGIUM – FOD ECONOMIE

Aandeel van de omloop inzake kredietopeningen in de totaliteit van het consumentenkrediet



Het aantal uitstaande kredietovereenkomsten kent sinds 2012 een wisselend maar veeleer dalend verloop. Ten opzichte van eind 2011 is het aantal kredietovereenkomsten gedaald met 5,5%, vooral ingevolge een daling van het aantal uitstaande kredietopeningen (ongeveer -7%). Het aantal uitstaande verrichtingen op afbetaling bleef in dezelfde periode omzeggens stabiel (-0,4%).

Het **aandeel van de kredietopeningen** in het totale consumentenkrediet schommelde tot 2011, toen het toepassingsgebied van de wet op het consumentenkrediet werd uitgebreid tot de geoorloofde debetstanden op een rekening, vrij stabiel rond de grens van 20%. Sindsdien is een stijging waar te nemen, maar vanaf 2016 treedt een kentering op. In de eerste helft van 2018 bedroeg het aandeel van de kredietopeningen in de totaliteit van het uitstaande bedrag aan consumentenkrediet naar schatting ongeveer 21,5%.



De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

Evolutie in de afgelopen 10 jaar

In tegenstelling tot de verrichtingen op afbetaling, waarvan het aantal contracten in portefeuille in de afgelopen 10 jaar **slechts erg gering is toegenomen**, is het aantal bestaande kredietopeningen in dezelfde periode substantieel gegroeid, meer specifiek in de eerste helft van 2011, wat in zeer grote mate kan toegeschreven worden aan de uitbreiding van het toepassingsgebied van de wet op het consumentenkrediet.

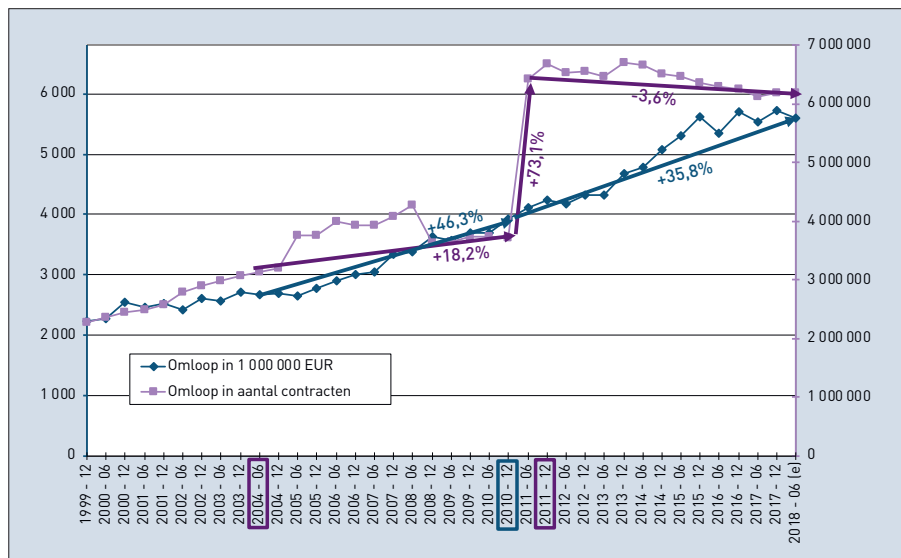
Tussen juni 2004 en eind 2010 zijn de opgenomen bedragen gestegen met iets meer dan 46%, terwijl het aantal kredietopeningen slechts steeg met 18%. Het gebruik van de kredietopeningen nam in die periode dus toe. Eenzelfde vaststelling kan worden gemaakt voor de periode van juni 2011 tot juni 2018. In die periode daalde het aantal kredietopeningen zelfs met ongeveer 3,5%, terwijl de opgenomen bedragen in diezelfde periode met bijna 36% zijn gestegen.

In de eerste helft van 2011 was er zoals gezegd een forse stijging van 73% door de uitbreiding van het toepassingsgebied van de wet op het consumentenkrediet. De totaliteit van de opgenomen bedragen is ondanks deze spectaculaire toename van het aantal kredietopeningen in die eerste jaarthelft van 2011 niettemin slechts gestegen met 5,3%. Geoorloofde debetstanden op een rekening zijn dan ook meestal kleinere kredietopeningen die daarenboven minder vaak worden gebruikt.

Grafiek 11

BRON: AD STATISTIEK – FOD ECONOMIE

Omloop inzake kredietopeningen



Tot slot kan vastgesteld worden dat het gebruik van de kredietopeningen vaak toeneemt in de tweede jaarthelft, terwijl er in de eerste jaarthelft een stagnering of zelfs een terugloop plaatsvindt. Dit laatste was onder meer ook het geval in het eerste semester van 2016 (-5%), 2017 (-3%) en 2018 (-2%).

De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

3.3. Consumentenkrediet als motor voor de economie

De volgende overzichtstabel geeft per 31 december van ieder jaar de groei van de markt van consumentenkrediet weer, in omloop en in productie (in bedrag, x 1 miljoen EUR), voor enerzijds de verrichtingen op afbetaling en anderzijds de kredietopeningen.

Tabel 1

BRON: BEREKENINGEN BVK OP BASIS VAN AD STATISTIEK – FOD ECONOMIE EN NBB (INFLATIE)

Nominale groei van het consumentenkrediet (x 1 000 000 EUR) en inflatie
Omloop: op 31.12 van ieder jaar | productie: van de 12 maanden van het jaar

	A verrichtingen op afbetaling		B kredietopeningen		A+B consumenten- krediet		p.m. inflatie
	omloop	productie	omloop	productie	omloop	productie	
1995	7 563	3 790	1 757	1 094	9 320		
1996	7 603 +0,5%	4 088 +7,9%	1 928 +9,8%	976 -10,8%	9 531 +2,3%		2,52%
1997	8 168 +7,4%	4 237 +3,6%	1 984 +2,9%	997 +2,1%	10 152 +6,5%		1,16%
1998	9 061 +10,9%	4 643 +9,6%	2 118 +6,8%	1 013 +1,6%	11 180 +10,1%		0,58%
1999	9 717 +7,2%	5 178 +11,5%	2 240 +5,8%	1 025 +1,1%	11 957 +7,0%		1,95%
2000	10 196 +4,9%	5 285 +2,1%	2 544 +13,5%	1 031 +0,6%	12 740 +6,5%		2,49%
2001	10 709 +5,0%	5 201 -1,6%	2 522 -0,9%	1 052 +2,0%	13 231 +3,9%		2,19%
2002	10 896 +1,8%	5 195 -0,1%	2 609 +3,4%	1 134 +7,8%	13 505 +2,1%		1,36%
2003	11 009 +1,0%	5 445 +4,8%	2 713 +4,0%	1 089 -4,0%	13 722 +1,6%		1,75%
2004	11 443 +3,9%	5 781 +6,2%	2 692 -0,8%	1 262 +15,9%	14 135 +3,0%		2,27%
2005	12 043 +5,2%	6 440 +11,4%	2 768 +2,8%	1 953 +54,7%	14 811 +4,8%		2,88%

	A verrichtingen op afbetaling		B kredietopeningen		A+B consumenten- krediet		p.m. inflatie
	omloop	productie	omloop	productie	omloop	productie	
2006	13 312 +10,5%	7 415 +15,1%	3 001 +8,4%	1 783 -8,7%	16 313 +10,1%		1,64%
2007	14 787 +11,1%	7 613 +2,7%	3 350 +11,6%	2 072 +16,2%	18 137 +11,2%		3,10%
2008	15 958 +7,9%	7 580 -0,4%	3 629 +8,3%	2 076 +0,2%	19 587 +8,0%		2,62%
2009	16 088 +0,8%	7 269 -4,1%	3 688 +1,6%	1 744 -16,0%	19 776 +1,0%		0,26%
2010	16 674 +3,6%	7 488 +3,0%	3 916 +6,2%	2 012 +15,3%	20 590 +4,1%		3,11%
2011	17 348 +4,0%	8 000 +6,8%	4 240 +8,3%	2 670 +32,7%	21 588 +4,8%		3,48%
2012	16 886 -2,7%	7 033 -12,1%	4 320 +1,9%	1 998 -25,2%	21 206 -1,8%		2,23%
2013	16 450 -2,6%	7 074 +0,6%	4 672 +8,1%	2 284 +14,3%	21 121 -0,4%		0,97%
2014	16 599 +0,9%	7 214 +2,0%	5 065 +8,4%	2 447 +7,1%	21 664 +2,6%		-0,38%
2015	17 227 +3,8%	7 968 +10,4%	5 620 +11,0%	2 846 +16,3%	22 848 +5,5%		1,50%
2016	18 472 +7,2%	9 106 +14,3%	5 705 +1,5%	2 806 -1,4%	24 177 +5,8%		2,03%
2017	19 038 +3,1%	8 830 -3,0%	5 713 +0,1%	2 291 -18,4%	24 751 +2,4%		2,13%



De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

Aangezien de productie inzake kredietopeningen enkel een potentieel krediet betreft, mag ze niet eenvoudigweg worden opgeteld bij de productie inzake verrichtingen op afbetaling. Er kan daarentegen wel een optelsom gemaakt worden van de omloop inzake verrichtingen op afbetaling en deze inzake kredietopeningen, hetgeen een momentopname geeft op de referentiedatum. Deze som toont aan dat de totale portefeuille inzake consumentenkrediet van alle BVK-leden samen eind 2017 ongeveer 24,8 miljard euro bedraagt, een belangrijk bedrag voor zowel de Belgische economie, als voor de particulieren die er hun projecten mee kunnen realiseren.

Door verantwoorde kredietverlening te ondersteunen kan de overheid een heel potentieel aan economische groeikansen openen. De wetgeving dient dan ook voldoende ruimte te laten voor een weloverwogen en verantwoorde kredietverlening.

Het hypothecair krediet en het consumentenkrediet blijven uiterst belangrijk voor de economie en voor de consumenten, die er hun projecten mee kunnen realiseren.

Dit blijkt tevens uit het hierna volgende overzicht van de producten die in de eerste jaarhelft van ieder jaar via kredieten op afbetaling werden aangekocht. Dat aantal blijkt sinds vele jaren geleidelijk in stijgende lijn te gaan :

Tabel 2

BRON: STATISTIEKEN BVK (± 95% VAN DE MARKT)

Aantal verstrekte consumentenkredieten op afbetaling, onderverdeeld per bestemming

	1 ^{ste} helft 2018	1 ^{ste} helft 2017	1 ^{ste} helft 2016	1 ^{ste} helft 2015	1 ^{ste} helft 2014	1 ^{ste} helft 2013
	132.000	119.000	116.000	108.000	107.000	102.000
	60.000	56.000	55.000	52.500	49.500	49.000
	19.500	22.000	22.500	19.000	16.000	14.500
	10.000	8.500	7.000	7.000	7.000	10.500
	114.000	116.000	107.000	70.000	79.500	84.500
Andere doeleinden	97.000	90.500	86.500	84.000	77.000	74.500
Totaal	432.500	412.000	394.000	340.500	336.000	335.500

De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

3.4. De markt van het hypothecaire krediet

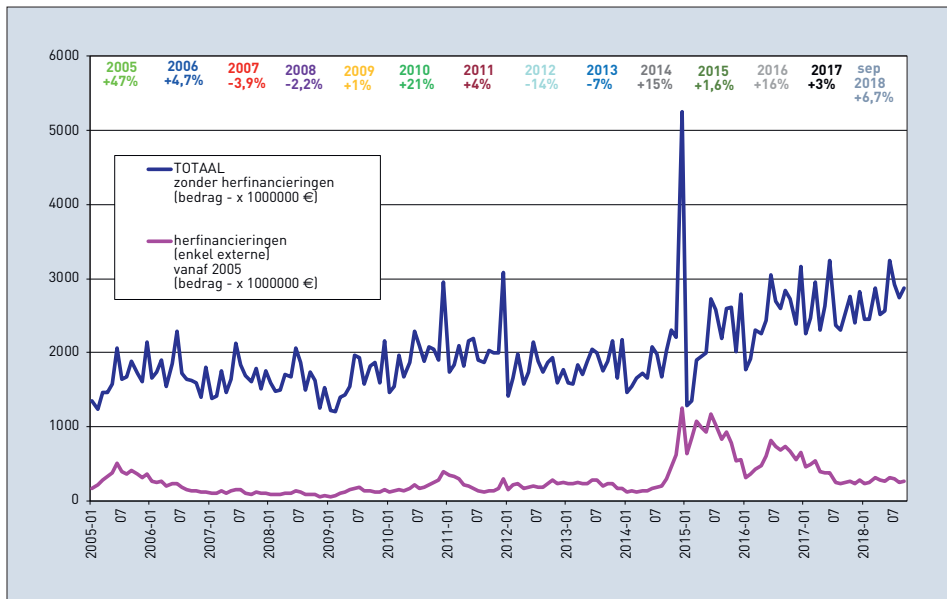
3.4.1. Evolutie van de kredietactiviteit

Om een reëel beeld van de markt van het hypothecaire krediet te krijgen, worden alle **herfinancieringen** best uit de productiecijfers gehaald, aangezien er geen economische activiteit tegenover staat. Dit is in onderstaande grafiek gebeurd. Sinds 2005, toen 1 op de 2 verrichtingen een herfinanciering betrof (voor ± 13 miljard EUR), is het belang van die herfinancieringen in dalende lijn gegaan, met nog slechts 10% van de verrichtingen in 2008 (voor ± 2 miljard EUR). In de daaropvolgende jaren was ongeveer 1 op 7 verrichtingen een herfinanciering. In 2012, 2013 en de eerste drie trimesters van 2014 bedroeg het aantal herfinancieringen ongeveer 25% van de verrichtingen. Maar vanaf september 2014 heeft het aantal herfinancieringen een nooit eerder gekende stijging gekend, onder impuls van de uiterst lage rentevoeten, met absolute uitschieters in de eerste maanden van 2015, toen drie op de vier verrichtingen een herfinanciering betrof (voor een bedrag van ± 41 miljard EUR).

Grafiek 12

BRON: BVK (90% VAN DE MARKT)

Productie – herfinancieringen versus realisaties zonder herfinancieringen (in miljoenen EUR) – evolutie ten opzichte van het voorgaande jaar



Vervolgens stabiliseerde het aantal herfinancieringen op een hoog niveau. Zo betrof ook in 2016 nog 1 op de 2 verrichtingen een herfinanciering (voor een bedrag van 30 miljard EUR). Vanaf eind 2016 treedt een kentering op en valt het aantal herfinancieringen terug tot iets meer dan 20% van de verrichtingen (in de eerste negen maanden van 2018 toch nog voor een bedrag van ± 6 miljard EUR).

Na het uitzonderlijke jaar 2005, waarin de waarde van de productie buiten herfinancieringen met 47% was toegenomen ten opzichte van 2004, steeg de productie in 2006 nog nauwelijks met één tiende daarvan. In 2007 viel de productie in bedrag zelfs met bijna 4% terug ten opzichte van 2006, ondanks een betere tweede jaarhelft. 2008 sloot af met een daling



De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

van iets meer dan 2% t.o.v. 2007, door een zeer slecht laatste trimester (-13% in toegekende bedragen en -5,5% in aantal nieuwe contracten).

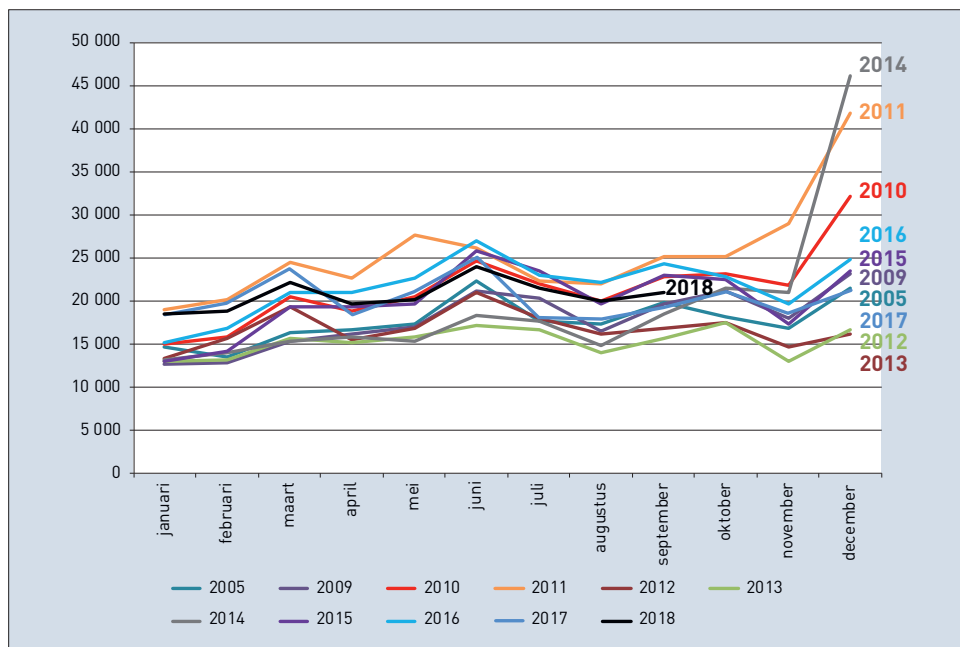
Het begin van **de financiële crisis** was daar niet vreemd aan. Het jaar 2009 begon zeer zwak, maar dankzij een geleidelijke verbetering in de daaropvolgende trimesters kon het jaar nog positief afgesloten worden, met een stijging met 1% ten opzichte van 2008. In 2010 konden sinds lang weer dubbele groeicijfers voorgelegd worden ten opzichte van 2009, vooral door toedoen van de renovatiekredieten. Ook in 2011 bleef de kredietproductie op erg hoog niveau, en was er een stijging met 4 procent, dankzij een zeer sterke tweede jaarhelft die gekenmerkt werd door een stormloop op de groene kredieten, aangezien de fiscale stimuli omtrent energiebesparende investeringen vanaf januari 2012 grotendeels zouden wegvallen.

Met als gevolg dat er inderdaad in 2012 een sterke terugval was, net als in 2013 (daling met ongeveer 7% in bedrag ten opzichte van 2012). Ook in de eerste negen maanden van 2014 viel de productie terug met iets minder dan 3% in bedrag.

Grafiek 13

BRON : BVK (90% VAN DE MARKT)

Productie zonder herfinancieringen (in aantal contracten)



Maar vanaf het einde van het derde trimester van 2014 steeg de kredietproductie opnieuw spectaculair. Reden: de aankondiging, in juli 2014, van de **daling van de woonbonus in Vlaanderen** vanaf 1 januari 2015. Iedereen die aankoop-, bouw of verbouwplannen had, wenste nog van de op dat ogenblik geldende betere voorwaarden inzake de woonbonus in Vlaanderen te kunnen genieten en vervroegde zijn plannen. Dit blijkt duidelijk uit het hierna vermelde overzicht van de evolutie van de kredietproductie.

De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

In het eerste trimester van 2015 kon dan logischerwijze een terugval verwacht worden, aangezien in de laatste weken van 2014 alle overeenkomsten nog vervroegd werden gerealiseerd. Dit was effectief het geval in de eerste twee maanden van 2015, maar vanaf maart 2015 en zeker het tweede trimester herpakte de kredietproductie zich, onder meer onder impuls van een andere wijziging op vlak van fiscaliteit, met name een aanpassing van de BTW-regeling voor renovaties aan woningen van minstens 5 jaar oud. Vanaf 1 januari 2016 zou de **verlaagde BTW** van 6% in plaats van 21% immers nog enkel gelden voor renovaties aan woningen **van minstens 10 jaar oud**.

Tabel 3

BRON: BVK (90% VAN DE MARKT)

Evolutie van de productie (zonder herfinancieringen) ten opzichte van het overeenstemmende trimester van het voorgaande jaar

Trimester	Evolutie in aantal contracten	Evolutie in verstrekte bedragen
Q 1 2015	+9,59%	-2,27%
Q 2 2015	+30,95%	+22,12%
Q 3 2015	+29,97%	+29,00%
Q 4 2015	-28,59%	-24,13%
Q 1 2016	+13,78%	+31,81%
Q 2 2016	+8,63%	+16,29%
Q 3 2016	+5,09%	+10,59%
Q 4 2016	+6,49%	+11,66%
Q 1 2017	+17,06%	+28,23%
Q 2 2017	-8,20%	+5,47%
Q 3 2017	-20,40%	-11,29%
Q 4 2017	-9,73%	-3,46%
Q 1 2018	-4,09%	+1,03%
Q 2 2018	-1,28%	+1,79%
Q 3 2018	+13,09%	+18,23%

Hierdoor kende de kredietverlening in 2015 het op dat ogenblik hoogste niveau van de voorbije jaren, vooral wat het tweede en derde trimester betreft. Door de ongezien lage rentevoeten voor hypothecaire kredieten werd die positieve lijn ook doorgetrokken in 2016 en de eerste helft van 2017, met telkens een nieuw record aan kredietverlening tot gevolg. En dit ondanks een adempauze in de tweede helft van 2017, die ook nog voelbaar was in de eerste helft van 2018, onder meer wegens een aangekondigde daling op vlak van registratierechten in het Vlaamse Gewest vanaf juni 2018. In het derde trimester volgde een inhaalbeweging. Er kan dan ook verwacht worden dat 2018 opnieuw **een recordbedrag aan kredietverlening** zal opleveren.

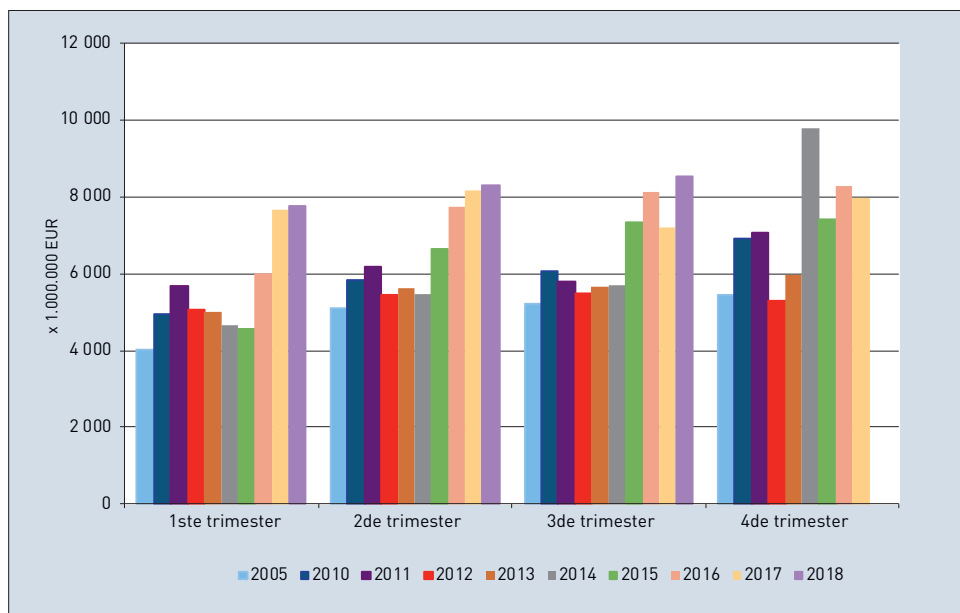


De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

Grafiek 14

BRON: BVK (90% VAN DE MARKT)

Productie zonder herfinancieringen (in bedrag)



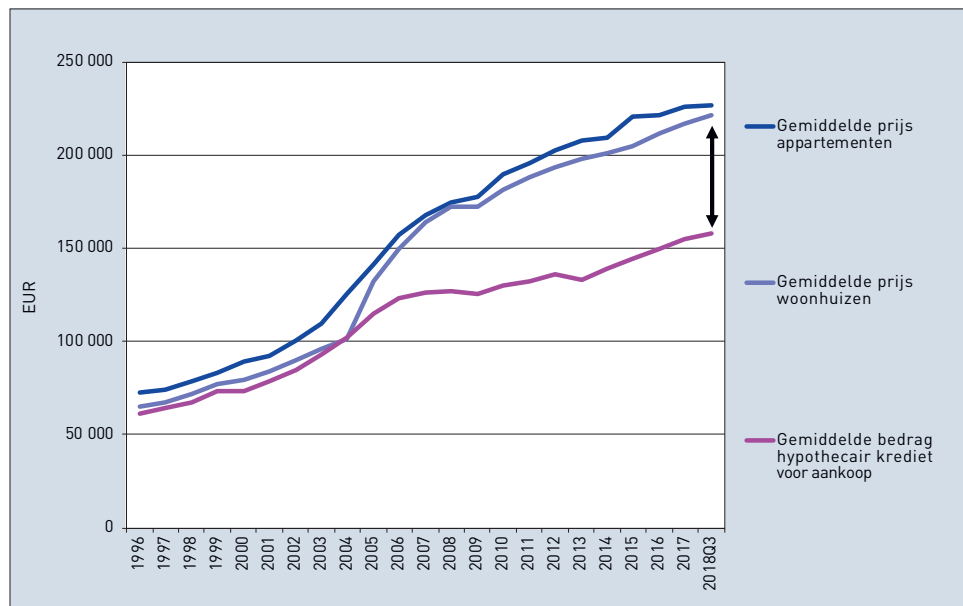
De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

3.4.2. Gemiddelde bedragen

Grafiek 15

BRON: BVK

Gemiddelde bedrag van de verstrekte hypothecaire kredieten



Meer specifiek met betrekking tot de kredieten voor **de aankoop van een woning** volgde het gemiddelde bedrag tot 2005 min of meer de vastgoedprijzen (zie nevenstaande grafiek), maar sindsdien steeg het gemiddelde bedrag duidelijk minder snel of stabiliseerde het zelfs, terwijl de woningprijzen bleven stijgen. Het gemiddelde bedrag van de kredieten voor de aankoop van een woning is, na enkele jaren van stabilisering rond de 125.000 euro, vanaf 2010 opnieuw beginnen te stijgen, en is geleidelijk toegenomen tot ongeveer 160.000 euro in het derde kwartaal van 2018.

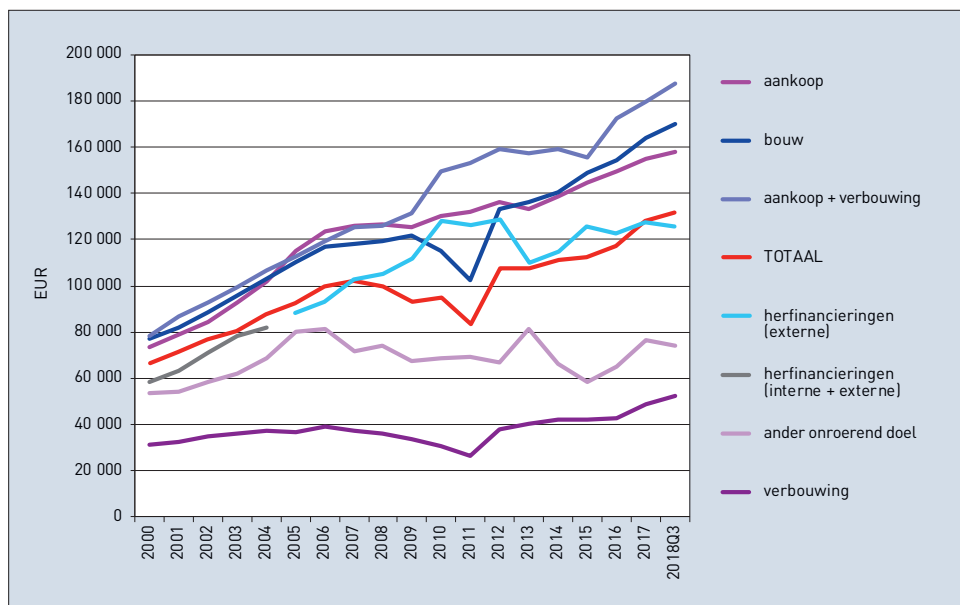


De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

Grafiek 16

BRON: BVK (KREDIET) EN FOD ECONOMIE (VASTGOEDMARKT)

Vastgoedmarkt en hypothecair krediet: gemiddelde bedragen



Ook het gemiddelde bedrag van de kredieten voor **de bouw** van een woning is sinds het tweede trimester van 2016 opnieuw beginnen te stijgen, en bedraagt nu ongeveer 170.000 EUR.

Daarnaast kende het gemiddelde bedrag voor kredieten voor de aankoop van een woning in combinatie met een renovatie eveneens een sterke stijging tot ongeveer 197.000 EUR, wellicht te wijten aan een combinatie van gestegen huizenprijzen en **de toenemende kost van renovaties door de verstrengde energienormen**.

De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

Tabel 4

BRON: BVK

Gemiddelde bedrag van de verstrekte hypothecaire kredieten, uitgesplitst volgens bestemming

Trimester	Aankoop	Bouw	Renovatie	Aankoop + Renovatie	Ander doel	Herfinanciering
2016 Q 1	142.707	150.303	42.512	161.533	68.835	123.796
2016 Q 2	147.211	154.008	41.091	170.172	56.681	120.322
2016 Q 3	153.059	154.602	42.771	168.532	62.741	122.036
2016 Q 4	153.526	156.405	44.477	185.552	74.710	124.475
2017 Q 1	153.329	159.038	48.614	175.343	81.261	126.084
2017 Q 2	153.239	164.376	48.880	180.733	78.463	130.510
2017 Q 3	156.221	166.701	49.294	178.286	76.613	124.742
2017 Q 4	153.077	165.374	49.681	183.668	72.088	129.161
2018 Q 1	156.839	168.583	50.672	183.734	70.984	129.931
2018 Q 2	157.584	171.026	51.214	179.808	76.155	125.859
2018 Q 3	159.777	170.283	54.801	197.494	75.519	127.232

3.4.3. Opsplitsing van de productie volgens bestemming

Wat de "echte" kredietactiviteit (dus buiten herfinancieringen) in de eerste drie trimesters van 2018 betreft, blijkt dat ongeveer 65% van de verstrekte kredietbedragen bedoeld waren voor **de aankoop van een onroerend goed**, terwijl iets minder dan 18% bedoeld waren voor de **bouw van** een woning. De overige bestemmingen zijn de verbouwing, al dan niet samen met een aankoop (± 8%), en de andere onroerende bestemmingen zoals enkel de aankoop van bouwgrond, de bouw van een garage, enz. (± 9%).

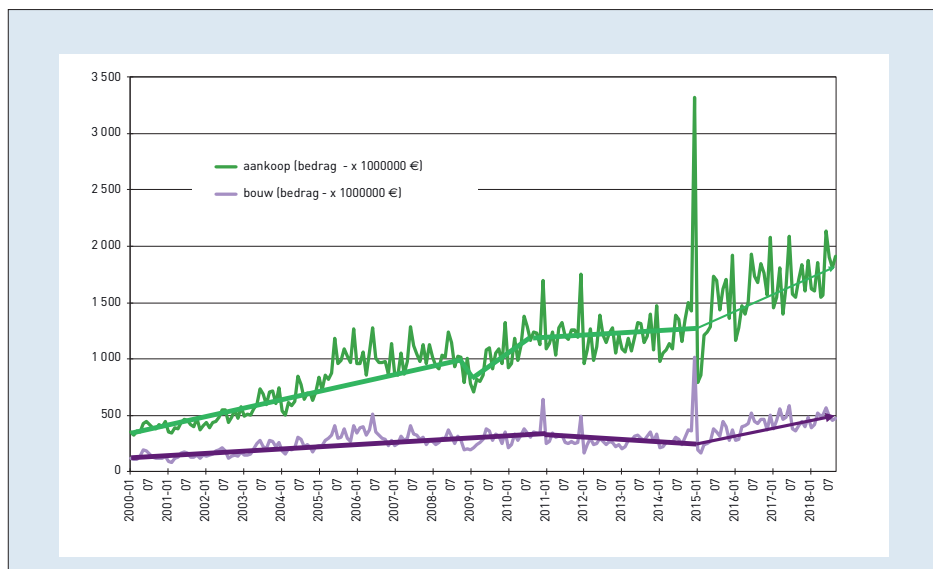


De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

Grafiek 17

BRON: BVK (90% VAN DE MARKT)

Opsplitsing van de productie volgens bestemming : rubrieken aankoop en bouw (in aantal)



Bovenstaande grafiek is gewijid aan de twee belangrijkste bestemmingen, namelijk **de aankoop en de bouw**. Daaruit blijkt dat de aankoop steeds de bouw overtreft en er tot 2011 algemeen genomen iets meer dan 3 maal meer leningen voor de aankoop dan voor de bouw van een woning werden verstrekt. Maar ook dat, bij het uitbreken van de crisis eind 2008, het aantal kredieten voor de aankoop van een woning een veel grotere inzinking kende dan het aantal kredieten voor de bouw van een woning, hetgeen wellicht mee te danken is aan de regeringsmaatregelen ter stimulering van de bouw die toen nog werden genomen. Bovendien wordt de bouw van een woning langer op voorhand gepland, waardoor

beter kan geanticipeerd worden op bepaalde ontwikkelingen. Vanaf 2012 zien we evenwel dat er 4 tot 4,5 maal meer leningen voor de aankoop van een woning zijn dan voor de bouw. In 2015 is dit zelfs 4,8 maal meer. Een mogelijke verklaring hiervoor is de daling van het aantal bouwleningen sinds 2012 (laagste niveau sinds 2003), terwijl het aantal leningen voor de aankoop van een woning meer op niveau is gebleven of zelfs in stijgende lijn is gegaan. Vanaf 2015 herpakt ook het aantal kredieten voor de bouw van een woning, waardoor de ratio opnieuw rond de 4 stabiliseert.

Deze grafiek toont tot slot duidelijk de uitzonderlijke stijging, eind 2014, van zowel de kredieten voor de aankoop van een woning als de kredieten voor de bouw van een woning, met een tijdelijke terugval begin 2015, uitsluitend te wijten aan de vermindering van de woonbonus in Vlaanderen vanaf 1 januari 2015 en de anticipatie van de markt hierop.

Sinds begin 2008 ging het **marktaandeel van de renovatiekredieten** in stijgende lijn : van minder dan 20% eind 2007 tot meer dan 40% in het 2de en 3de trimester van 2011. Deze sterke stijging was in overgrote mate toe te schrijven aan overheidsmaatregelen ter bevordering van energiebesparende investeringen, met onder meer het krediet met interestbonificatie van 1,5% betaald door de overheid. Deze stijging ging destijds vooral ten koste van het aandeel van de kredieten voor de aankoop van een woning, maar ook het marktaandeel van de

De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

bouwkredieten daalde. Na de afschaffing van de betrokken overheidsmaatregelen ter bevordering van energiebesparende investeringen herwonnen de kredieten voor de aankoop van een woning hun vroegere marktaandeel. Het marktaandeel van de bouwkredieten daarentegen blijft op dat ogenblik nog steeds onder of ongeveer op het lage niveau van 2011.

Tabel 5

BRON: BVK (90% VAN DE MARKT)

Opsplitsing van de nieuwe hypothecaire kredieten volgens bestemming (in percentage)

HYP KREDIET splitsing volgens bestemming	Aankoop	Bouw	Renovatie	Aankoop + renovatie	Andere onroerend doel	Herfinancieringen (externe)	TOTAAL
in aantal contracten							
2011Q1	37,20%	11,40%	32,63%	3,79%	4,71%	10,27%	100,00%
2011Q2	34,24%	11,26%	41,34%	3,43%	4,24%	5,50%	100,00%
2011Q3	37,17%	9,89%	40,71%	3,65%	4,21%	4,37%	100,00%
2011Q4	31,45%	10,23%	46,05%	3,17%	4,32%	4,79%	100,00%
...							
2014Q1	50,49%	10,84%	23,78%	3,15%	4,98%	6,76%	100,00%
2014Q2	49,49%	11,17%	24,17%	3,22%	4,86%	7,10%	100,00%
2014Q3	48,86%	10,67%	22,10%	2,90%	5,23%	10,23%	100,00%
2014Q4	40,49%	11,22%	21,57%	2,65%	5,43%	18,64%	100,00%
2015Q1	30,55%	6,30%	24,09%	2,44%	6,39%	30,23%	100,00%
2015Q2	32,67%	6,63%	23,73%	2,46%	6,79%	27,72%	100,00%
2015Q3	36,90%	8,32%	22,04%	2,50%	5,40%	24,85%	100,00%
2015Q4	43,97%	8,86%	19,98%	2,90%	5,20%	19,09%	100,00%
2016Q1	44,36%	10,32%	22,07%	2,78%	6,21%	14,26%	100,00%
2016Q2	38,13%	10,15%	23,46%	2,42%	7,57%	18,28%	100,00%
2016Q3	39,52%	9,91%	21,79%	2,66%	6,00%	20,13%	100,00%
2016Q4	42,76%	10,39%	19,87%	2,88%	5,96%	18,13%	100,00%
2017Q1	42,51%	11,83%	21,42%	3,15%	5,10%	15,99%	100,00%
2017Q2	45,73%	12,68%	20,97%	3,16%	5,58%	11,88%	100,00%
2017Q3	50,67%	11,30%	18,88%	3,28%	6,61%	9,26%	100,00%
2017Q4	50,95%	11,93%	17,56%	3,54%	7,06%	8,96%	100,00%
2018Q1	49,32%	12,00%	19,21%	3,32%	6,71%	9,44%	100,00%
2018Q2	47,12%	12,85%	20,59%	3,27%	6,53%	9,64%	100,00%
2018Q3	51,13%	12,07%	17,94%	3,58%	6,20%	9,08%	100,00%



De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

Vanaf 2015 dalen **de marktaandeelen van de kredieten voor de aankoop of de bouw** van een woning opnieuw drastisch. Niet zozeer omdat er globaal genomen minder kredieten zouden verstrekt zijn, maar uitsluitend wegens het ongeziene aantal herfinancieringen ingevolge de zeer lage rentevoeten. Indien de herfinancieringen buiten beschouwing worden gelaten, blijven de marktaandeelen voor de aankoop of bouw van een woning ongeveer op hetzelfde niveau als de voorgaande jaren.

Tabel 6

BRON: BVK (90% VAN DE MARKT)

Opsplitsing van de nieuwe hypothecaire kredieten volgens bestemming (in aantal)

HYP KREDIET splitsing volgens bestemming	Aankoop	Bouw	Renovatie	Aankoop + renovatie	Andere onroerend doel	Herfinancieringen (externe)	TOTAAL	Totaal zonder herfinancieringen
in aantal contracten								
2011Q1	26.442	8.100	23.191	2.694	3.348	7.303	71.078	63.775
2011Q2	27.713	9.112	33.457	2.772	3.428	4.452	80.934	76.482
2011Q3	27.027	7.188	29.596	2.656	3.062	3.176	72.705	69.529
2011Q4	31.680	10.308	46.386	3.190	4.348	4.825	100.737	95.912
...								
2014Q1	23.005	4.939	10.832	1.435	2.268	3.081	45.560	42.479
2014Q2	26.391	5.957	12.888	1.716	2.590	3.785	53.327	49.542
2014Q3	27.710	6.050	12.534	1.645	2.967	5.802	56.708	50.906
2014Q4	44.089	12.218	23.494	2.885	5.918	20.296	108.900	88.604
2015Q1	20.381	4.206	16.075	1.625	4.263	20.172	66.723	46.551
2015Q2	29.318	5.951	21.296	2.209	6.097	24.878	89.749	64.874
2015Q3	32.413	7.307	19.360	2.193	4.741	21.827	87.841	66.164
2015Q4	34.385	6.929	15.623	2.268	4.066	14.933	78.204	63.271
2016Q1	27.403	6.375	13.635	1.719	3.835	8.810	61.777	52.967
2016Q2	32.876	8.749	20.231	2.087	6.527	15.759	86.229	70.470
2016Q3	34.397	8.622	18.966	2.319	5.220	17.518	87.042	69.524
2016Q4	35.190	8.554	16.355	2.369	4.908	14.918	82.294	67.376
2017Q1	31.375	8.730	15.809	2.325	3.762	11.803	73.804	62.001
2017Q2	33 570	9 305	15 397	2 323	4 093	8 724	73 412	64 688
2017Q3	30 900	6 891	11 516	2 002	4 032	5 645	60 986	55 341
2017Q4	34 037	7 968	11 731	2 367	4 717	5 988	66 808	60 820
2018Q1	32 384	7 879	12 617	2 182	4 404	6 200	65 666	59 466
2018Q2	33 302	9 079	14 552	2 313	4 613	6 815	70 674	63 859
2018Q3	35 200	8 309	12 352	2 464	4 269	6 251	68 845	62 594

De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

Ook uit de tabel op de vorige bladzijde blijkt duidelijk dat de kredieten voor de aankoop van een woning sinds 2015 op niveau zijn gebleven. In 2016 en 2017 werd overigens het hoogste aantal kredieten ooit voor **de aankoop van een woning** verstrekt (± 130.000). Ook 2018 is goed op weg om dat aantal te evenaren of te overstijgen (in de eerste negen maanden van 2018 werden reeds ongeveer 5% meer kredieten voor de aankoop van een woning verstrekt dan in de eerste negen maanden van 2017).

Ook **de bouwkredieten** zijn, na een terugval in 2015, opnieuw op hun vroegere niveau gekomen. Renovatiekredieten kenden in 2015 nog steeds een sterk positieve evolutie, onder meer door wijzigende wetgeving op vlak van BTW voor renovaties, die voor woningen met een ouderdom van 5 tot 10 jaar vanaf 1 januari 2016 van 6% naar 21% is gestegen. Ook in 2016 werd deze positieve trend voortgezet. In 2017 en de eerste negen maanden van 2018 werd een vrij stabiel niveau bereikt, zonder hoge toppen te scheren.

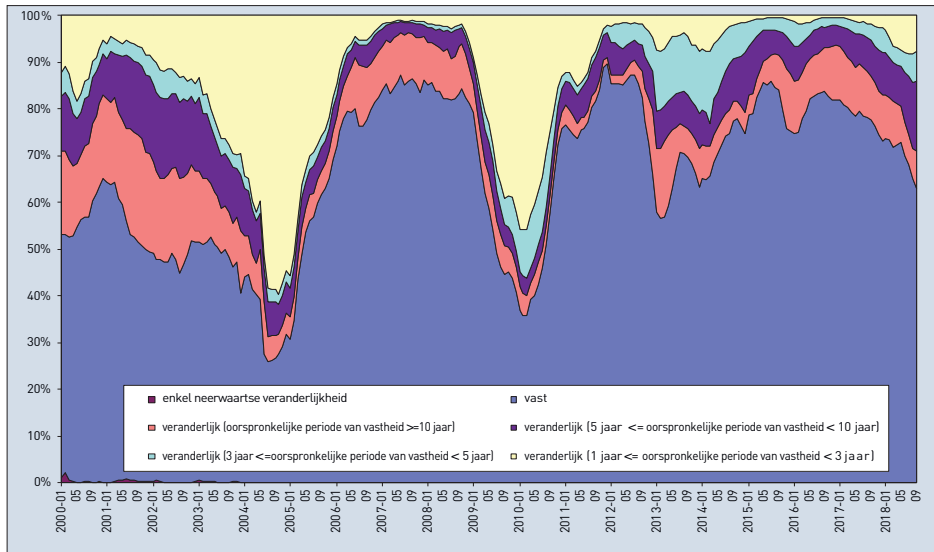
3.4.4. Opsplitsing van de productie volgens soort rentevoet

De keuze van de consument voor een **vaste of een (jaarlijks) veranderlijke rentevoet** verloopt sinds het begin van deze eeuw in op en neer gaande bewegingen, die in grote mate het gevolg zijn van de evolutie van de rentevoeten en de grootte van het verschil tussen de vaste en de variabele rentevoet.

Grafiek 18

BRON: BVK (90% VAN DE MARKT)

Opsplitsing van de productie volgens soort rentevoet (in percentage)



Ingevolge stijging van de rentevoeten en een klein verschil tussen veranderlijke en vaste rentevoet bereikte het marktaandeel van de hypothecaire kredieten met vaste rentevoet in 2007 meer dan 85%, het hoogste percentage toen in 10 jaar. Samen met de kredieten die een aanvankelijke periode van vastheid van 10 jaar of meer kennen, namen ze zelfs omzeggens 96% van de verstrekte kredieten voor hun rekening.

Door een sterke daling van de jaarlijks veranderlijke rentevoeten, nam het marktaandeel van de nieuwe kredieten met jaarlijks veranderlijke rentevoet vanaf 2009 opnieuw spectaculair toe, van ± 13% begin 2009 tot 46% begin 2010. Toch bleef ook de vaste rentevoet nog tamelijk gegeerd. Net omdat de jaarlijks veranderlijke rentevoeten zich toen reeds op een bijna historisch



De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

laag niveau bevonden, groeide op dat ogenblik de vrees bij de kredietnemers dat de onderliggende referte-indexen op korte of middellange termijn opnieuw zouden gaan stijgen, en werd dan ook vaak nog voor zekerheid geopteerd in de vorm van een vaste rentevoet.

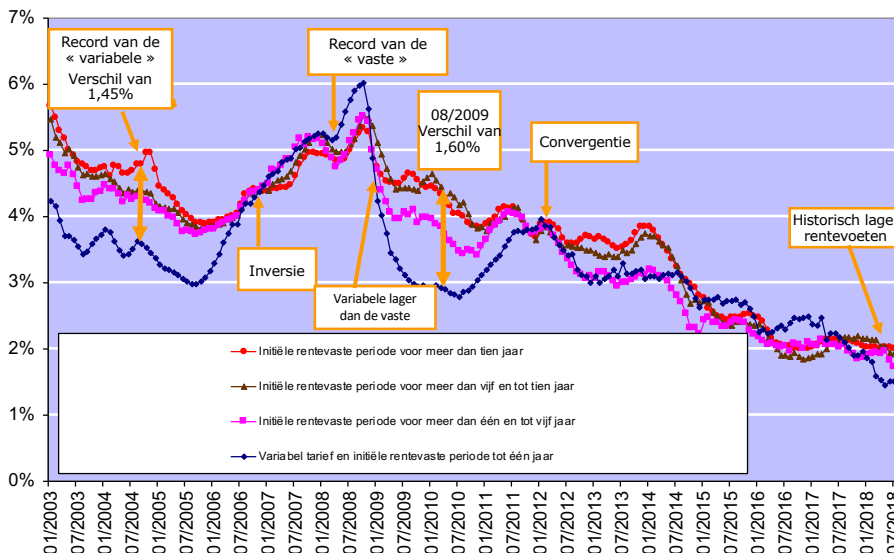
Toch dient erop gewezen te worden dat ook **de jaarlijks veranderlijke rentevoeten** in België zeer **goed omkaderd** zijn : in de eerste drie jaren van de looptijd van het krediet kan de rentevoet jaarlijks nooit met meer dan 1% stijgen, terwijl de toegepaste rentevoet ook nooit hoger kan komen te liggen dan een verdubbeling ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet. Hoe lager de oorspronkelijke rentevoet, hoe lager dus de maximale stijging kan zijn.

Deze omkadering is billijk in tijden van "normale" rentevoeten, maar vormt een substantieel probleem voor de kredietgevers in tijden van (zeer) lage rentevoeten. De aanpassing van de rentevoet van kredieten met veranderlijke rentevoet, zelfs jaarlijks veranderlijke rentevoeten, wordt zo immers uitermate beperkt, en dit voor kredieten met een zeer lange looptijd. Bij een eventuele sterke stijging van de korte-termijnrente in de toekomst, is het dus allerminst uitgesloten dat voor kredieten met een jaarlijks veranderlijke startrentevoet van bijvoorbeeld 2% de contractuele rentevoet tot maximaal 4% zal kunnen stijgen, terwijl de kostprijs van het geld voor de kredietgever op de financiële markt verder zal kunnen blijven toenemen. Dit zou eens te meer een zware impact op de rentabiliteit van de kredietgevers kunnen hebben.

Grafiek 19

BRON: NATIONALE BANK VAN BELGIË

Evolutie van de toegepaste rentevoeten voor nieuwe kredieten



Uit hiernaast vermelde grafiek blijkt nogmaals duidelijk de nauwe verbandenheid tussen de evolutie van de rentevoeten en de keuze die de consument maakt voor een krediet met een vaste of met een (jaarlijks) veranderlijke rentevoet.

De tendens naar de **keuze voor een vaste rentevoet** zette zich na 2010 opnieuw door ingevolge de lage rentevoeten. Als gevolg van het toenemende verschil tussen de hoogte van de vaste rentevoet en van de (jaarlijks) veranderlijke rentevoet vanaf midden 2012, wordt vanaf dan, naast de vaste rentevoet, ook meer gekozen voor de veranderlijke rentevoet met een beperkte initiële periode van vastheid. Toch bleven **drie op de vier** kredietnemers opteren voor een vaste rentevoet of een veranderlijke rentevoet met een initiële periode van vastheid van 10 jaar of meer.

De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

Door de verdere daling van de rentevoeten tot een nooit eerder gezien laag niveau opteren vanaf 2015 aanvankelijk opnieuw meer consumenten voor een vaste rentevoet of een rentevoet met een initiële rentevaste periode van 10 jaar of meer. De jaarlijks veranderlijke rentevoet is op dat ogenblik omzeggens uit de markt verdwenen. Nauwelijks 1% of minder van de consumenten opteert nog ervoor. Maar vanaf 2017 begint die tendens opnieuw te keren en winnen de veranderlijke rentevoeten opnieuw terrein ten koste van de vaste rentevoet.

Tabel 7

BRON: BVK (90% VAN DE MARKT)

Opsplitsing van de nieuwe hypothecaire kredieten volgens soort rentevoet

HYP KREDIET splitsing volgens rentevoet	Vast	Enkel neerwaartse veranderlijkheid	Veranderlijk (1 jaar ≤ oorspronkelijke periode van vastheid < 3 jaar)	Veranderlijk (3 jaar ≤ oorspronkelijke periode van vastheid < 5 jaar)	Veranderlijk (5 jaar ≤ oorspronkelijke periode van vastheid < 10 jaar)	Veranderlijk (oorspronkelijke periode van vastheid ≥ 10 jaar)	TOTAAL
in aantal contracten							
2014Q1	65,24%	0,00%	7,46%	13,94%	6,44%	6,92%	100,00%
2014Q2	70,57%	0,00%	5,13%	10,82%	7,91%	5,56%	100,00%
2014Q3	75,54%	0,00%	2,49%	7,91%	9,40%	4,67%	100,00%
2014Q4	75,94%	0,00%	1,59%	6,79%	11,42%	4,26%	100,00%
2015Q1	80,39%	0,00%	1,02%	4,32%	10,07%	4,21%	100,00%
2015Q2	85,13%	0,00%	0,51%	2,67%	6,87%	4,82%	100,00%
2015Q3	84,95%	0,00%	0,36%	2,83%	5,04%	6,83%	100,00%
2015Q4	77,16%	0,00%	0,72%	3,87%	6,49%	11,76%	100,00%
2016Q1	76,22%	0,00%	1,55%	4,72%	6,99%	10,52%	100,00%
2016Q2	81,75%	0,00%	1,31%	2,63%	5,27%	9,04%	100,00%
2016Q3	83,56%	0,00%	0,50%	2,06%	4,95%	8,92%	100,00%
2016Q4	82,28%	0,00%	0,34%	1,81%	4,41%	11,15%	100,00%
2017Q1	81,07%	0,00%	0,48%	2,15%	5,18%	11,12%	100,00%
2017Q2	79,12%	0,00%	1,20%	2,47%	6,70%	10,52%	100,00%
2017Q3	78,09%	0,00%	1,58%	3,11%	7,24%	9,97%	100,00%
2017Q4	74,55%	0,00%	2,46%	4,76%	8,65%	9,59%	100,00%
2018Q1	72,91%	0,00%	4,89%	4,15%	8,65%	9,40%	100,00%
2018Q2	71,64%	0,00%	7,38%	3,85%	9,24%	7,89%	100,00%
2018Q3	65,48%	0,00%	7,87%	5,81%	13,90%	6,94%	100,00%



3.5. Energy Efficient Mortgage Action Plan

Het Energy efficient Mortgage Action Plan (EeMAP) is een **initiatief van de European Mortgage Federation (EMF)**, dat kan rekenen op de volledige steun van **de Europese Commissie** en ook door haar wordt gesubsidieerd.

Op Europees vlak moeten tegen 2050 zeer ambitieuze doelstellingen worden gehaald op vlak van verbetering van de energieprestatie van gebouwen, zodat ook op deze manier wordt gewerkt aan een vermindering van de CO₂-uitstoot.

Het doel van dit initiatief is de **energieprestatie van gebouwen te verbeteren** via incentives die verbonden worden aan hypothecaire kredieten, die bij voorkeur verschillende vormen zouden moeten kunnen aannemen afhankelijk van het commercieel beleid van iedere kredietgever. Kredietgevers kunnen langs die weg in ieder geval een cruciale rol spelen bij het verbeteren van de kwaliteit en de energieprestatie van huisvesting door het verlenen van dergelijke “groene kredieten”.

Volgens de in het EeMAP gevolgde redenering zou een verbeterde energiezuinigheid van de woning mogelijks van aard kunnen zijn om het risico op wanbetaling vanwege de kredietnemer gunstig te beïnvloeden ingevolge de lagere energiefactuur. Dit zal evenwel nog moeten blijken en zal alleszins pas op langere termijn kunnen.

Volgens de BVK zal er wellicht weinig verschil kunnen vastgesteld worden tussen het kredietrisico van een krediet voor de uitvoering van energiebesparende werken, wanneer deze werken verplicht zouden gemaakt worden, en een krediet voor andere doeleinden. Wat echter wel zeker zal zijn, is dat de politieke keuzes die zullen moeten gemaakt worden om de CO₂-uitstoot drastisch te doen dalen, ertoe zullen leiden dat voor woningen die niet energiezuinig zijn op dat ogenblik aanzienlijke kosten zullen moeten gemaakt worden die mogelijks de correcte terugbetaling van voorgaande kredieten die nog aan een [te hoge] quotiteit werden toegekend in het gedrang zouden kunnen brengen. Het spreekt anderzijds voor zich dat **energiezuinige woningen hun waarde beter zullen behouden** of zelfs zien toenemen dan de woningen waaraan nog heel wat werken moeten worden uitgevoerd om het gewenste energiezuinigheidsniveau te bereiken.

Op basis hiervan zou dan tevens ernaar kunnen gestreefd worden dat op kredieten voor de aankoop van energiezuinige woningen of die tot doel hebben de energiezuinigheid van de woning tot op het vereiste niveau te brengen een **meer gunstige kapitaalsweging** van toepassing zou worden, rekening houdend met de grotere standvastigheid van de waarde van de betrokken woning als onderpand.

De redenering achter dit initiatief is dus duidelijk en logisch. Er moesten echter in de loop van het jaar nog een aantal belangrijke punten worden uitgeklaard in het kader van de concrete uitwerking ervan. Het belangrijkste issue was hoe de beoordeling van de “energiezuinigheid” moet gebeuren en op welke manier voorafgaand op een objectieve manier kan vastgesteld worden welke investeringen nodig zijn. Vanuit de Belgische financiële sector is daarbij gepleit om het EPC+-certificaat en de erin opgenomen EPC-score als leidraad en referentie te gebruiken, en de verschillende stakeholders van het EeMAP-project zijn België daarin gevolgd.

In het kader van de concrete uitwerking van het EeMAP-project op Belgisch niveau heeft de BVK hieromtrent dan ook overleg gevoerd met het **Vlaams Energieagentschap (VEA)**, evenals met vertegenwoordigers van Waalse en Brusselse overheden. Ook in het kader van het Renovatiepact van de Vlaamse regering werd hieraan reeds heel wat aandacht besteed.

De evolutie van de markt van het krediet aan particulieren

Samen met de Vlaamse Confederatie Bouw werd in het verleden bovendien, op vraag van de financiële sector en in samenwerking met het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB), een rekenmodule uitgewerkt die het mogelijk maakt om de mogelijke energiekostenbesparing te berekenen die via een grondige renovatie zou kunnen worden bereikt. Via "Renosave" (<http://www.renofase.be/renosave>) kan op basis van een aantal gegevens van het gebouw voor en na de renovatie een realistische energiebesparing berekend worden. De tool is gebaseerd op een statistische analyse van de verbruiksgegevens van meer dan 10 000 woningen. De simulatie-module laat de kredietgever toe in te schatten welke energiekostenbesparing redelijkerwijs te verwachten valt, hetgeen de mogelijkheid biedt om de kredietvoorwaarden hieraan eventueel aan te passen.

De consument zou het eindresultaat van deze berekeningen indien gewenst kunnen laten certifiëren door een onafhankelijke certificeringsinstelling uit de bouwsector, zodat de kredietgever zekerheid heeft over de voorgelegde eindresultaten in de vorm van een verbeterde EPC-score.

Rekening houdend met het feit dat België, en inzonderheid Vlaanderen, reeds ver gevorderd is in de uitwerking van een model dat de kredietgever in staat zou kunnen stellen om rekening te houden met de verbeterde energiezuinigheid in geval van grote renovaties, heeft EMF België verzocht om mee een sleutelrol te spelen in de pilootfase van dit project. Alle deelnemers aan de Task Force "EeMAP" van de BVK, waarbij de belangrijkste hypothecaire kredietgevers betrokken zijn, hebben erin toegestemd om hieraan hun medewerking te geven. Verschillende van hen hebben overigens de leiding op zich genomen van Europese werkgroepen die binnen de EMF werden opgericht. Het betreft hier inderdaad een project dat de betrokkenheid van talrijke stakeholders impliceert en van groot maatschappelijk belang is.

Het is de bedoeling om dit project in de loop van 2019 verder concrete vorm te geven, zowel op Europees als op Belgisch niveau.



Ontwikkelingen op het vlak van consumentenkrediet



Ontwikkelingen inzake consumentenkrediet

2018 werd voornamelijk gekenmerkt door diverse discussies rond het consumentenkrediet. Zoals we meer in detail zullen zien in punt 4.1., werden de **'Guidelines betreffende de kredietwaardigheidsbeoordeling van de consument in het kader van de toekenning van een consumentenkrediet'**, waarover lang werd gedebatteerd tussen de sector en de overheid, eind oktober gepubliceerd op de website van de FOD Economie.

Een ander belangrijk discussiepunt in 2018 betrof de eventuele verlenging van de maximale wettelijke **looptijden voor bepaalde krediettypes**, zoals kredieten die worden afgesloten om energiebesparende investeringen te financieren (vb. de aankoop van zonnepanelen (punt 4.2.).

Voor de impact van kredieten op afstand is, zoals we zullen zien in punt 4.3., de wet van 20 september 2018 *tot harmonisatie van de begrippen elektronische handtekening en duurzame gegevensdrager en tot opheffing van de belemmeringen voor het sluiten van overeenkomsten langs elektronische weg* een belangrijke stap geweest. Deze wet is van kracht sinds 20 oktober 2018.

Wat **private lease** betreft, heeft de BVK zich samen met Renta gewijd aan het opstellen van een gedragscode, zoals vermeld in punt 4.4. Tot slot heeft de Europese Commissie besloten om de richtlijn inzake kredietovereenkomsten voor consumenten te evalueren. Daarom heeft **Eurofinas**, waarvan de BVK een actief lid is, schriftelijk zijn opmerkingen voorgelegd om bij te dragen aan de vooruitgang van dit herzieningsproject (punt 4.5.).

4.1. Guidelines van de FOD Economie betreffende de kredietwaardigheidsbeoordeling van de consument in het kader van de toekenning van een consumentenkrediet

Zoals we hebben vermeld in ons jaarverslag van vorig jaar, heeft de FOD Economie op uitdrukkelijk verzoek van de Minister van Economie, Kris Peeters, guidelines betreffende de kredietwaardigheidsbeoordeling van de consument in het kader van de toekenning van een consumentenkrediet opgesteld. De bedoeling van deze guidelines is aanbevelingen te verschaffen aan kredietgevers over hoe ze de bepalingen van de wet betreffende de kredietwaardigheidsbeoordeling moeten toepassen.

Na analyse van de inhoud van deze guidelines, meer bepaald door een taskforce, kreeg de BVK de kans om twee keer de diverse opmerkingen van de sector over een aantal bepalingen die volgens haar problematisch zijn voor te leggen aan het kabinet. Hoewel met een aantal opmerkingen rekening werd gehouden, zijn andere belangrijke opmerkingen zonder gevolg gebleven. Daardoor is er een brede consensus gegroeid binnen de kredietsector dat heel wat bepalingen van deze guidelines in hun huidige vorm om verschillende redenen niet aanvaardbaar zijn. De BVK heeft een advocaat die gespecialiseerd is in consumentenkredietrecht onder de arm genomen om een neutrale mening over de verenigbaarheid van deze guidelines met de Europese richtlijn en de Belgische wetgeving te krijgen en na te gaan in welke mate ze het huidige wettelijke kader te buiten gaan.

Hoewel **tal van punten van de guidelines nog altijd in tegenspraak zijn met het huidige wettelijke kader of dit te buiten gaan**, werden de *'Guidelines betreffende de kredietwaardigheidsbeoordeling van de consument in het kader van de toekenning van een consumentenkrediet'* zonder verder overleg met de BVK eind oktober gepubliceerd op de website van de FOD Economie.



Ontwikkelingen inzake van consumentenkrediet

De BVK pleit al jaren voor een verantwoorde kredietverlening, onder andere via haar **gedragscode** *Tien principes om op verantwoorde wijze consumenten- en hypotheckair krediet aan te gaan en te verstrekken*. Bovendien is in 2017 en 2018 het aantal gevallen van betalingsachterstand dat is geregistreerd in de Centrale voor Kredieten aan Particulieren gedaald, wat erop wijst dat het met de toekenning van krediet de goede kant op gaat.

We herinneren eraan dat guidelines een **interpretatie** van de wet zijn, maar op zich geen wettelijke bepalingen vormen. We moeten echter vaststellen dat **een aantal** bepalingen van deze guidelines **nog altijd** in strijd zijn **met de wet of extra verplichtingen** opleggen waarin de wet niet voorziet. De BVK zal deze interpretaties van de guidelines ter discussie blijven stellen en haar leden blijvend steunen in hun acties die tot doel hebben de interpretaties te weerleggen.

De **belangrijkste** opmerkingen van de sector stellen **met name** dat:

- de guidelines geen rekening houden met de **digitalisering** van de markt (online kredietovereenkomst/kredietovereenkomst op afstand);
- ze de **consument** in een **passieve** rol duwen (**ontnemen van iedere verantwoordelijkheid van de consument**);
- ze geen rekening houden met de principes van **finaliteit** en **proportionaliteit** in het kader van de **regelgeving betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer**;
- enz.

4.2. Verlenging van de maximale terugbetalingstermijnen voor bepaalde kredieten

Eind vorig jaar heeft het kabinet van de minister van Economie de Bijzondere raadgevende commissie Verbruik van de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven (vroeger Raad voor het Verbruik) gevraagd een advies uit te brengen over een ontwerp van Koninklijk Besluit met het oog op de **verlenging van een aantal van de huidige maximale terugbetalingstermijnen voor consumentenkrediet voor bepaalde energiebesparende investeringen**, zoals de aankoop van zonnepanelen.

Het gaat in het bijzonder om de volgende maximale terugbetalingstermijnen (de andere zouden niet veranderen):

Bedrag van het krediet	Huidige maximale terugbetalingstermijnen (uitgedrukt in maanden)	Voorgestelde maximale terugbetalingstermijnen (uitgedrukt in maanden)
meer dan 5.600 euro	42	60
meer dan 7.500 euro tot 10.000 euro	48	60
meer dan 10.000 euro tot 15.000 euro	60	74

Volgens de auteurs is de periode waarin het krediet voor de betrokken energiebesparende investering moet worden terugbetaald te kort om enigszins overeen te komen met de gerealiseerde energiebesparingen.

Het is de bedoeling om de terugbetalingstermijn voor deze investeringen te verlengen tot 60 maanden (in plaats van 42 of 48 maanden nu) en tot 74 maanden (in plaats van 60 maanden nu).



De **Raad van Bestuur van de BVK** was van mening dat een uitzondering voor bepaalde investeringen een enorme aanpassing op informativlak zou vereisen en dus zou leiden tot buitensporige kosten. Een verlenging van de maximale terugbetalingstermijnen zou onbegrijpelijk zijn voor de consument en **praktisch onuitvoerbaar**, en zou enkel kans maken om het beoogde doel te bereiken als dit losstaat van het doel van het krediet. Enkel zo is het mogelijk om onder andere administratieve overlast, betwistingen en discussies achteraf over het precieze voorwerp van het krediet, de vereiste bewijsstukken enz. te vermijden.

Bovendien is een periode van 74 maanden praktisch niet haalbaar. Die termijn zou moeten aansluiten bij de andere maximale terugbetalingstermijnen, die altijd een veelvoud van 6 zijn (72 of 84 maanden). Een termijn vastleggen die daarvan afwijkt, maakt de praktische uitvoering ervan onmogelijk.

4.3. Elektronische handtekening en persoonlijke en zakelijke zekerheden

De wet van 20 september 2018 *tot harmonisatie van de begrippen elektronische handtekening en duurzame gegevensdrager en tot opheffing van de belemmeringen voor het sluiten van overeenkomsten langs elektronische weg*, die is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 oktober 2018 en van kracht is sinds 20 oktober 2018, heeft tot doel het begrip **elektronische handtekening te harmoniseren** in de gehele bestaande federale wetgeving en voorziet onder meer in artikel 9 in de vervanging van het principiële verbod op een elektronische handtekening van de zekerheden (art. XII.16 van het WER). Het zou daardoor voortaan mogelijk zijn om zekerheden elektronisch te ondertekenen onder voorbehoud van rechterlijke toetsing a posteriori (beoordeling van elk geval afzonderlijk), wat leidt tot de vaststelling dat er nog reële obstakels zouden kunnen bestaan voor de uitvoering van de juridische vormvereisten in de elektronische omgeving. Het voorbehoud in verband met de rechterlijke toetsing is niet ideaal, want daardoor blijft er altijd een zweem van twijfel bestaan over de geldigheid van de handtekening tot een rechter zich daadwerkelijk uitsprekt over de kwestie.

Artikel XII.16 luidt voortaan als volgt:

Op voorwaarde dat ze het bestaan van praktische belemmeringen vaststellen voor het vervullen van een wettelijke of reglementaire vormvereiste in het kader van de totstandkoming van een contract langs elektronische weg, kunnen de bevoegde hoven en rechtbanken het artikel XII.15 niet toepassen op de contracten die tot één van de volgende categorieën behoren:

[...]

3° contracten voor persoonlijke en zakelijke zekerheden welke gesteld worden door personen die handelen voor doeleinden buiten hun handels- of beroepsactiviteit;

[...] ».

4.4. Private Lease

Net als in onze buurlanden is private lease een product dat meer en meer opgang begint te maken. In die context heeft de **BVK, in samenwerking met de sectororganisatie van de voertuigenverhuurders (Renta)**, het opportuun geacht een **gedragscode uit te werken** die een aantal basisregels bevat waartoe de aanbieders van private lease van voertuigen zich verbinden om ze te respecteren met oog op een transparante overeenkomst met de consument. Deze basisregels hebben onder meer betrekking op reclame, de offerte, de leaseovereenkomst, de acceptatievoorwaarden, de duur van de overeenkomst en de ingang van de leaseperiode, de betaling van het maandelijkse



Ontwikkelingen inzake van consumentenkrediet

leasebedrag en van eventuele andere bedragen, de opzegging van de leaseovereenkomst door de consument, de ontbinding van de leaseovereenkomst, enz.

De gedragscode, goedgekeurd door de beleidsorganen van Renta en de BVK, zal in de loop van 2019², van toepassing zijn op alle nieuwe overeenkomsten van operationele lease van voertuigen met consumenten, gesloten tussen een consument met gewone verblijfplaats in België en een leasemaatschappij.

4.5. Evaluatie door de Europese Commissie van de richtlijn inzake kredietovereenkomsten voor consumenten en rol van de BVK

Hierbij willen we benadrukken dat Eurofinas³, waarvan de BVK actief lid is, al een aanzienlijke **bijdrage** heeft geleverd aan het **werk** van de Europese Commissie, en meer bepaald op het vlak van de bescherming van de consumenten actief betrokken was door onder andere **schriftelijk opmerkingen** voor te leggen met het oog op **de evaluatie** door de Europese Commissie van de **richtlijn inzake kredietovereenkomsten voor consumenten**⁴. Als gevolg van de talrijke opmerkingen van diverse betrokkenen (Europese burgers, overheidsinstanties, consumentenverenigingen, ngo's, handelsverenigingen, etc.), is de Commissie overeengekomen om voor het einde van 2018 een **openbare raadpleging** te organiseren. De BVK blijft de evolutie van deze zaak op de voet volgen via Eurofinas.

² Datum van inwerkingtreding nog niet exact gekend op het ogenblik van de redactie van dit jaarverslag.

³ Europese federatie van de verenigingen van kredietinstellingen vzw.

⁴ Richtlijn 2008/48/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 april 2008 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten.



Ontwikkelingen inzake hypotheccair krediet



Ontwikkelingen inzake hypotheccair krediet

2018 werd ingezet met een aantal dringende en opgeloste onzekerheden. Één daarvan was het wetsontwerp waarin de verplichting werd opgenomen voor de kredietgever om na te gaan of de architect, aannemer en andere bouwactoren voldaan hadden aan de verplichting een verzekering aan te gaan voor hun tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid (zie 5.1.). Ook de controles door de FOD Economie naar aanleiding van het bijzonder negatief artikel in het magazine van Test-Aankoop eind 2017 waren een grote reden tot bezorgdheid bij de leden hoewel de resultaten ervan positief bleken te zijn (zie 5.2.). Een ander onderwerp dat tot op heden de gemoederen beroert is het advies van de Commissie Onrechtmatige Bedingen (zie 5.3). Dit advies zal de wijziging van de modelovereenkomsten van de hypotheccaire kredietgevers met zich mee brengen. Daarmee hangt ook het voorstel tot wijziging van de uiterste datum voor de indiening van de modelovereenkomsten samen (5.4).

Echter, **het jaar 2018** mag gerust beschouwd worden als het jaar waarin een aantal **constructieve bouwstenen werden gelegd voor een modernere hypotheccaire kredietverlening**. Wat betreft de digitalisering van het hypotheccair kredietverleningsproces wordt samen met Fednot getimmerd aan een praktische digitale informatie-uitwisseling (zie 5.5.). Ook de wetgever heeft hiertoe bijgedragen door de mogelijkheden van de elektronische handtekening ruimer te maken (zie 5.6.). De opvolging van de hervorming van het Burgerlijk Wetboek (5.8) en het voorstel tot afschaffing van keuze van woonplaats (zie 5.9) waren ook belangrijke vernieuwingen.

Daarnaast komt de herziening van de Mortgage Credit Directive dichterbij (zie 5.7). Dit betekent dat een aantal problemen aangepakt kunnen worden, zoals bijvoorbeeld de definitie van de foreign currency loans. Verder zal de concrete uitwerking van het Energy Efficient Mortgage Action Plan meer en meer een belangrijk aandachtspunt van de Commissie Hypotheccair Krediet worden, vooral naarmate de juridische aspecten van het project dienen ingevuld te worden.

Ook in 2019 zal de hypotheccaire kredietsector de handen vol hebben om het hoofd te bieden aan nieuwe uitdagingen.

5.1. Impactanalyse van de toepassing van de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouw

De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect voorzag in een verplichting voor de **hypotheccaire kredietgever om na te gaan of de architecten, de aannemers, en de andere dienstverleners in de bouwsector die betrokken zijn bij de werf aan hun verzekeringsplicht hebben voldaan als het onroerend werk gefinancierd werd door middel van een kredietovereenkomst bedoeld in Boek VII van het Wetboek van Economisch Recht** (art. 12, §1, 5de lid).

Het voorontwerp van wet betreffende de verplichte verzekering van de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid van architecten, landmeters-experten, veiligheids- en gezondheidscoördinatoren en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van diverse wetsbepalingen betreffende de burgerlijke aansprakelijkheid in de bouwsector voorzag de **invoering van een register**. In dit register zouden de kredietgevers kunnen nagaan of de bouwactoren, die onderhevig zijn aan de verplichte tienjarige burgerrechtelijke aansprakelijkheidsverplichting, deze



Ontwikkelingen inzake hypothecair krediet

verplichting vervuld hebben. Aan de raadpleging van dit register waren kosten verbonden, en dit zou bovendien een grote impact op de processen bij de banken met zich brengen.

De uitvoering van deze verplichting was dus onhaalbaar voor de kredietgevers aangezien zij absoluut **niet over de noodzakelijke expertise beschikken** om te bepalen of het gaat om werken die door een dergelijke verzekeringsplicht gedekt zijn. Er bestaat **geen duidelijke afbakening van “werken die de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw betreffen”**. Aangezien dit moeilijk in de informaticasystemen zou kunnen ingepast worden, betekende deze controleverplichting voor de kredietgevers een enorme bijkomende werklust, waar omwille van de onzekerheid ook een groot risico aan verbonden was. Ook de timing van de inwerkingtreding was een heikel punt voor de leden van de BVK.

Een ander essentieel gevolg van deze wetgeving dat de wetgever klaarblijkelijk uit het oog had verloren, was het feit dat **consumenten** ook de bovengenoemde werken verrichten aan hun onroerend goed **zonder gebruik te maken van een hypothecair krediet**. Uiteraard kan de kredietgever dan niet tussenkomen om na te gaan of de betrokken bouwactoren aan hun verzekeringsverplichting hebben voldaan. Die consumenten moeten nog steeds beroep doen op hun architect. Dit komt neer op een zeer verwarrende en onduidelijke regeling zowel voor de consument en de kredietgever als voor de bouwactoren zelf.

Na overleg met de verzekeringssector, heeft de BVK dit met de betrokken kabinetten besproken. Uiteindelijk kon de BVK de **schraping van artikel 12, §1, al.5 bekomen**. De schraping van de verplichting werd definitief opgenomen in de wet houdende diverse bepalingen inzake economie van 30 juli 2018 (publicatie 5 september 2018).

Door deze tussenkomst van de BVK is de kredietgever dus **niet langer verplicht om de naleving van de verzekeringsplicht** voor de tienjarige burgerrechtelijke aansprakelijkheid **na te gaan**.

5.2. Evaluatie en actieplan ingevolge de vaststellingen van de FOD Economie in het kader van de toepassing van Boek VII

Vorig jaar verscheen in het tijdschrift Budget & Recht van Test Aankoop (editie september/oktober 2017 - *Hoe banken mist spuien*) een ophefmakend artikel dat de hypothecaire kredietverstrekkers in een slecht daglicht stelde.

In het algemeen zou de nieuwe wet op het hypothecair krediet (omzettingwet van de Europese Richtlijn en van toepassing vanaf 1 april 2017) het volgens Test Aankoop niet gemakkelijker maken om offertes voor een hypothecair krediet te vergelijken. De kredietgevers zouden net minder informatie geven en deze zou op de koop toe vaak misleidend zijn. Concreet halen zij in hun artikel aan dat het ESIS of het Europees Gestandaardiseerd Informatieformulier meestal veel te laat wordt afgeleverd en dat het Jaarlijks Kostenpercentage (JKP) slechts in uitzonderlijke gevallen correct wordt berekend in de precontractuele fase.

De Minister bevoegd voor de bescherming van de consumenten, Kris Peeters, besliste daarop om **controles** te laten uitvoeren door de **Economische Inspectie** om na te gaan of de beweringen van Test Aankoop steek houden. Uit het jaarverslag van de Federale Overheidsdienst Economie blijkt dat de controles van de Economische Inspectie vooral plaats vonden bij zelfstandige agenten en makelaars. Hieruit blijkt dat er slechts een aantal lichte inbreuken konden worden vastgesteld bij de gecontroleerden en dat de sector algemeen genomen de wetgeving correct heeft omgezet.



De leden van de BVK doen er alles aan om inbreuken te vermijden en trachten alles in het werk te stellen om ondanks de zware verplichtingen die uit de nieuwe wet voortvloeien kredieten te verstrekken conform de wet van 22 april 2016. De controle op de naleving van de verplichtingen door kredietmakelaars blijft een permanent aandachtspunt, zowel voor de kredietgevers zelf als voor de Economische Inspectie.

5.3. Evaluatie en actieplan ingevolge het advies van de Commissie Onrechtmatige Bedingen

De Commissie Onrechtmatige Bedingen werkte vanaf november 2015 reeds aan een advies over **onrechtmatige bedingen in hypothe-caire kredietovereenkomsten**. In eerste instantie werd dit gedaan op basis van de wet van 19 april 2014 waardoor de FOD Economie de bevoegdheid kreeg om onderzoek te doen naar de (on)rechtmatigheid van de clausules in de hypothecaire kredietovereenkomsten. Een dergelijke onderzoeksbevoegdheid bestond ook al voor consumentenkredieten.

Het onderzoek heeft bijzonder veel tijd gevergd onder meer omdat de verschillende experts de analyse zeer grondig hebben gedaan. Het resultaat is een omvangrijk advies waarin de (on)rechtmatigheid van de bedingen wordt geanalyseerd. Daarnaast bestaat er ook een beknopter document waarin een lijst van 18 aanbevelingen is opgenomen.

De BVK heeft de redactie van het advies en de aanbevelingen van dichtbij opgevolgd en steeds meegewerkt aan het opstellen van constructieve opmerkingen. Ook werd steeds zo goed mogelijk verduidelijkt hoe de toepasselijke wetsbepalingen in de praktijk worden uitgevoerd. Dit heeft ertoe bijgedragen dat het advies zoals nu voorligt een evenwichtig advies is, waar de consument beter van zal worden, maar dat ook praktisch realiseerbaar is door de kredietgevers.

Over het algemeen strekken **het advies en de aanbevelingen** er vooral toe te vermijden dat de consument verward wordt door te ingewikkelde formuleringen van clausules. De kredietgevers moeten zich bij het opstellen van hun clausules steeds afvragen of het beding voldoende transparant en duidelijk is. Ellenlange zinnen en niet-exhaustieve opsommingen zijn niet voldoende transparant en dus onrechtmatig.

Het advies werd uiteindelijk op 12.12.2018 gepubliceerd. Het advies en de aanbevelingen hebben tot gevolg dat de hypothecaire kredietgevers heel wat werk zullen hebben met de aanpassing van hun modelovereenkomsten. Gelet op het feit dat modelovereenkomsten wellicht sneller dan voorzien zullen moeten worden ter goedkeuring voorgelegd worden aan de FOD Economie, zal de tijd krap zijn (zie 5.4.).

5.4. Goedkeuring modelovereenkomsten

In mei heeft de BVK een draft ontvangen van een **wetsvoorstel** om de procedure van indiening en goedkeuring van de modelkredietovereenkomsten te versnellen en dus in te korten. Voor hypothecaire kredietovereenkomsten zou dit betekenen dat de finale datum van indiening 31 maart 2019 zou worden in plaats van 22 april 2020. **De termijn wordt dus, buiten de wil van de kredietgevers, drastisch ingekort.** Het voorstel om de wet te wijzigen is er gekomen op vraag van de FSMA. Zij menen dat de situatie, zoals ze nu is, wettelijk gezien onhoudbaar is. Ze eisen dus zo snel mogelijk een goedkeuring van de modelovereenkomsten die in overeenstemming gebracht zijn met Boek VII van het WER. Dit impliceert dus ook dat de modelovereenkomsten zullen moeten in overeenstemming gebracht worden met het **advies**



Ontwikkelingen inzake hypothecair krediet

van de Commissie Onrechtmatige Bedingen. De publicatie van dit advies werd verwacht tegen eind september, maar het is uiteindelijk pas midden december gepubliceerd, waardoor de voorgestelde datum van indiening van de modelovereenkomsten steeds minder haalbaar voor de hypothecaire kredietgevers is geworden.

Daarom heeft de BVK ervoor geijverd om de termijn tot indiening te verlengen met 3 maanden zodat dit meer afgestemd is op het tijdstip van publicatie van het advies inzake de onrechtmatige bedingen. De kredietgevers moeten over een redelijke termijn beschikken om hun modelovereenkomsten aan het advies van de COB aan te passen.

De uitkomst van dit dossier blijft nog onzeker.

5.5. Samenwerking met Fednot: elektronische overmaking van de “goed voor grosse”, van de gegevens in bestandsvorm, creatie van SPOC-adressen per notariskantoor en hervorming van het notariaat

De samenwerking met Fednot strekt er onder meer toe de **informatie-uitwisseling** tussen de hypothecaire kredietgevers en het notariaat te versterken. Hiervoor werden **twee werkgroepen** opgericht. De ene heeft als doel om de principes vast te leggen van de communicatie tussen de kredietgever en de notaris bij een hypothecair krediet en het protocol te verbeteren en te actualiseren. De tweede werkgroep is eerder technisch en betreft de concretisering van de ideeën die voortspruiten uit de juridische werkgroep. Het gezamenlijk doel van de werkgroepen is het bereiken van een maximale digitalisering van de samenwerking tussen de notaris en de kredietgever.

Elektronische overmaking van de kopie van de kredietakte

Het protocol tussen Fednot en de kredietgevers is **sinds 1 januari 2018 in werking**. De bepalingen die betrekking hadden op het elektronisch overmaken van de ondertekende kredietakte en de ondertekende mandaatakte traden echter reeds in werking op 1 oktober 2017. Het fysiek overmaken van de grosse was dus niet langer nodig. Gedurende 2018 is gebleken dat deze werkwijze door beide partijen als bijzonder efficiënt en tijdsbesparend wordt aanzien. Uiteraard is ook dit proces nog voor verbetering vatbaar en de werkgroep zal verder ideeën uitwisselen over de optimalisering van dit proces.

Uitwisseling notarisgegevens

Sinds **2017 wordt maandelijks** een lijst, waarin de gegevens van notarissen zijn opgenomen, overgemaakt aan de hypothecaire kredietgevers die de Conventie met Fednot hebben ondertekend. Het gaat onder meer over de naam, rekeningnummers en derdenrekeningen van de notarissen die actief zijn. Uiteraard is het belangrijk dat deze gegevens steeds correct zijn, o.m. om te vermijden dat de fondsen op een verkeerde bankrekening wordt gestort. Deze lijst maakt dus een belangrijk deel uit van de beveiligde uitwisseling van fondsen tussen de kredietgever en de notaris.

De **kwaliteit van de gegevens kan zeker nog verbeterd worden**. De BVK vestigde al een aantal keer dit jaar de aandacht van Fednot op het feit dat de gegevens vaak niet correct waren en dat rekeningnummers niet meer bestonden waardoor in verschillende dossiers onnodige vertraging werd opgelopen. Ten gevolge van deze opmerkingen heeft Fednot bij haar leden een grote actie gehouden om juiste gegevens te verzamelen. Het komende jaar zal Fednot de juistheid van de gegevens nog proberen te verbeteren.



Ontwikkelingen inzake hypothecair krediet

De bedoeling is om **op langere termijn** te komen tot **een bestand** dat de kredietgevers **automatisch** kunnen binnentrekken in hun systemen waardoor zij op ieder moment over de actuele gegevens beschikken.

Handlichting

Gedurende dit jaar werd de informatie-uitwisseling bij de vraag tot handlichting geëvalueerd. Daaruit blijkt dat beide partijen bepaalde informatie nodig hebben die nu niet consequent wordt gegeven. De eerste stappen om dit probleem te verhelpen werden reeds genomen. Het komende jaar zal er verder worden gewerkt aan een **gestructureerd antwoordformulier** waarin alle noodzakelijke gegevens zijn opgenomen zodat de handlichting zo snel en doeltreffend mogelijk kan gebeuren.

Elektronische overmaking goed voor grosse/goed voor volmacht

Al een aantal jaar staat dit punt op de agenda van de BVK. De BVK beschouwt dit als een **essentieel punt** om over te kunnen gaan tot een meer digitale afwikkeling van het hypothecair krediet en bleef hameren op een elektronische overmaking van de grosse.

Omwille van het feit dat het opmaken van de huidige goed voor grosse (per fax) bijzonder weinig tijd in beslag neemt voor de notaris, moest ervoor gezorgd worden dat wanneer dit document digitaal zou worden verstrekt aan de kredietgever dit ook weinig tijd in beslag zou nemen. Uiteindelijk kon er dit jaar een consensus bereikt worden over hoe dit moet verlopen.

Het invulformulier zal **“bevestiging akte”** genoemd worden en de notaris moet daarin de volgende gegevens opnemen: naam kredietnemer of het ondernemingsnummer, het dossiernummer en de vermelding dat de akte werd verleden. De kredietgever zal deze informatie op gestructureerde wijze per mail ontvangen waardoor robots het document zullen kunnen lezen en de nodige informatie meteen zal kunnen worden opgenomen in de systemen. Dit zal een aanzienlijke tijdswinst met zich mee brengen.

Tegen juni 2019 zal deze nieuwe werkwijze wellicht operationeel zijn.

Creatie van het SPOC-adres

Tot voor kort had een notariskantoor geen algemeen Belnot-adres. Wanneer de bank contact opnam met een notariskantoor, stuurde de kredietgever een email naar de eerste notaris op de lijst die deel uitmaakt van het betrokken notariskantoor (omdat de kredietgever nog niet weet welke notaris of medewerker het dossier zal behandelen). Het gevolg is dat de medewerkers van de notaris niet op de hoogte waren van de stand van zaken van een dossier omdat zij niet direct deze informatie ontvingen. Los van het feit dat dit wellicht niet erg overzichtelijk was voor de notaris en de medewerkers in kwestie, zorgde het voor de kredietgever ook voor veel vertraging wanneer deze notaris afwezig was.

Op vraag van de kredietsector heeft Fednot uiteindelijk **SPOC-adressen per notariskantoor ontwikkeld**. Deze adressen zijn operationeel sinds begin november 2018.

Dit emailadres bestaat uit het KBO-nummer@belnot.be. Ieder notariskantoor (met één of meerdere notarissen) heeft een dergelijk e-mailadres. Bij een eerste contact kan het dus aangewezen zijn voor de kredietgever om van het SPOC-adres gebruik te maken zodat de notarissen vanuit deze mailbox de verzoeken verder kunnen verdelen naar de bevoegde personen binnen hun kantoor. De SPOC-adressen vervangen de persoonlijke Belnot-adressen van de notaris niet. Ze bestaan complementair naast elkaar.



Ontwikkelingen inzake hypothecair krediet

De BVK beschouwt dit als een belangrijke verwezenlijking bij het bereiken van een meer efficiënt digitaal hypothecair kredietproces.

Gestructureerde informatie-uitwisseling

Tot op heden gebeurt alle informatie-uitwisseling tussen de notarissen en de hypothecaire kredietgevers per e-mail waaraan een pdf wordt gevoegd via beveiligde e-mailadressen. Dit vergt nog veel manuele handelingen. In de toekomst zou deze uitwisseling via meer geavanceerde kanalen moeten gebeuren om voor beide partijen zo weinig mogelijk tijdverlies met zich mee te brengen en daarenboven de correctheid van de gegevens in een hogere mate te kunnen verzekeren.

Fednot en de BVK exploreren de mogelijkheden. Er wordt onder meer gedacht aan het gebruiken van het bestaand platform van Febelfin dat reeds voor andere toepassingen ter beschikking wordt gesteld aan de leden, de creatie van een API, blockchain, toetreding tot JBox en/of Ebox... Mogelijks zal er in 2019 al voor een klein deel van het hypothecaire kredietproces een testfase (zandbak) worden uitgevoerd.

Omzetting van het hypothecair mandaat

De notarissen beschikken over een automatisch proces waarbij de sociale en fiscale Administraties op de hoogte worden gebracht dat er een hypotheek zal genomen worden op een bepaald onroerend goed. Dit proces is niet aangepast aan de werkwijze van de omzetting van een hypothecair mandaat en de daarbij horende (veel langere) termijnen voor het verkrijgen van inlichtingen door de sociale en fiscale notificaties. Tot op heden verstuurt de notaris de notificaties en wordt meteen overgegaan tot de inschrijving van de hypotheek ook al is de termijn van 12 dagen nog niet verlopen. Dit kan tot problemen leiden wanneer na het verlijden van de akte blijkt dat er toch nog sociale en/of fiscale notificaties zijn.

De BVK pleit daarom voor een **aanpassing van de wet waarbij de omzetting van het hypothecair mandaat binnen de termijn van 12 dagen mogelijk wordt gemaakt**. De BVK zal hiertoe samen met Fednot de noodzakelijke stappen ondernemen.

Berekening van de notariskosten

De BVK heeft bij de inwerkingtreding van de wet van 22 april 2016 en het KB betreffende het Jaarlijks Kostenpercentage kunnen bekomen dat Fednot een forfaitair bedrag voor de notariskosten heeft gepubliceerd op haar website dat de kredietgevers kunnen gebruiken voor de berekening van het **JKP**. Dit was al een belangrijke stap in de goede richting.

De regionale verschillen tussen de registratierechten en de vele wetswijzigingen die op dat vlak gebeuren, zorgen ervoor dat de rekenmodules van de kredietgevers en de notarissen niet altijd overeenstemmen. De BVK dringt dus aan op een geharmoniseerde rekenmodule waarin alle recente wetswijzigingen zijn opgenomen zodat eventuele vergissingen vermeden kunnen worden.



5.6. Elektronische handtekening

Al geruime tijd wenst de kredietsector **digitale kredietovereenkomsten** te kunnen afsluiten. De BVK was bijzonder hoopvol dat de wet van 20 september 2018 tot harmonisatie van de begrippen elektronische handtekening en duurzame gegevensdrager en tot opheffing van de belemmeringen voor het sluiten van overeenkomsten langs elektronische weg dit doel zou helpen bereiken. En hoewel de wet reeds een stap in de goede richting is, zijn er nog steeds wat **hinderpalen** voor het bereiken van een volledig digitaal kredietproces. In se is de nieuwe wet louter een harmonisatie van het begrippenkader, en geen verandering van de beginselen ten gronde. Daarom worden de kredietgevers nog steeds met dezelfde problemen geconfronteerd als daarvoor.

De wet maakt het juridisch wel mogelijk om overeenkomsten te sluiten langs de elektronische weg. Zo kunnen dus ook overeenkomsten met betrekking tot de verkoop van een onroerend goed of loonoverdracht op elektronische wijze gesloten worden. [Zie ook punt 4.3]

5.7. Review Mortgage Credit Directive

De **Mortgage Credit Directive (MCD)** werd omgezet in 2016. De Europese Commissie voorziet steeds de mogelijkheid om een richtlijn na een aantal jaar te evalueren. In dit geval was het doel om na drie jaar na te gaan of de omgezette bepalingen hun doel bereiken en of er nieuwe bepalingen dienen toegevoegd te worden.

Omwille van de laattijdige omzetting van de MCD in heel wat Europese lidstaten, is de deadline van de review van de richtlijn uitgesteld tot Q1 van 2020. De Europese Commissie is al begonnen met de voorbereidingen van de herziening. De twee eerste punten die aan hun analyse zullen worden onderworpen zijn de kredieten in vreemde valuta en groene hypothecaire kredieten.

Foreign currency loans

Voor de invoering van de MCD was het een gangbare praktijk in bv. Hongarije dat kredieten in Zwitserse Frank werden verleend door kredietgevers gevestigd in Hongarije. Dit had zware gevolgen toen de Hongaarse munt sterk daalde in waarde. Omwille van het wisselkoersrisico moesten veel Hongaren plots een veel grotere som in de Hongaarse munt terugbetalen dan voorzien. Om dergelijke situaties in de toekomst te voorkomen, voorzag de MCD in een streng beschermingsmechanisme gelinkt aan een Europese definitie van een "foreign currency loan":

„lening in vreemde valuta“: een kredietovereenkomst waarbij het krediet:

- a) *uitgedrukt wordt in een andere valuta dan die waarin de consument het inkomen ontvangt of de activa aanhoudt waaruit de lening moet worden afgelost; of*
- b) *uitgedrukt wordt in een andere valuta dan die van de lidstaat waar de consument verblijft.*

Sinds de inwerkingtreding van de omzetting van de MCD, is het aanbod van kredieten in vreemde valuta (gedefinieerd op basis van de herkomst van het inkomen) gestaag gedaald omwille van de zware verplichtingen die hiermee gepaard gaan qua monitoring en opvolging van de wisselkoersen. Dit zorgt er helaas ook voor dat sommige consumenten, hoewel zij kredietwaardig zijn, moeilijk aan een hypothecair krediet geraken.



Ontwikkelingen inzake hypothecair krediet

Ook de **Europese Commissie** is zich **bewust** van dit probleem en heeft daarom via de European Mortgage Federation (EMF) een aantal vragen gesteld aan de lidstaten om een duidelijk beeld te krijgen van het probleem en welke oplossing er mogelijk zou zijn. De BVK beschouwde dit als een uitgelezen kans om inspraak te hebben in de herziening van het betrokken artikel in de MCD en heeft naast het invullen van de vragenlijst ook een voorstel tot aanpassing van de definitie ontwikkeld.

'Foreign currency loan' means a credit agreement where the credit is:

- a) denominated in a currency other than that in which the consumer receives the income or holds the assets from which the credit is to be repaid; AND*
- b) denominated in a currency other than that of the Member State in which the consumer is resident.*

Onder het toepassingsgebied van de voorgestelde definitie vallen nog steeds die consumenten die werkelijk een bescherming moeten genieten zoals in eerste instantie werd beoogd omdat er een belangrijk wisselkoersrisico geldt, terwijl andere consumenten waarbij het wisselkoersrisico vrijwel onbestaand is, opnieuw toegang zouden krijgen tot krediet. De overbescherming van consumenten die het eigenlijk niet nodig hebben wordt door het voorstel tot aanpassing tegen gegaan.

EMF heeft het voorstel van de Belgische kredietgevers integraal overgenomen en op die manier overgemaakt aan de Commissie. De kans is dus groot dat de BVK op deze manier zal bijdragen tot een meer werkbare definitie van een "foreign currency loan".

Energy efficient Mortgages Action Plan (EeMAP)

De Europese Commissie is op de hoogte van het "**Energy efficient Mortgages Action Plan**" van EMF. Zij zijn dit initiatief genegen en wensen in de MCD de nodige bepalingen te voorzien om de uitwerking te verzekeren.

De Juridische Commissie Hypothecair Krediet beschouwt dit initiatief ook als een unieke kans om te ijveren voor de invoering van een uniek referentienummer verbonden aan een onroerend goed. Dit zal verder opgevolgd worden door de TF EeMAP.

Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar hoofdstuk 3, punt 3.5.

5.8. Impactanalyse van het wetsontwerp tot hervorming van het Burgerlijk Wetboek

De BVK heeft via Febelfin de **hervorming van het Burgerlijk Wetboek** opgevolgd, meer bepaald de boeken "bewijs" en "goederen". Niet alle onduidelijkheden zijn al van de baan, en de verdere opvolging van de hervorming van het burgerlijk wetboek is noodzakelijk.

5.9. Wetsvoorstel afschaffing van woonplaats

Op vraag van de leden heeft de BVK stappen ondernomen om artikel 83 van de hypotheekwet aan te passen zodat er geen keuze van woonplaats meer vereist is wanneer de schuldeiser geen woonplaats heeft in het arrondissement waar de gehypotheekte goederen gelegen zijn. Deze bepaling werd ingelast in 1913 in een periode waar er in sommige arrondissementen meerdere hypotheekkantoren gevestigd waren, maar is gelet op de huidige transportmiddelen totaal overbodig.



Ontwikkelingen inzake hypothecair krediet

Met de steun van Fednot heeft de BVK getracht om dit voorstel te laten opnemen in het wetsontwerp in het kader van de integratie van de hypotheekkantoren in de Administratie Rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën en van de nieuwe organisatie- en bevoegdheidsverdeling binnen de Administratie rechtszekerheid.

Omdat een aantal zaken juridisch-technisch nog niet volledig in orde waren kon het uiteindelijk niet in dit ontwerp worden opgenomen, maar zou het in een later voorstel of ontwerp opgenomen worden. Dit is nog niet geval op het moment van de redactie van dit jaarverslag.



6

De vergunning als kredietgever
en de inschrijving als
kredietbemiddelaar



6. De vergunning als kredietgever en de inschrijving als kredietbemiddelaar

In de loop van het jaar 2018 werden er belangrijke gesprekken gevoerd over de vergunning van kredietgevers en de inschrijving als kredietbemiddelaar. Er werd meer bepaald gesproken over de harmonisering van de statuten van kredietbemiddelaar, (her)verzekeringsbemiddelaar en bemiddelaar in bank- en beleggingsdiensten. Deze wijzigingen, die hoofdzakelijk betrekking hebben op de vereiste van praktijkervaring, bijscholing en de vrijstelling van het examen op basis van het diploma, zijn in een ontwerp van wettekst gegoten (punt 6.1.). Tot slot heeft, zoals we zullen zien in punten 6.2. en 6.3., de wet van 30 juli 2018 houdende diverse bepalingen inzake economie, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 5 september 2018 en van kracht geworden op 15 september 2018, belangrijke wijzigingen aangebracht voor de kredietsector.

6.1. Harmonisering van de statuten van kredietbemiddelaar, (her)verzekeringsbemiddelaar en bemiddelaar in bank- en beleggingsdiensten

Zoals werd aangegeven in ons jaarverslag van vorig jaar, had de wetgever de intentie om gebruik te maken van de omzetting van de Insurance Distribution Directive om de statuten van kredietbemiddelaar, (her)verzekeringsbemiddelaar en bemiddelaar in bank- en beleggingsdiensten te harmoniseren. De wetgever zal dit uiteindelijk concreet moeten maken in wetten en koninklijke besluiten. Op het moment waarop dit jaarverslag werd opgesteld, waren er nog geen definitieve teksten. Niettemin kunnen de volgende elementen reeds worden vermeld.

Wat de mogelijkheid van **collectieve inschrijving** betreft, deze zal worden geschrapt en vervangen door een inschrijving op basis van een mandaat dat door de bemiddelaar wordt gegeven aan de principaal. Dit punt moet nog verder worden verduidelijkt door de FSMA.

De **praktijkervaring** zou voortaan ook vereist zijn voor personen die in contact komen met het publiek (PCP), die moeten kunnen bewijzen dat ze beschikken over een voltijdse praktijkervaring van 6 maanden onder leiding van een verantwoordelijke voor de distributie (VVD). De praktijkervaring die wordt opgedaan als PCP in opleiding zou als geldige praktijkervaring beschouwd worden.

Op het vlak van **bijscholing** dienen de personen die verantwoordelijk zijn voor bemiddelingsactiviteiten inzake consumenten- en hypothecaire kredieten voor elk van beide minimaal drie uur bijscholing te volgen per jaar om hun professionele kennis up-to-date en relevant te houden. Tot dusver moesten ze vijf punten (= vijf uur) behalen om de twee jaar. Deze bijscholingsuren zouden niet per se moeten worden verworven bij een opleidingsverstrekker die erkend werd door de FSMA. Bovendien zouden de PCP verplicht zijn om drie uur per jaar bijscholing te volgen. De bijscholing van de PCP blijft echter de volledige verantwoordelijkheid van de kredietgever of de bemiddelaar en wordt door deze georganiseerd. Dat betekent dat de opleidingen die worden georganiseerd voor de bijscholing van de PCP niet erkend zouden moeten zijn door de FSMA.



De vergunning als kredietgever en de inschrijving als kredietbemiddelaar

Ten slotte zou er een **vrijstelling van het examen op basis van het diploma** worden toegepast, in navolging van wat al bepaald is in het kader van de bemiddeling in (her)verzekeringen en in bank- en beleggingsdiensten. De personen die houder zijn van een masterdiploma (alle masterdiploma's) of gelijkwaardig zouden bijgevolg vrijgesteld worden van het examen, alsook de houders van een bachelor- of gelijkwaardig diploma, op voorwaarde dat dit elf studiepunten bevat die betrekking hebben op de technische kennis over kredieten.

6.2. Vergunning van kredietgevers en goedkeuring van modelcontracten

Op 23 november 2018 keurde de ministerraad een wetsontwerp goed houdende diverse bepalingen inzake economie, dat een aantal bepalingen bevat met betrekking tot de goedkeuring van de modelkredietovereenkomsten inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet door de FOD Economie.

Goedkeuring van de nieuwe contracten (consumentenkrediet en hypothecair krediet / Belgische en buitenlandse kredietgevers)

- De FOD Economie moet zich uitspreken over de modelcontracten binnen een termijn van vier maanden, te rekenen vanaf de ontvangstdatum van het volledige dossier, en ten laatste binnen zes maanden na ontvangst van de goedkeuringsaanvraag.
- Er wordt in de memorie van toelichting gesteld dat het gaat om een niet-dwingende termijn, waarop het artikel 14, §3, van de gecoördineerde wetten van de Raad van State kan worden toegepast.

Indien de FOD Economie niet antwoordt binnen deze termijn, kan de kredietgever de FOD Economie in gebreke stellen.

Goedkeuring van bestaande contracten (kredietgevers die gebruik hebben gemaakt van de overgangperiode)

Consumentenkrediet:

- Voor de consumentenkredietgevers die hun vergunning hebben verkregen op basis van artikel 54 §4 en 5, van de wet van 19 april 2014 houdende invoeging van Boek VII 'Betalings- en kredietdiensten' in het Wetboek van Economisch Recht, en waarvoor het bewijs volstond dat de modelkredietovereenkomsten inclusief de afschrijvingstabellen ter goedkeuring waren ingediend bij de FOD Economie, zou de FOD Economie zich voor 31 december 2018 over de modelkredietovereenkomsten moeten uitspreken.
- Het gaat om een niet-dwingende termijn. Indien de FOD Economie niet antwoordt binnen deze termijn, geldt hetzelfde principe als voor de nieuwe contracten.

Hypothecair krediet:

- De kredietgevers dienen hun modelcontracten uiterlijk tegen 31 maart 2019 in te dienen.
- De FOD Economie heeft tot 31 december 2019 de tijd om zich uit te spreken over de modelcontracten.
- Het gaat om een niet-dwingende termijn. Indien de FOD Economie niet antwoordt binnen deze termijn, geldt hetzelfde principe als voor de nieuwe contracten.
- Belangrijk: de contracten zullen eveneens moeten worden aangepast op basis van het advies van de Commissie voor Onrechtmatige Bedingen (de publicatie is uiteindelijk pas medio december gebeurd). Voor meer details, zie hoofdstuk 5, punt 5.3. aangaande onrechtmatige bedingen.



De vergunning als kredietgever en de inschrijving als kredietbemiddelaar

Latere wijzigingen van de contracten (art. VII.160, §5)

- De FOD Economie moet zich uitspreken over de wijzigingen aan de contracten binnen een termijn van vier maanden, te rekenen vanaf de ontvangstdatum van het volledige dossier, en ten laatste binnen zes maanden na ontvangst van de goedkeuringsaanvraag.
- Indien de FOD Economie niet antwoordt binnen deze termijn, geldt hetzelfde principe als voor de goedkeuring van de modelcontracten.
- Hier wordt echter een continuïteitsprincipe toegepast: in afwachting van de goedkeuring kunnen de niet-gewijzigde modelkredietovereenkomsten nog steeds worden gebruikt door de kredietgevers, zodat de continuïteit van hun activiteiten verzekerd is. Hetzelfde geldt indien er beslist wordt om de beoogde wijzigingen niet goed te keuren.

In de laatste maanden van het jaar 2018 hebben verschillende kredietgevers een brief ontvangen van de FOD Economie aangaande de **goedkeuring van hun modelcontracten** die stelde dat er voortaan slechts twee brieven kunnen worden uitgewisseld. Bijgevolg bestaat er voortaan slechts één mogelijkheid om het modelcontract aan te passen in hoofde van de kredietgever.

De bezorgdheid die de kredietgevers delen, had betrekking op het feit dat hoewel de kredietgever de definitieve vergunning had verkregen van de FSMA, er in zijn hoofde een verplichting bleef bestaan om het nodige te ondernemen opdat zijn modelkredietovereenkomsten goedgekeurd zouden worden door de FOD Economie. Indien de FOD Economie de ingediende modelkredietovereenkomsten zou weigeren, lopen de kredietgevers bovendien het risico dat hun vergunning geschrapt zou worden door de FSMA.

In oktober 2018 had de BVK reeds de gelegenheid om een aantal zaken af te stemmen met de FOD Economie. Hieruit bleek met name dat de FOD Economie al het mogelijke zou ondernemen om de modelcontracten goed te keuren voor het einde van het jaar. Bovendien heeft de FOD Economie op dit moment beslist om zijn analyse te beperken tot de 'hoofdpunten' (met name het JKP, de kosten te betalen door de consument, verzekeringen, kosten verbonden aan de lening op afbetaling, enz.) In de praktijk blijven er mogelijkheden om meer uitwisselingen/gesprekken te hebben, niettegenstaande het feit dat het systeem van 'één enkele communicatie heen en terug' behouden blijft. Ten slotte benadrukte de FOD het feit dat het de doelstelling is om een akkoord te vinden, en uiteraard niet om de vergunningen in te trekken. De FOD Economie deelt de mening van de sector dat schrapping van erkenning niet de enige sanctie mag zijn. Die sanctie meteen te moeten toepassen is te zwaar. De FOD Economie is voorstander van ook andere minder ingrijpende sancties.

6.3. Wet van 30/07/2018 houdende diverse bepalingen inzake economie

De wet van 30 juli 2018 houdende diverse bepalingen inzake economie werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 5 september 2018 en is van kracht geworden op 15 september 2018. De **belangrijkste wijzigingen** voor de kredietsector met betrekking tot kredietbemiddeling kunnen als volgt worden samengevat:

- Wijziging van de definitie van „**kredietbemiddelaar**” om deze af te stemmen op de definities van verzekeringsbemiddelaar en bemiddelaar in bank- en beleggingsdiensten.
- **Invoering** van de definitie van een „**kredietbemiddeling**” (hoofdzakelijk om rekening te houden met de activiteit van de kredietgevers om kredieten toe te kennen zonder een beroep te doen op een bemiddelaar. In dat opzicht dienen deze kredietgevers, onder voorbehoud van de naleving van bepaalde voorwaarden, geen inschrijving als kredietbemiddelaar te bekomen bij de FSMA).



De vergunning als kredietgever en de inschrijving als kredietbemiddelaar

- Naast het naleven van de wettelijke en regelgevende verplichtingen (Boek VII van het WER) dient de de kredietgever zodanig georganiseerd te zijn dat hij te allen tijde zijn **verplichtingen inzake de strijd tegen het witwassen van geld en de financiering van terrorisme kan nakomen**.
- De kredietgevers die **de activiteit van kredietbemiddeling uitoefenen** en die, in dat opzicht, verantwoordelijken voor de distributie (VVD) aanstellen, dienen zich te verantwoorden voor de **professionele geschiktheid en eerbaarheid van deze personen** (in dat kader bewaren zij de documenten die aantonen dat deze personen deze voorwaarden nakomen en houden deze ter beschikking van de FSMA).
- De **verbonden agenten (hypothecair krediet en consumentenkrediet) en de subagenten** dienen voortaan een **professionele burgerlijke-aansprakelijkheidsverzekering** aan te gaan ter dekking van hun kredietbemiddelingsactiviteiten (is reeds het geval voor de makelaars). Bijgevolg zijn ze **niet langer vrijgesteld van deze verplichting om hun professionele aansprakelijkheid te verzekeren**. Voor deze bemiddelaars (verbonden agenten en subagenten) kan deze verzekering echter worden aangegaan door de kredietgever of de bemiddelaar waarvoor zij optreden.
- Om de ontleners te beschermen die een contract zijn aangegaan met een kredietgever wiens vergunning werd geschrapt of ingetrokken, wordt voortaan voorzien dat **de kredietgevers wiens vergunning werd geschrapt of ingetrokken onderworpen blijven aan de bepalingen van Boek VII en aan de besluiten en verordeningen die werden genomen voor hun uitvoering, en dat tot hun verplichtingen volledig zijn uitgedoofd** die voortkomen uit dit boek (tenzij de FSMA hen ervan vrijstelt voor bepaalde bepalingen).
- Er wordt voortaan bepaald dat de **inbreuken op de bepalingen aangaande de publiciteit** bestraft worden met een **sanctie van niveau 2**. Er is aldus **niet langer kwade trouw vereist om de niet-naleving van deze bepalingen te bestraffen**.

Tienjarige aansprakelijkheid van architecten en andere aannemers

Daarnaast werd via deze wet de verplichting voor de kredietgevers opgeheven die voorzien was in de wet van 31 mei 2017. Deze wet bepaalde in artikel 12, §1, lid 5, de verplichting van de kredietgever om na te gaan, indien het werk in onroerende staat gefinancierd werd met een kredietovereenkomst die bepaald wordt in Boek VII van het Wetboek Economisch Recht (dus consumentenkrediet of hypothecair krediet), dat de architecten, de aannemers en de andere dienstverleners van de bouwsector die tussenbeide komen op de werf de verzekeringsverplichting van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van de aannemers, architecten en andere dienstverleners van de bouwsector van werken in onroerende staat naleven.

Dankzij de tussenkomsten van de BVK **werd deze verplichting** opgeheven (voor meer details over deze aangelegenheid, zie ook punt 5.1. „Analyse van de gevolgen van de implementatie van de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers”).



De organen van de Vereniging



De organen van de Vereniging

7.1. Raad van Bestuur

Voorzitter **Guy SCHELLINCK**, BEOBANK N.V.

Ondervoorzitters **Joanna VAN BLADEL**, BELFIUS BANK N.V.
Gérald BOGAERT, EUROPABANK N.V.

Schatbewaarder **Veerte TIMMERMANS**, KBC BANK N.V.

Leden **Philippe D'HAEN**, CREDIBE N.V.
Céline MOTTE, COFIDIS N.V.
Ellen SZAPINSZKY, ING BELGIE N.V.
Bart VERVENNE, ALPHA CREDIT N.V.

Ivan DEMUYNCK, BPOST BANK N.V.
Jean Louis DE VALCK, CRELAN N.V.
Thierry GOSSET, FIMASER N.V.
Christophe HAMAL, BUY WAY PERSONAL FINANCE N.V.
Leon ISEBAERT, ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS
Frank GOOSSENS, AXA BANK BELGIUM N.V.
Stéphane STIERLI, PSA FINANCE BELUX N.V.
Philippe VAN THEMSCHE, BNP PARIBAS FORTIS N.V.

De personen van wie de naam vetjes is gedrukt, zijn lid van het Bureau.



De organen van de Vereniging



Guy SCHELLINCK,
BEOBANK N.V.



Gérald BOGAERT,
EUROPABANK N.V.



Ivan DEMUYNCK,
BPOST BANK N.V.



Joanna VAN BLADEL,
BELFIUS BANK N.V.



Philippe D'HAEN,
CREDIBE N.V.



Jean Louis DE VALCK,
CRELAN N.V.



Veerle TIMMERMANS,
KBC BANK N.V.



Céline MOTTE,
COFIDIS N.V.



Thierry GOSSET,
FIMASER N.V.



Ellen SZAPINSZKY,
ING BELGIE N.V.



Bart VERVENNE,
ALPHA CREDIT N.V.



Christophe HAMAL,
BUY WAY PERSONAL
FINANCE N.V.



De organen van de Vereniging



Leon ISEBAERT, ATRADIUS
CREDITO Y CAUCION S.A.
DE SEGUROS Y
REASEGUROS



Stéphane STIERLI,
PSA FINANCE BELUX N.V.



Frank GOOSSENS,
AXA BANK BELGIUM N.V.



Philippe VAN THEMSCHE,
BNP PARIBAS FORTIS N.V.

7.2. Secretariaat



Ivo VAN BULCK,
Secretary General
UPC-BVK,
Director Commercial
Banking FEBELFIN
vb@febelfin.be



Cindy LAHDOU,
Junior Counsel
cl@febelfin.be



Christa VANHOUTTE,
Assistant
cv@febelfin.be



Frans MEEL,
Senior Counsel
fm@febelfin.be



Astrid MOENECLAEY,
Counsel Retail & Corporate
Credit
am@febelfin.be



De organen van de Vereniging

7.3. Technische commissies

JURIDISCHE COMMISSIE CONSUMENTENKREDIET

Voorzitter: Dhr. A. SENEAL (CRELAN)

Secretariaat: CINDY LAHDOU

COMMISSIE VOOR FINANCIËLE EN ECONOMISCHE AANGELEGENHEDEN

Voorzitter: Dhr. J.L. DE VALCK (CRELAN)

Ondervoorzitter: Mevr. E. MINJAUW (BNP PARIBAS FORTIS)

Secretariaat: FRANS MEEL

JURIDISCHE COMMISSIE HYPOTHECAIR KREDIET

Voorzitter: Dhr. Ph. D'HAEN (CREDIBE)

Ondervoorzitter: Mevr. E. VAN DEN BROECK (BPOST BANK)

Secretariaat: ASTRID MOENECLAËY

COMMISSIE AUTOFINANCIERINGEN

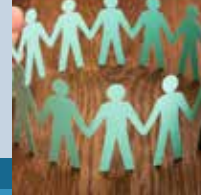
Voorzitter: Dhr. S. STIERLI (PSA FINANCE BELUX)

Secretariaat: FRANS MEEL

COMMISSIE KREDIETBEMIDDELAARS

Voorzitter: Dhr. J. VERLAET (ALPHA CREDIT)

Secretariaat: FRANS MEEL



7.4. Ledenlijst op 31 december 2018

AG INSURANCE N.V.	FCE BANK plc
ALLIANZ BENELUX N.V.	FEDERALE VERZEKERING C.V.
ALPHA CREDIT N.V.	FIMASER N.V.
ARGENTA SPAARBANK N.V.	FONDS DU LOGEMENT WALLON S.C.
ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS	ING BELGIË N.V.
AXA BANK BELGIUM N.V.	KBC BANK N.V.
BANK DEGROOF PETERCAM N.V.	KEYTRADE BANK N.V.
BANK J.VAN BREDA & Co G.C.V.	L'ENTR'AIDE FINANCIERE DU TOURNAISIS S.A.
BANK NAGELMACKERS N.V.	MOZZENO N.V.
BANQUE CPH S.C.R.L.	INSURANCE BELGIUM N.V.
BELFIUS BANK N.V.	ONESTO KREDIETMAATSCHAPPIJ N.V.
BEOBANK N.V.	OPEL FINANCE B.V.B.A.
BINCKBANK N.V.	PATRONALE LIFE N.V.
BMW FINANCIAL SERVICES BELGIUM N.V.	PSA FINANCE BELUX N.V.
BNP PARIBAS FORTIS N.V.	PUILAETCO DEWAAY Private Bankers N.V.
BPOST BANK N.V.	P&V VERZEKERINGEN C.V.
BUY WAY PERSONAL FINANCE N.V.	RECORD CREDITS N.V.
CBC BANQUE S.A.	SAINT-BRICE S.A.
CENTRALE KREDIETVERLENING N.V.	SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX B.V.
COFIDIS N.V.	SOCIETE WALLONNE DU CREDIT SOCIAL S.A.
CREAFIN N.V.	TELENET FINANCE B.V.B.A.
CREDIBE N.V.	VDK SPAARBANK N.V.
CREDIMO N.V.	VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN
CRELAN N.V.	VOLKSWAGEN D'IETEREN FINANCE N.V.
DELEN PRIVATE BANK N.V.	WONINGFONDS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST C.V.B.A.
DHB BANK N.V.	
EB-LEASE N.V.	
ELANTIS S.A.	
EULER HERMES EUROPE N.V.	Geassocieerde onderneming
EUROPABANK N.V.	EOS AREMAS BELGIUM N.V.
	HOIST FINANCE AB

Principes om op
verantwoorde wijze
consumenten-
en hypotheccair
krediet aan
te gaan en
te verstrekken



Kredieten geven de kredietnemer de mogelijkheid om goederen en diensten te verwerven of investeringen te doen, en op die manier bij te dragen tot de economische ontwikkeling en de welvaart.

De leden van de BVK werken in een strikt gereguleerd kader: een groot aantal gevoelige aspecten met betrekking tot kredietverlening aan particulieren, zoals het voorkomen van overmatige schuldenlast, de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, een correcte prijszetting, eerlijke concurrentie en duidelijke communicatie en reclame worden uitvoerig behandeld in de wetgeving op de kredietverlening aan consumenten.

Bovenop de verplichting tot naleving van de wetgeving inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet willen wij, LEDEN VAN DE BVK, onze klanten en onszelf beschermen tegen ondeugdelijke kredietpraktijken en daarbij de volgende plichten strikt in acht nemen:

- *de klanten informeren,*
- *ons bekommeren om onze klanten,*
- *de kredietwaardigheid van onze klanten beoordelen,*
- *betalingsproblemen inzake leningen voorkomen en opvolgen,*

opdat we een betrouwbare partner zijn,

- *die blijk geeft van beroepsbekwaamheid,*
- *strenge normen hanteert inzake transparantie en integriteit, en*
- *de vragen en klachten van de klanten met de nodige zorg behandelt.*

Dit alles werd samengevat in 10 principes voor verantwoorde kredietverlening.

10 principes van verantwoorde kredietverlening

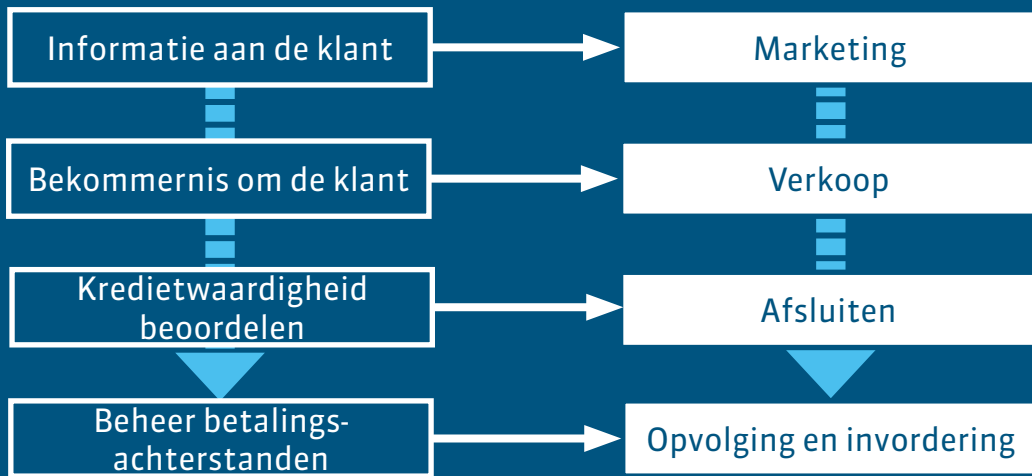
Verantwoorde kredietverlening behelst meer dan alleen maar de naleving van de wetgeving inzake kredietverlening aan consumenten. Het gaat ook om de strikte toepassing van gedragsregels die de klant en de BVK-leden tijdens de volledige levenscyclus van het hypothecaire krediet of het consumentenkrediet moeten beschermen.

Die gedragsregels behoren tot 4 categorieën:

- Plicht om de klant te informeren
 1. transparantie
 2. correcte prijszetting
- Plicht om zich om de klant te bekommeren
 3. dienstbaarheid aan de klant
 4. vertrouwelijkheid
 5. klantentevredenheid
- Plicht tot beoordeling van de kredietwaardigheid van de klant
 6. beheer kredietcyclus
 7. inzameling gegevens
 8. beoordeling kredietrisico

- Plicht om betalingsproblemen te voorkomen en op te volgen
 9. risicopreventie
 10. schuldbegeleiding

In de hierna volgende afbeelding wordt een overzicht gegeven van deze 4 plichten en van de plaats die ze innemen ten opzichte van de belangrijkste momenten in de levenscyclus van een hypothecair krediet, een consumentenkrediet of een kredietkaart:



Die 4 plichten worden hierna nader toegelicht.

Gedragcode inzake verantwoorde kredietverlening

Verantwoorde kredietverlening kan worden gedefinieerd als volgt:

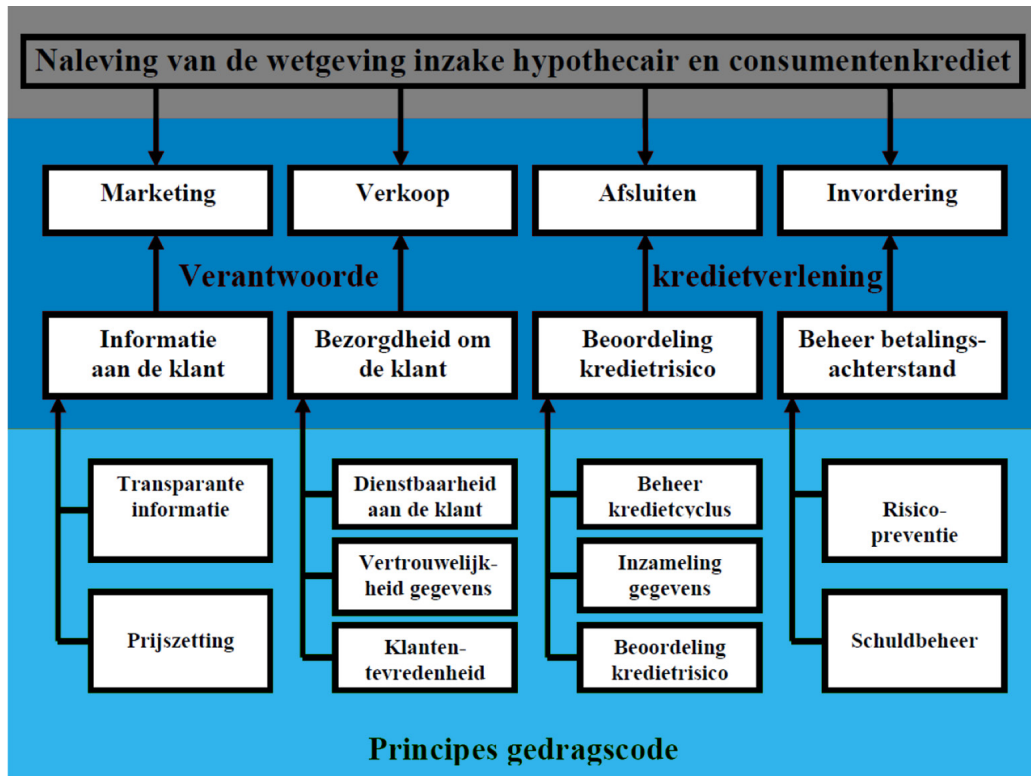
Door op een verantwoorde manier krediet te verlenen, nemen wij, LEDEN VAN DE BVK, in onze organisatie de noodzakelijke, afdoende, pertinente en redelijke maatregelen om in het kader van kredietverlening onze plichten na te komen om:

- onze klanten te informeren,
- bekommerd te zijn om onze klanten,
- de kredietwaardigheid van onze klanten en het kredietrisico voor de kredietgever te beoordelen,
- betalingsproblemen te voorkomen en, indien die problemen zich voordoen, ze op te volgen met respect voor de rechten van de klant.

opdat we een betrouwbare partner zijn,

- die blijk geeft van beroepsbekwaamheid, transparantie en integriteit,
- die zich onthoudt van onrechtmatige praktijken,
- de vragen en klachten van de klanten met de nodige zorg en diligentie behandelt.

De praktijk om op verantwoorde wijze consumentenkrediet en hypothecair krediet aan te gaan en te verstrekken zijn gebaseerd op 10 principes die hierna worden uiteengezet, bovenop de maatregelen die garanderen dat de regelgeving wordt nageleefd. De 10 principes van verantwoorde kredietverlening worden in onderstaande tabel weergegeven en hierna nader toegelicht.



10 principes van verantwoorde kredietverlening



Plicht om de klant te informeren

In het kader van onze informatieplicht ten aanzien van onze klanten, verbinden wij, LEDEN VAN DE BVK, ons ertoe

- correcte en verstaanbare informatie te verstrekken over onze eigen producten en onze belangrijkste klantgerichte processen ('transparante informatie') en
- een 'ondubbelzinnige' prijszetting toe te passen.

Principe 1: transparantie

Hoe verstrekken we correcte en verstaanbare informatie in publiciteit over de producten en de belangrijkste klantgerichte processen?

- De informatie over producten is verstaanbaar, niet misleidend en gebruiksvriendelijk vanuit het oogpunt van de kredietnemer.
- Reclameboodschappen zijn ondubbelzinnig.
- De klanten hebben toegang tot makkelijk toegankelijke contactpunten indien ze een verzoek hebben, ongeacht het verkoopskanaal waartoe ze zich richten.

Principe 2: correcte prijszetting

Hoe communiceren we over ondubbelzinnige prijzen?

- We geven aan de potentiële kredietnemer een begrijpelijk overzicht van alle kosten verbonden aan onze producten (interestvoeten en kosten).
- In de gevallen waarin dit toepasselijk is, delen we aan onze klanten het standaard JKP (Jaarlijks KostenPercentage) mee of de OJR (Overeenstemmende JaarRentevoet) naargelang het geval, om hen in staat te stellen verschillende aangeboden producten te vergelijken.

Plicht om zich om de klant te bekommeren

In het kader van onze plicht om ons te bekommeren om onze klanten, verbinden wij, LEDEN VAN DE BVK, ons ertoe

- de kredietnemers te helpen bij het onderzoek van hun kredietbehoefte en hen bewust te maken van hun kredietlimieten ('dienstbaarheid aan de klant'),
- de klantgegevens en de persoonlijke levenssfeer te beschermen ('vertrouwelijkheid gegevens') en
- de klantentevredenheid te meten en de klachten van klanten onmiddellijk en adequaat te behandelen ('klantentevredenheid').

Principe 3: dienstbaarheid aan de klant

Hoe helpen we kredietnemers om hun kredietbehoefte en het risico op overmatige schuldenlast onder controle te houden?

- Wij geven de klant financiële begeleiding door hem de beginselen van budgetbeheer bij te brengen en hem te waarschuwen voor de mogelijke gevolgen wanneer hij in gebreke zou blijven af te betalen.

- We helpen onze klanten die oplossingen te vinden welke het best aan hun behoeften beantwoorden.
- We informeren de kredietnemers over de gevaren van overmatige schuldenlast verbonden aan consumentenkrediet of hypothecair krediet, aan de hand van duidelijke gedragsregels (brochures en websites).
- We werken met bekwaam personeel voor de kredietverkoop, het sluiten van het krediet en het beheer van betalingsachterstand, en waar nodig, zorgen we voor passende personeelsopleiding.

Principe 4: vertrouwelijkheid

Hoe beschermen we de klantengegevens en de persoonlijke levenssfeer?

- De klantengegevens worden binnen de grenzen van de wet en haar verplichtingen (bijv. : kredietrisicocentrale en wettelijke overheden) vertrouwelijk behandeld.
- Overeenkomstig de wetgeving inzake gegevensbescherming kunnen klanten gebruik maken van hun recht op toegang tot en, indien nodig, verbetering van de gegevens die op hen betrekking hebben. Ze hebben eveneens het recht om zich te verzetten tegen het gebruik van die gegevens.

Principe 5: klanttevredenheid

Hoe meten we de klanttevredenheid en hoe reageren we onmiddellijk en afdoend op klachten van klanten?

- De klanten krijgen toegang tot alle informatie over de procedures voor klachtenbehandeling en tot de contactgegevens van de Ombudsman.
- We registreren alle klachten van klanten en reageren onmiddellijk.
- We gaan op geregelde tijdstippen de klanttevredenheid na.

Plicht tot beoordeling van de kredietwaardigheid van de klant

In het kader van onze plicht om de kredietwaardigheid van de klant in te schatten, verbinden wij, LEDEN VAN DE BVK, ons ertoe

- een kredietbeleid en kredietprocessen op te stellen en toe te passen ('beheer kredietcyclus'),
- de kredietwaardigheid van de klant in te schatten op basis van correcte en accurate informatie die door hem wordt verstrekt, alsook met behulp van externe bronnen ('inzameling gegevens') en
- het risicoprofiel en de terugbetalingcapaciteit van de klant te analyseren ('beoordeling kredietrisico').

Principe 6: beheer kredietcyclus

Hoe stellen we een kredietbeleid en kredietprocessen op en zorgen we voor de toepassing ervan?

- We handelen overeenkomstig een vooraf bepaald kredietbeleid dat alle aspecten van de kredietcyclus behandelt:
 - acceptatie van de klant;

- doorlichten van de kredietportefeuille;
- risicopreventie;
- invordering.
- Op basis van de informatie die werd verkregen van de potentiële kredietnemer en van andere bronnen, gaan we na:
 - met eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer en overeenkomstig de regelgeving inzake gegevensbescherming, of de individuele potentiële kredietnemer de mogelijkheid heeft om het betrokken krediet met zijn/haar inkomen terug te betalen;
 - of die terugbetalingcapaciteit in de nabije toekomst zal blijven bestaan, ondanks zijn/haar huidige schuldenlast.

Principe 7: inzameling van gegevens

Hoe beoordelen we de kredietwaardigheid van de klant op basis van correcte en accurate informatie die door hem wordt verstrekt, alsook met behulp van externe bronnen?

- We bepalen normen voor de identificatie van de klant.
- We verzamelen zowel intern als extern de accurate en relevante informatie over de kredietnemer die wij nodig hebben om in te schatten of hij in staat zal zijn zijn financiële verplichtingen na te komen.
- De kredietgever heeft het recht om de door de potentiële kredietnemer verstrekte informatie te controleren op de juistheid en de volledigheid ervan.

Principe 8: beoordeling kredietrisico

Hoe analyseren we ons klantenrisico en hoe schatten we het resterende budget in ('beoordeling kredietrisico')?

- Onze modellen voor kredietrisicobeoordeling en analyse van de kredietportefeuille zijn systematisch gebaseerd op
 - kredietregels en/of scoringmodellen;
 - het beschikbare budget, waarbij nagegaan wordt in welke mate de klant in staat zal zijn om zijn financiële verbintenissen in de toekomst na te komen, rekening houdend met zijn voorzienbare inkomsten en uitgaven;
 - accurate en betrouwbare ramingen op professionele basis van de waarde van de woning in geval van woonkredieten.
- We zullen bijzonder voorzichtig zijn wanneer het producten betreft met aanvankelijk een vaste rentevoet en/of met latere intereststijgingen, en, in het bijzonder, met betrekking tot kredieten met veranderlijke rentevoet.

Plicht om betalingsproblemen te voorkomen en op te volgen

In het kader van onze plicht om betalingsproblemen te voorkomen en op te volgen, verbinden wij, LEDEN VAN DE BVK, ons ertoe

- de schuldenlast en het kredietgebruik op te volgen, opdat betalingsproblemen worden opgemerkt en op betalingsachterstand kan worden geanticipeerd ('risicopreventie').
- op actieve wijze oplossingen voor te stellen aan de klant, opdat hij optimaal gebruik kan maken van zijn mogelijkheden om zijn financiële verplichtingen na te komen ('schuldbegeleiding').

Principe 9: risicopreventie

Hoe volgen we schuldenlast en kredietgebruik op opdat betalingsproblemen worden opgemerkt en op betalingsachterstand kan worden geanticipeerd?

- We volgen een gestructureerde aanpak opdat het krediet- en frauderisico verbonden aan de lopende overeenkomsten kan worden opgemerkt en ingeperkt.
- We contacteren onmiddellijk de klant die een betaling niet uitvoert, om

na te gaan wat de reden daarvan is en naar passende oplossingen te zoeken.

- In geval van onvoorziene gebeurtenissen in het leven of andere belangrijke wijzigingen in de levensomstandigheden van de kredietnemer, zullen we aanvragen tot aanpassing/wijziging van de terugbetalingsregeling onderzoeken. In een dergelijk geval zal de kredietnemer worden ingelicht over de financiële gevolgen en de wettelijke implicaties van een eventuele wijziging van de kredietvoorwaarden.

Principe 10: schuldbegeleiding

Hoe stellen we op actieve wijze oplossingen voor, opdat de klant optimaal gebruik kan maken van zijn mogelijkheden om zijn financiële verplichtingen na te komen?

- Iedere kredietbeslissing is in het bijzonder gebaseerd op de berekening van het resterende budget. Dit vormt voor de potentiële kredietnemer een hulpmiddel bij de bepaling van zijn ontleningscapaciteit, waarbij rekening wordt gehouden onder meer met het bedrag van het krediet, de looptijd en de terugbetalingsregeling.
- Wij verlenen aan de kredietnemer alle redelijkerwijze te verwachten bijstand om de afhandeling van het krediet te vergemakkelijken.

Wetgeving inzake krediet aan particulieren

De LEDEN VAN DE BVK werken in een strikt gereguleerd kader. De naleving van de wetgeving op het consumentenkrediet en hypothecair krediet is vanzelfsprekend een absolute voorwaarde voor verantwoorde kredietverlening.

In het algemeen zijn de volgende aspecten geregeld bij wet hetzij voor consumentenkrediet, hetzij voor hypothecair krediet, hetzij voor beide:

- de bepalingen en voorwaarden met betrekking tot financiële producten en diensten,
- precontractuele en contractuele informatie die aan de kredietnemer moet worden verstrekt,
- het recht om van de overeenkomst af te zien,
- de maximumlooptijden,
- de wettelijke maximum interestvoet (jaarlijks kostenpercentage),
- de vervroegde terugbetaling,
- het gebruik van bestanden met kredietgegevens (invoering, raadpleging, ...),
- de overmatige schuldenlast (preventie, terugbetalingsvoorwaarden),

- de toegang tot inkomensgegevens,
- de beroepsvereisten voor kredietgevers,
- de vertrouwelijkheid, de bescherming van de persoonlijke levenssfeer,
- de Ken Je Klant-regeling en de anti-witwasregelgeving.



contact-
gegevens

**Beroepsvereniging
van het Krediet**

Aarlenstraat 82
B-1040 Brussel

T: +32 (0)2 507 68 11

F: +32 (0)2 507 69 92

E: upc-bvk@febelfin.be

W: www.upc-bvk.be



Verantwoordelijke uitgever: Ivo Van Bulck, Aarlenstraat 82 - 1040 Brussel



**Bang dat je financiële
maandlast te zwaar wordt
door onvoorziene omstandigheden?**

www.febelfin.be

Praat erover met je bankier

Praat dus met je bankier vóór het te laat is!

Contacteer je bankier of surf naar www.febelfin.be of www.upc-bvk.be waar je de volledige contactgegevens kan vinden van de betrokken diensten van de verschillende banken/kredietgevers.

Voor meer informatie verwijzen we graag naar de gedragscode met principes om op verantwoorde wijze krediet aan te gaan en te verstrekken: www.febelfin.be

Tenslotte wijzen we je er op dat het Waalse en het Vlaamse gewest een verzekering aanbieden tegen het verlies van inkomen. Deze verzekering is aan bepaalde voorwaarden onderhevig. Meer informatie vindt u op www.upc-bvk.be



Contacteer je bankier



ziekte
ONTSLAG
overlijden partner
bedrijfssluiting
ECHTSCHIEDING
ongeval



Bang dat je maandlast te zwaar wordt?

Bang dat je financiële maandlast te zwaar wordt na ontslag of onvoorziene gebeurtenissen?

Als je bedrijf de deuren sluit en jij je job kwijt raakt, of bij andere onvoorziene gebeurtenissen (vb. langdurige ziekte), veranderen je financiële mogelijkheden. Je hypothecaire en andere kredieten wegen plotseling veel zwaarder op je budget.

Het is het moment om maatregelen te nemen!

Praat erover met je bankier. Samen en in goede verstandhouding kan je naar een oplossing zoeken om je financiële maandlast te verminderen.

In deze folder vind je meer informatie over welke concrete maatregelen kunnen overwogen worden.

In sommige gevallen, zoals voor consumentenkrediet, zijn de mogelijkheden daartoe eerder (wettelijk) beperkt. Inzake hypothecair krediet zijn de mogelijkheden ruimer.

We sommen even enkele maatregelen op voor het hypothecair krediet.

Wat zijn de mogelijkheden voor mijn hypothecair krediet?

Uitstel van betaling van kapitaal

Een maandelijkse terugbetaling bestaat uit een deel kapitaal en uit een deel interest. Om het maandelijkse bedrag te verminderen, kan nagegaan worden of een tijdelijk uitstel van de terugbetaling van het kapitaal mogelijk is.

Het uitstellen van interest is niet mogelijk.

Verlenging van de looptijd van je hypothecair krediet

Misschien is het voor u als klant interessant is om de looptijd van uw krediet te verlengen. De huidige terugbetaling van kapitaal wordt dan gespreid in de tijd, waardoor uw maandlast uiteraard vermindert.

(Gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling

Indien je financiële mogelijkheden dit toelaten, kan je steeds een (gedeeltelijke) vervroegde terugbetaling van je hypothecair krediet overwegen, wat je afbetalingslast zal doen dalen of tot nul herleiden.

Goed budgetbeheer en financiële planning

Indien je dit wenst geven wij je financiële begeleiding met het oog op goed budgetbeheer.

Wij zullen dan samen je budget bespreken en rekening houdend met de nieuwe situatie en mogelijkheden een financiële planning uitwerken.

Wij bekijken met jou welke mogelijkheden voor jou interessant kunnen zijn. De nodige berekeningen zullen samen worden doorgenomen en besproken.

Je zal daarbij door ons ook worden ingelicht over de mogelijke financiële gevolgen en wettelijke implicaties van een eventuele aanpassing van de maandlast.

Weet dat uitstel van betaling, in sommige gevallen, wettelijk wordt beschouwd als een betalingsachterstand met melding aan de Nationale Bank van België.