

Brussel, 24 augustus 2018

**Open brief ter attentie van minister van Financiën, Johan Van Overtveldt en de volksvertegenwoordigers die deel uitmaken van de Commissie Bedrijfsleven of Justitie**

**Zoek je een goedkopere hypotheeklening? De staat houdt je te vaak tegen!**

Geachte,

Op het ogenblik dat de minister voor Justitie aanstalten maakt om het beroep van notaris te hervormen, namen wij als Test Aankoop de aktekosten die opduiken bij de herfinanciering van een hypothecair krediet onder de loep. Bij ons én in het buitenland. De conclusie is pijnlijk en duidelijk : "De Belg betaalt het meest als hij de lening voor zijn huis wil overzetten naar een andere bank".

Op basis van een vergelijking van de aktekosten (de registratierechten, de administratieve lasten, de honoraria van de notaris, de tarieven voor de hypotheekvestiging en de BTW) in Duitsland, Frankrijk, Italië, Nederland, Portugal, Spanje en het Verenigd-Koninkrijk, kunnen we niet anders dan concluderen dat de Belgische consument die zijn dure hypotheeklening door een goedkopere wil vervangen bij een andere kredietgever, het slechtste af is. Hij betaalt voor de aktekosten van de lening gemiddeld zo'n dertien keer méér dan in sommige andere landen. Absurd, zeg maar. Als consumentenorganisatie zijn we dan ook formeel : de aktekosten voor een herfinancieringslening moeten worden verlaagd tot op het gemiddelde niveau van de andere landen zodat kredietgevers de kredietnemers minder makkelijk kunnen gijzelen. Ja, de interesten voor de lening van een huis zijn al een hele poos erg laag maar dit beweegt nog te weinig mensen om hun afbetalingsregeling te laten herzien simpelweg omdat de aktekosten om dit te doen zo hoog zijn. Wij maakten de berekening voor iemand die vorig jaar € 200.000 had geleend tegen 1,90 %, op 20 jaar. Eind juni 2018 kon hij elders al lenen tegen 1,60 % met een looptijd van 19 jaar. In de praktijk had de consument in kwestie daar niets aan door alle kosten die erbij komen kijken. Gevolg : de klant zit vastgeketend aan zijn de oude bank en de concurrentie tussen de financiële instellingen kan niet spelen. Als de aktekosten echter zouden dalen tot het gemiddelde van de andere landen waarmee we vergeleken (zo'n € 500), zou een herfinanciering wel interessant zijn en zou onze consument zo'n € 3.700 besparen. Een voordeel dat de huidige Belgische spelregels hem ontnemen.

Laten we er de cijfertjes eens bijnemen :

(bedrag oorspronkelijke lening : € 200.000 – bedrag herfinanciering : € 170.000)

België	€ 5.568 à € 6.052
Duitsland	€ 477
Frankrijk	€ 2.010 /€ 1.194 (1)
Italië	€ 35
Nederland	€ 800 à € 1.000
Portugal	€ 375
Spanje	€ 110
Verenigd Koninkrijk	€ 0

(1) Via een "pret cautionné". Het eerste bedrag is wat je bij aanvang betaalt, het tweede een geschat bedrag wat je werkelijk betaalt als je de lening correct afbetaalt.

In het licht van deze vergelijking, formuleren wij als verbruikersorganisatie volgende eisen :

- 1) Alle "aktekosten" tegen het licht te houden en te bekijken welke aanzienlijk kunnen worden verlaagd of helemaal geschrapt.
- 2) Notariskosten plafonneren. Via een lager tarief kan er meer concurrentie ontstaan. Zo is er in Nederland meer vrijheid inzake het ereloon van een notaris en bestaan er zelfs websites die je de goedkoopste notaris helpen vinden.
- 3) Kijken naar goedkopere alternatieven voor de hypothecaire inschrijving. In Frankrijk bv. kan de consument lenen met een waarborg via een privémaatschappij ("prêt cautionné"). Die formule is vaak tot 80 % goedkoper. In dergelijk geval betaal je een maatschappij een bepaalde som (in het voorbeeld in onze tabel: € 2 010) die de lening van je overneemt als je de lening niet meer kunt afbetalen. Op dat ogenblik wordt geput uit de pot die is gevormd met de bijdragen van alle kredietnemers. Op die manier krijgt de kredietgever waar hij recht op heeft, maar kan de vennootschap zich tegen de consument keren om de uitgekeerde som terug te krijgen. Als je de lening wel correct afbetaalt, krijg je op het einde normaal een groot deel terug van wat je had gestort.
- 4) Maak de hypotheek overdraagbaar. Hierdoor kan de hypothecaire inschrijving ten voordele van een bepaalde kredietgever met een minimum aan kosten gewoon worden overgeheveld naar een andere kredietgever. In Duitsland bestaat dit bijvoorbeeld al en kost dit ongeveer € 500 €.
- 5) Beperk aktekosten in geval van een herfinanciering fors zoals in Italië (€35) of schaf ze af zoals in het Verenigd Koninkrijk.

Het is duidelijk : de concurrentie wordt gefnuikt, een correcte prijszetting ontbreekt en de kredietnemer blijft te vaak een gevangene van zijn financiële instelling.

Met deze brief willen we het parlementaire debat opstarten en maatregelen nemen om komaf te maken met deze situatie. Test Aankoop wil betrachten dat de Belgische

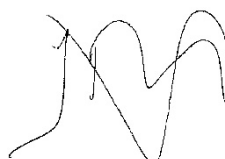
consument goedkoper, sneller en op een transparante manier kan beslissen over een herfinanciering van zijn/haar hypotheek.

Wij danken u alvast voor de aandacht die u schenkt aan dit schrijven en hopen op een spoedige reactie.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Simon November', written in a cursive style.

Simon November,  
Woordvoerder

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jean-Philippe Ducart', written in a cursive style.

Jean-Philippe Ducart,  
Manager Public Affairs & Media Relations