

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

20 november 2018

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**over een vermindering van de kosten voor
de consument bij de herfinanciering van een
hypothecaire lening**

(ingediend door mevrouw Karine Lalieux c.s.)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

20 novembre 2018

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

**visant à diminuer les frais mis à charge
du consommateur dans le cadre du
refinancement d'un crédit hypothécaire**

(déposée par Mme Karine Lalieux et consorts)

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie
PS	:	Parti Socialiste
MR	:	Mouvement Réformateur
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten
sp.a	:	socialistische partij anders
Ecolo-Groen	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
cdH	:	centre démocrate Humaniste
VB	:	Vlaams Belang
PTB-GO!	:	Parti du Travail de Belgique – Gauche d'Ouverture
DéFI	:	Démocrate Fédéraliste Indépendant
PP	:	Parti Populaire
Vuye&Wouters	:	Vuye&Wouters

Afkortingen bij de nummering van de publicaties:

DOC 54 0000/000:	Parlementair document van de 54 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV:	Beknopt Verslag
CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN:	Plenum
COM:	Commissievergadering
MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

Abréviations dans la numérotation des publications:

DOC 54 0000/000:	Document parlementaire de la 54 ^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA:	Questions et Réponses écrites
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral
CRABV:	Compte Rendu Analytique
CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)
PLEN:	Séance plénière
COM:	Réunion de commission
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen:
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.dekamer.be
e-mail : publicaties@dekamer.be

De publicaties worden uitsluitend gedrukt op FSC gecertificeerd papier

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes:
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.lachambre.be
courriel : publications@lachambre.be

Les publications sont imprimées exclusivement sur du papier certifié FSC

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Noodzaak om de kosten voor de consument te verminderen bij de herfinanciering van een hypothecaire lening

Inzake huisvesting zijn de socialisten van oordeel dat men gemakkelijker een eigen en enige woning moet kunnen verwerven (en behouden). Niet alleen omdat de Belgen zoals men zegt “met een baksteen in de maag geboren worden”, maar ook omdat een eigendom een garantie voor de toekomst is.

De pensioenen dalen en de maatregelen van de regering zitten daar voor iets tussen. Toch genieten de mensen die tijdens hun actieve loopbaan een hypothecaire lening hebben kunnen afbetalen en zo een volle eigendom hebben kunnen verwerven, doorgaans een hogere levensstandaard dan de mensen die huur moeten blijven betalen.

Sinds 2008 en de bankencrisis heeft de Europese Centrale Bank (ECB) haar belangrijkste rentetarieven verlaagd en vandaag staan die ongezien laag. Volgens een woordvoerder van de instelling zou die situatie nog heel de zomer van 2019 moeten aanhouden.

Dientengevolge staan de rentetarieven voor hypothecaire leningen historisch laag. Dat is goed nieuws voor de consumenten, die hun hypothecaire lening kunnen herfinancieren en maandelijks flink wat kunnen besparen.

Helaas worden in België aanzienlijke financiële obstakels opgeworpen die ontradend werken ten aanzien van wie zijn hypothecaire lening wil herfinancieren.

De PS heeft al een wetsvoorstel ingediend dat ertoe strekt de toegang tot eigendom en de eerste verwerving van een woning te vergemakkelijken, door te voorzien in lagere tarieven voor de notariële akten in verband met de verkoop van vastgoed.¹ Dit voorstel van resolutie strekt er dan weer toe de herfinanciering te vergemakkelijken van een hypothecaire lening die werd aangegaan voor het verbouwen, bouwen of verwerven van een eigen en enige woning.

¹ Wetsvoorstel tot wijziging van het koninklijk besluit van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notarissen, teneinde te voorzien in lagere tarieven voor de notariële akten in verband met de verkoop van vastgoed, DOC 54 2513/001 (<http://www.dekamer.be/FLWB/PDF/54/2513/54K2513001.pdf>).

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. Nécessité de diminuer les frais mis à charge du consommateur dans le cadre du refinancement d'un crédit hypothécaire

En matière de logement, les socialistes considèrent qu'il faut faciliter l'accès à la propriété d'une habitation propre et unique (et la conservation de celle-ci). Non seulement parce que les Belges ont, comme on dit, “une brique dans le ventre” mais aussi parce que la propriété fonctionne comme une garantie pour l'avenir.

Les pensions baissent et les mesures prises par le gouvernement n'y sont pas pour rien. Or, les personnes qui ont pu, au cours de leur vie active, rembourser un crédit hypothécaire et accéder pleinement à la propriété ont généralement un niveau de vie plus satisfaisant que les personnes qui doivent continuer à payer un loyer.

Depuis 2008 et suite à la crise bancaire, la banque centrale européenne (BCE) a abaissé ses taux directeurs et, aujourd'hui, ceux-ci sont au plus bas, une situation qui devrait rester inchangée au moins tout au long de l'été 2019, selon une porte-parole de l'institution.

En conséquence, les taux d'intérêt pour les emprunts hypothécaires sont historiquement bas. Une bonne nouvelle pour les consommateurs, qui peuvent refinancer leur prêt hypothécaire et faire de belles économies mensuelles.

Malheureusement, des obstacles financiers importants se lèvent en Belgique pour décourager le refinancement d'un crédit hypothécaire.

Le PS a déjà déposé une proposition de loi qui vise à faciliter l'accès à la propriété et à la première acquisition d'une habitation en réduisant les tarifs notariés relatifs aux ventes d'immeubles¹. La présente proposition de résolution vise quant à elle à faciliter le refinancement d'un crédit hypothécaire contracté en vue de la transformation, de la construction ou de l'acquisition d'une habitation propre et unique.

¹ Proposition de loi modifiant l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires, visant à diminuer la tarification des actes notariés concernant la vente de biens immeubles, Doc 54 2513/001: <http://www.lachambre.be/FLWB/PDF/54/2513/54K2513001.pdf>.

Uit een studie van Test Aankoop² blijkt namelijk dat de kosten voor de herfinanciering van een hypotheeklening in België hoog zijn, vergeleken met de andere Europese landen.

Op basis van een vergelijking van de aktekosten (registratierechten, administratieve kosten, erelonen van de notaris, hypotheekkosten en btw) in België met die in landen zoals Duitsland, Frankrijk, Italië, Nederland, Portugal, Spanje en het Verenigd Koninkrijk heeft de consumentenvereniging immers vastgesteld dat Belgische consumenten die van hypotheeklening willen veranderen om een beter tarief te krijgen bij een andere instelling, aktekosten betalen die gemiddeld 13 keer duurder zijn dan in de andere Europese landen.

2. Vergelijking van de herfinancieringskosten die de Belgische consument moet dragen ten opzichte van de consumenten in andere Europese landen

Hieronder volgt de rangschikking die Test Aankoop heeft opgesteld voor een bedrag van 170 000 euro (bedrag van de oorspronkelijke lening: 200 000 euro).

België	5 568 euro(s) tot 6 052 euro(s)	Belgique
Duitsland	477 euro(s)	Allemagne
Frankrijk	2 010 euro(s) / 1 194 euro(s)	France
Italië	35 euro(s)	Italie
Nederland	800 euro(s) tot 1 000 euro(s)	Pays-Bas
Portugal	375 euro(s)	Portugal
Spanje	110 euro(s)	Espagne
Verenigd Koninkrijk	0 euro(s)	Royaume-Uni

Twee onderzoekers van, respectievelijk, de KU Leuven en de WU Wenen bevestigen in een recent onderzoek dat de notaristarieven voor vastgoed in België tot de hoogste in Europa behoren. De Belgische notarissen hanteren een weinig proportionele kostenstructuur, in die zin dat de kosten verhoudingsgewijs veel minder meestijgen met de waarde van het vastgoed dan in bepaalde andere landen³.

3. Analyse van de herfinancieringskosten ten laste van de consument

Volgens een schatting via de website spaargids.be bedragen de kosten voor de herfinanciering van een

² Yves Evenepoel en Nadine Vanhee, "Hypotheeklening: Belgen betalen buitensporige kosten", in *Budget & Recht*, nr. 260, september-oktober 2018, blz. 14-17. Zie ook Test Aankoop, *Open brief ter attentie van minister van Financiën, Johan Van Overtveldt en de volksvertegenwoordigers die deel uitmaken van de Commissie Bedrijfsleven of Justitie*, 24 augustus 2018.

³ Franck Verboven (KU Leuven) en Biliana Yontcheva (WU Vienna), *The Belgian notary profession in a European context – Descriptive evidence against the background of proposals for reform*, 22 oktober 2018.

En effet, il ressort d'une étude réalisée par Test-Achats² que les frais demandés en Belgique pour le refinancement d'un crédit hypothécaire sont élevés, comparativement aux autres pays européens.

Sur la base d'une comparaison des frais d'acte (droits d'enregistrement, frais administratifs, honoraires du notaire, frais d'hypothèque et TVA) avec des pays tels que l'Allemagne, la France, l'Italie, les Pays-Bas, le Portugal, l'Espagne et le Royaume-Uni, l'association de consommateurs a en effet établi que les consommateurs belges qui souhaitent changer d'emprunt hypothécaire pour en prendre un meilleur marché auprès d'une autre institution paient en moyenne des frais d'acte 13 fois plus élevés que dans les autres pays européens.

2. Comparaison des frais relatifs au refinancement à charge du consommateur par rapport aux autres pays européens

Voici le classement établi par Test-achats pour un montant de 170 000 euros (montant du prêt initial: 200 000 euros):

Deux chercheurs de la KU Leuven et de la WU Vienne confirment dans une étude récente que les tarifs des notaires en Belgique pour l'immobilier sont parmi les plus élevés d'Europe. La structure des frais des notaires en Belgique se signale également par son caractère peu proportionnel, c'est-à-dire que les frais augmentent beaucoup moins avec la valeur du bien immobilier que dans certains autres pays³.

3. Analyse des frais relatifs au refinancement à charge du consommateur

Selon une autre estimation, réalisée par guide-epargne.be, les frais liés au refinancement d'un crédit

² Yves Evenepoel et Nadine Vanhee, "Emprunt hypothécaire. Les Belges paient des frais extravagants", in *Budget & Droits*, n° 260, septembre-oktobre 2018, pp. 14-17.

Voy. aussi Test-Achats, *Lettre ouverte à l'attention de Monsieur le ministre des Finances, Johan Van Overtveldt et des Députés membres des Commission Economie et Justice*, 24 août 2018.

³ Franck Verboven (KU Leuven) and Biliana Yontcheva (WU Vienna), *The Belgian notary profession in a European context – Descriptive evidence against the background of proposals for reform*, October 22, 2018.

hypothecair krediet voor een bedrag van 170 000 euro, dat ruim een jaar geleden werd afgesloten tegen een vaste rentevoet van 3,04 % en voor een looptijd van twintig jaar, in totaal 6 711,37 euro. Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst⁴:

3.1. **Wederbeleggingsvergoeding:** 1 223,11 euro

3.2. **Kosten voor de handlichting (opheffing van het krediet)**

Registratiekosten: 75,00 euro
Ereloon notaris: 210,39 euro
Aktekosten: 175,00 euro
Ereloon hypotheekbewaarder: 282,03 euro

Btw op de door de notaris verstrekte prestaties: 80,93 euro

Totale kosten voor de handlichting (opheffing van het krediet): 823,35 euro

3.3. **Aktekosten voor het nieuwe krediet**

Registratiekosten: 1861,93 euro
Inschrijvingsrecht voor de hypotheek: 558,58 euro
Ereloon hypotheekbewaarder: 232,23 euro

Ereloon notaris: 826,34 euro
Diverse aktekosten: 630,00 euro
Btw op de door de notaris verstrekte prestaties: 305,83 euro

Totale aktekosten voor het nieuwe krediet: 4 414,91 euro

3.4. **Andere kosten**

Dossierkosten: 250,00 euro
Ramingskosten: 0,00 euro

Totaal van de andere kosten: 250,00 euro

3.5. **Totale herfinancieringskosten:** 6 711,37 euro

4. **Wettelijke basis van de verschillende kosten voor rekening van de consument**

4.1. **Wederbeleggingsvergoeding**

Op grond van artikel VII.147/11 van het Wetboek van economisch recht (hierna WER) heeft de consument "te

⁴ Bron: www.spaargids.be/sparen/vergelijk/kosten-herfinanciering.html, laatste raadpleging op 24 oktober 2018.

hypothécaire d'un montant de 170 000 euros, contracté il y a plus d'un an, au taux fixe de 3,04 % et pour une durée de vingt ans, se chiffrent au total à 6 711,37 euros, ventilés comme suit⁴.

3.1. **Indemnité de emploi:** 1 223,11 euros

3.2. **Frais de mainlevée (suppression du crédit)**

Frais d'enregistrement: 75,00 euros
Honoraires du notaire: 210,39 euros
Frais d'acte: 175,00 euros
Honoraires du Conservateur des hypothèques: 282,03 euros
TVA sur les prestations du notaire: 80,93 euros

Total des frais de mainlevée (suppression du crédit): 823,35 euros

3.3. **Frais d'acte relatifs au nouveau crédit**

Droit d'enregistrement: 1861,93 euros
Droit d'inscription relatif à l'hypothèque: 558,58 euros
Honoraires du Conservateur des hypothèques: 232,23 euros
Honoraires du notaire: 826,34 euros
Frais d'acte divers: 630,00 euros
TVA sur les prestations du notaire: 305,83 euros

Total des frais d'acte relatifs au nouveau crédit: 4 414,91 euros

3.4. **Autres frais**

Frais de dossier: 250,00 euros
Frais d'estimation: 0,00 euros

Total des autres frais: 250,00 euros

3.5. **Total des frais relatifs au refinancement:** 6 711,37 euros

4. **Base légale des différents frais mis à charge du consommateur**

4.1. **L'indemnité de emploi**

Selon l'article VII.147/11 du Code de droit économique (ci-après CDE), le consommateur a le droit de

⁴ Source: <https://www.guide-epargne.be/epargner/comparez/frais-refinancement.html>, Dernière consultation le 24 octobre 2018.

allen tijde het recht om het verschuldigd kapitaalsaldo vervroegd terug te betalen” en dus om zijn hypotheek te herfinancieren.

Het volgende artikel bepaalt evenwel: “De kredietgever mag een vergoeding bedingen voor het geval van een gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling. Deze vergoeding dient berekend te worden, aan de periodieke rentevoet van het krediet, op het bedrag van het verschuldigd blijvend saldo. (...) Deze vergoeding mag niet méér bedragen dan drie maanden intrest” (WER, artikel VII.147/12).

4.2. Dossierkosten

Het speelt geen rol of de herfinanciering van het hypothecair krediet bij dezelfde kredietgever wordt aangegaan; de laatstgenoemde heeft het recht om dossierkosten aan te rekenen. Als het om dezelfde kredietgever gaat, is artikel VII.145, zesde en zevende lid, van het WER van toepassing. Gaat het om een andere kredietgever, dan geldt artikel VII.141, § 2. In beide gevallen kan de Koning “een methode bepalen tot vaststelling van maximale schattings- en dossierkosten en, in voorkomend geval, tot aanpassing van deze maxima”.

Aan die bepaling is uitvoering gegeven bij het koninklijk besluit van 24 februari 2017 houdende uitvoering van de artikelen VII.141, § 2, tweede lid, en VII.145, zesde en zevende lid, van het Wetboek van economisch recht met het oog op de vaststelling van maximale dossierkosten bij een hypothecair krediet met een onroerende bestemming.

De maximale dossierkosten bedragen:

- 500 euro voor een hypothecair krediet met een onroerende bestemming;
- 300 euro voor een krediet zonder hypotheekstelling;
- 800 euro voor de kredietovereenkomsten die gepaard gaan met een hypotheekstelling en het sluiten van een tweede kredietovereenkomst.

Die kosten worden met 50 % verminderd in geval van herfinanciering bij eenzelfde kredietgever. “Als een nieuwe herfinanciering plaatsvindt binnen de twaalf maanden na een vorige herfinanciering (...) dan worden de percentages [evenwel] (...) opgetrokken tot honderd procent” (artikel 1 van bovenvermeld koninklijk besluit van 24 februari 2017).

rembourser à tout moment le solde de capital restant dû par anticipation, et donc de refinancer son prêt hypothécaire.

Toutefois, le prêteur peut stipuler une indemnité pour le cas d'un remboursement anticipé total ou partiel: “Cette indemnité doit être calculée, au taux périodique du crédit, sur le montant du solde restant dû. (...) Cette indemnité ne peut excéder trois mois d'intérêt.” (article VII.147/12 du CDE).

4.2. Les frais de dossier

Que le refinancement du crédit hypothécaire soit contracté ou non auprès du même prêteur, ce dernier a droit à demander des frais de dossiers. S'il s'agit du même prêteur, c'est l'article VII.145, alinéas 6 et 7, du CDE qui s'applique. S'il s'agit d'un autre prêteur, l'article VII.141, § 2, est applicable. Dans les deux cas, le Roi peut déterminer la méthode de fixation des frais d'expertise et de dossier maxima et, le cas échéant, d'adaptation de ces maxima.

L'arrêté royal du 24 février 2017 portant exécution des articles VII.141, § 2, alinéa 2, et VII. 145, alinéas 6 et 7, du Code de droit économique en vue de la fixation des frais de dossiers maxima pour un contrat de crédit hypothécaire avec une destination immobilière exécute cette disposition.

Les frais de dossiers maxima s'élèvent à:

- 500 euros pour un crédit hypothécaire avec une destination mobilière;
- 300 euros pour un crédit sans hypothèque;
- 800 euros pour les contrats de crédit qui s'accompagnent d'une constitution d'hypothèque et la conclusion d'un deuxième contrat de crédit.

Ces frais sont diminués de 50 % en cas de refinancement auprès d'un même prêteur. Toutefois, les pourcentages sont relevés à 100 % en cas de refinancement auprès du même prêteur dans les douze mois suivant un précédent refinancement (article 1^{er} de l'arrêté royal du 24 février 2017 précité).

4.3. *De honoraria van de notaris*

Artikel 1278 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt het volgende: “De voorrechten en hypotheeken die aan de oude schuldvordering verbonden waren, volgen de schuldvordering die in haar plaats gesteld wordt, niet, tenzij de schuldeiser zich die uitdrukkelijk heeft voorbehouden.” Indien de herfinanciering bij dezelfde kredietgever heeft plaatsgevonden en die laatste van die mogelijkheid gebruikmaakt, is het niet nodig opnieuw bij de notaris aan te kloppen.

Dat is niet het geval wanneer de herfinanciering bij een andere kredietinstelling plaatsheeft: dan is het optreden van de notaris noodzakelijk om de verdwijning van de oude hypotheek in een akte (de akte van opheffing) vast te leggen en om op de woning een nieuwe hypotheek waarborg te stellen. Dat biedt de nieuwe schuldeiser de zekerheid dat hij de hem verschuldigde bedragen terugkrijgt.

Artikel 1 van de wet van 31 augustus 1891 houdende tarifiering en invordering van de honoraria der notarissen bepaalt het volgende: “De regering is gemachtigd de honoraria (...) [van de notarissen] te tarifieren.” Het koninklijk besluit van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notarissen geeft uitvoering aan die bepaling.

4.4. *De aktekosten (opheffing en nieuw krediet)*

Thans bestaat er geen wettelijke grondslag die het tarief van de aktekosten vastlegt. De notarissen bepalen die kosten zelf, doorgaans via overeenkomsten die tussen notariskantoren onderling worden gesloten binnen een welomschreven geografische zone. De aktekosten dienen met name om de klerken voor hun werk te vergoeden.

4.5. *De vergoeding van de hypotheekbewaarder*

Hoofdstuk XIII van de hypotheekwet van 16 december 1851 regelt de hypotheekbewaring. Artikel 145 van die wet bepaalt het volgende: “De openbare dienst van de hypotheek openbaarmaking van akten en stukken wordt verzekerd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën.” “Voor de uitvoering van de hypotheek formaliteiten en voor de aflevering van de afschriften en getuigschriften is een retributie verschuldigd aan de Staat. De Koning bepaalt het tarief van deze retributies en de nadere regels inzake toepassing ervan.” (artikel 146 van voormelde wet).

4.3. *Les honoraires du notaire*

Selon l'article 1278 du Code civil: “Les privilèges et hypothèques de l'ancienne créance ne passent point à celle qui lui est substituée, à moins que le créancier ne les ait expressément réservées.”. Si le refinancement a lieu auprès du même prêteur et que ce dernier utilise cette faculté, il n'y a pas besoin de repasser chez le notaire.

Ce n'est pas le cas quand le refinancement a lieu auprès d'un autre établissement de crédit: dans ce cas, l'intervention du notaire est nécessaire pour consigner dans un acte la disparition de l'ancienne hypothèque (acte de mainlevée) et pour constituer une nouvelle garantie hypothécaire sur l'immeuble, qui donne la certitude au nouveau créancier de pouvoir récupérer les sommes qui lui sont dues.

L'article 1^{er} de la loi du 31 août 1891 portant tarification et recouvrement des honoraires des notaires établit que “le gouvernement” est autorisé à tarifier les honoraires des notaires. L'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires exécute cette disposition.

4.4. *Les frais d'acte (mainlevée et nouveau crédit)*

Il n'existe actuellement pas de base légale qui détermine le tarif des frais d'acte. Ceux-ci sont définis par les notaires eux-mêmes, généralement par le biais d'accords entre études notariales sur une base géographique déterminée. Les frais d'actes servent notamment à rétribuer les clerks pour leur travail.

4.5. *La rémunération du conservateur des hypothèques*

Le chapitre XIII de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 traite de l'organisation de la conservation des hypothèques. Le service public de la publicité hypothécaire des actes et des pièces est assuré par l'administration générale de la documentation patrimoniale du service public fédéral Finances (article 145 de la loi précitée). Il est dû une rétribution à l'État pour l'exécution des formalités hypothécaires et pour la délivrance des certificats et des copies. “Le Roi fixe le tarif de ces rétributions et les règles complémentaires relatives à leur application.” (article 146 de la loi précitée).

Het koninklijk besluit van 14 september 2016 tot vaststelling van de retributies voor de uitvoering van de hypothecaire formaliteiten en voor de aflevering van de afschriften en getuigschriften zorgt voor de tenuitvoerlegging van die bepalingen.

4.6. *De btw op de dienstverlening van de notarissen*

De toepassing van Richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijke stelsel van belasting over de toegevoegde waarde heeft ertoe geleid dat voor de dienstverlening door de notarissen belasting over de toegevoegde waarde verschuldigd is.

Bij artikel 53 van de wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen is met ingang van 1 januari 2012 artikel 44, § 1, 1°, van het btw-Wetboek gewijzigd; sindsdien is btw verschuldigd op de erelonen van de notarissen, alsook op de opzoeken en administratieve formaliteiten, wat 21 % kosten met zich brengt. Er is geen btw verschuldigd op de registratierechten, op de kosten voor de in- en overschrijving van hypotheek en op de kosten voor de opheffing ervan.

4.7. *De registratierechten*

Op grond van artikel 3, eerste lid, 7°, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten zijn de registratierechten op de vestiging van een hypotheek op een in België gelegen onroerend goed een gewestbelasting. Die materie is aan de gewesten overgedragen sinds de bijzondere wet van 13 juli 2001 tot herfinanciering van de gemeenschappen en uitbreiding van de fiscale bevoegdheden van de gewesten. De gewesten zijn bevoegd om de aanslagvoet, de heffingsgrondslag en de vrijstellingen ervan te wijzigen (artikel 4, § 1, van voormelde wet van 16 januari 1989).

“Registratie is een formaliteit bestaande in het afschrijven, ontleden of vermelden van een akte of van een geschrift, door de ontvanger der registratie in een hiertoe bestemd register of op elke andere informatiedrager bepaald door de Koning” (artikel 1 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, van toepassing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest). “Worden aan een recht van 1 procent onderworpen, de vestigingen van een hypotheek op een in België gelegen onroerend goed” (artikel 87 van hetzelfde Wetboek).

L'arrêté royal du 14 septembre 2016 fixant les rétributions pour l'exécution des formalités hypothécaires et pour la délivrance des copies et des certificats donne exécution à ces dispositions.

4.6. *La TVA sur les prestations des notaires*

La soumission à la taxe sur la valeur ajoutée des prestations de service effectuées par les notaires résulte de l'application de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de la taxe sur la valeur ajoutée.

Dans ce cadre, l'article 53 de la loi du 28 décembre 2011 portant des dispositions diverses a modifié l'article 44, § 1^{er}, 1°, du Code de la TVA, avec effet au 1^{er} janvier 2012; depuis lors, les honoraires des notaires ainsi que les recherches et formalités administratives sont soumises à la TVA, ce qui implique un coût de 21 %. Ne sont pas soumis à la TVA: les droits d'enregistrement, les frais d'inscription et de transcription d'hypothèques et de mainlevées.

4.7. *Les droits d'enregistrement*

Selon l'article 3, alinéa 1^{er}, 7°, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, les droits d'enregistrement sur la constitution d'une hypothèque sur un immeuble situé en Belgique sont un impôt régional. La matière est régionalisée depuis la loi spéciale du 13 juillet 2001 portant refinancement des communautés et extension des compétences fiscales des régions. Les régions sont compétentes pour en modifier le taux d'imposition, la base d'imposition et les exonérations (article 4, § 1^{er}, de la loi du 16 janvier 1989 précitée).

“L'enregistrement est une formalité qui consiste dans la copie, l'analyse ou la mention d'un acte ou d'un écrit, par le receveur de l'enregistrement, dans un registre à ce destiné ou sur tout autre support déterminé par le Roi.” (article 1^{er} du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, applicable en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne). “Sont assujetties à un droit de 1 p.c. les constitutions d'hypothèque sur un immeuble situé en Belgique.” (article 87 du même Code).

4.8. *Het hypotheekrecht*

Artikel 259 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten dat van toepassing is in, respectievelijk, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waals Gewest, vestigt een belasting op de inschrijving van hypotheeken en van voorrechten op onroerende goederen, het zogenaamde “hypotheekrecht”.

“Het recht is vereffend op het bedrag in hoofd- en bijkomende sommen waarvoor de inschrijving genomen of hernieuwd wordt” (artikel 263). “Het hypotheekrecht is op 0,30 pct. gesteld” (artikel 262).

5. *Doel van dit voorstel van resolutie*

De forse vermindering van de herfinancieringskosten van een hypothecaire lening die werd aangegaan om de eigen en enige woning van de consument te verbouwen, te bouwen of aan te kopen, is een sociale maatregel die veel voordelen biedt.

Eerst en vooral verhoogt deze maatregel de koopkracht van de consument, niet alleen door de daling van de herfinancieringskosten, maar tevens doordat de consument aldus het bedrag van de maandelijkse afbetaling van zijn krediet makkelijker kan verlagen.

Voorts zal deze maatregel de concurrentie tussen de kredietinstellingen aanscherpen.

Bovendien zij eraan herinnerd dat de subprimecrisis van 2008 verband hield met het onvermogen van de kredietnemers om hun lening terug te betalen. Hoewel de economische context is veranderd en inmiddels talrijke maatregelen werden genomen om de financiële wereld te reglementeren, kan een maatregel om de kosten voor de terugbetaling van hypothecaire leningen te drukken, de hypothecaire-leningmarkt gezonder maken.

Tot slot moet worden aangegeven dat de aan de consument geboden mogelijkheid tot herfinanciering van zijn hypothecaire lening kan worden opgevat als een verzekering tegen minder goede tijden. Wanneer bijvoorbeeld één van de gezinsleden zijn baan verliest, zal de consument dankzij de daling van de herfinancieringskosten over meer ruimte beschikken om zijn lening te herfinancieren, door de looptijd van de lening op te trekken.

Daarom wensen de indieners van dit voorstel van resolutie een substantiële vermindering van de herfinancieringskosten van een hypothecaire lening die

4.8. *Le droit d'hypothèque*

L'article 259 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe applicable en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne établit, sous le nom de droit d'hypothèque, un impôt sur les inscriptions d'hypothèques et de privilèges sur immeubles.

“Le droit est liquidé sur le montant en principal et accessoires des sommes pour lesquelles l'inscription est prise ou renouvelée.” (article 263). “Le droit d'hypothèque est fixé à 0,30 p.c.” (article 262).

5. *But de la présente proposition de résolution*

Diminuer substantiellement les frais de refinancement d'un crédit hypothécaire contracté en vue de la transformation, de la construction ou de l'acquisition de l'habitation propre et unique du consommateur est une mesure sociale qui présente plusieurs bénéfices.

Premièrement, cette mesure augmentera le pouvoir d'achat du consommateur, non seulement en diminuant les frais de refinancement mais aussi en lui permettant de diminuer plus facilement le montant mensuel du remboursement de son crédit.

Deuxièmement, cette mesure permettra une plus grande concurrence entre les institutions de crédit.

Troisièmement, il y a lieu de rappeler que la crise des subprimes en 2008 était liée à l'incapacité des emprunteurs à pouvoir honorer leur crédit. Si le contexte économique a changé et si de nombreuses mesures ont été prises dans l'intervalle pour encadrer le monde financier, il n'en reste pas moins qu'une mesure visant à diminuer le coût du remboursement des crédits hypothécaires est de nature à assainir le marché des prêts hypothécaires.

Enfin, il convient d'indiquer que la possibilité offerte au consommateur de refinancer son prêt hypothécaire peut s'envisager comme une assurance contre les aléas de la vie. En cas de perte d'emploi dans un ménage, par exemple, la baisse du coût du refinancement offrira davantage de latitude au consommateur pour refinancer son crédit en augmentant la durée de l'emprunt.

Dans ce contexte, la présente proposition de résolution se donne pour objectif de diminuer substantiellement les frais de refinancement d'un crédit

werd aangegaan om de eigen en enige woning van de consument te verbouwen, te bouwen of aan te kopen. Ze verzoeken de regering om alle componenten van de herfinancieringskosten van een hypothecaire lening onder de loep te nemen en aldus te bepalen welke van die elementen zij fors kan terugschroeven en zelfs volledig kan schrappen. Daarenboven wordt de regering verzocht ervoor te blijven ijveren dat de aktekosten voor de terugkoop van leningen tot op het gemiddelde kostenniveau van de andere Europese landen worden gebracht.

hypothécaire contracté en vue de la transformation, de la construction ou de l'acquisition de l'habitation propre et unique du consommateur. Elle demande au gouvernement d'examiner l'ensemble des constituants du coût du refinancement d'un crédit hypothécaire de manière, d'une part, à déterminer ceux qu'il peut réduire sensiblement voire supprimer complètement et, d'autre part, à poursuivre l'objectif de ramener les frais d'acte pour un rachat de crédit au niveau moyen des autres pays européens.

Karine LALIEUX (PS)
Jean-Marc DELIZÉE (PS)
Fabienne WINCKEL (PS)
Paul-Olivier DELANNOIS (PS)
Laurette ONKELINX (PS)
Özlem ÖZEN (PS)

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

DE KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS,

A. overwegende dat de maatregelen om het makkelijker te maken een eigen en enige woning te verwerven en te behouden, bijdragen tot de verbetering van de levensstandaard;

B. overwegende dat in België, in vergelijking met de andere Europese landen, hoge kosten worden aangerekend voor de herfinanciering van een hypothecaire lening;

C. overwegende dat de vermindering van de herfinancieringskosten de koopkracht van de consument kan verhogen, doordat hij het bedrag van de maandelijkse afbetaling van zijn hypothecaire lening makkelijker kan doen dalen;

D. overwegende dat een maatregel tot vermindering van de terugbetalingskosten van hypothecaire leningen het terugbetalingsvermogen van de kredietnemers kan waarborgen en de markt van de hypothecaire leningen kan saneren;

VERZOEKT DE FEDERALE REGERING:

1. alle componenten van de herfinancieringskosten van een hypothecair krediet te onderzoeken en aldus te bepalen welke van die kosten fors kunnen worden verminderd en zelfs volledig kunnen worden geschrapt;

2. de kosten voor de herfinanciering van een hypothecair krediet dat werd aangegaan voor de verbouwing, de bouw of de aankoop van de eigen en enige woning van de consument, prioritair en zo snel mogelijk terug te schroeven;

3. te blijven ijveren opdat de aktekosten voor de terugkoop van een hypothecaire lening worden teruggebracht tot het gemiddelde niveau van de andere Europese landen.

25 oktober 2018

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

LA CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS,

A. considérant que les mesures visant à faciliter l'accès à (et la conservation de) la propriété d'une habitation propre et unique contribuent à l'amélioration du niveau de vie des personnes;

B. considérant que les frais demandés en Belgique pour le refinancement d'un prêt hypothécaire sont élevés, comparativement aux autres pays européens;

C. considérant que la diminution des frais de refinancement permettrait au consommateur d'augmenter son pouvoir d'achat en diminuant plus facilement le montant mensuel du remboursement de son crédit hypothécaire;

D. considérant qu'une mesure visant à diminuer le coût du remboursement des crédits hypothécaires est de nature à garantir la capacité de remboursement des personnes et à assainir le marché des prêts hypothécaires;

DEMANDE AU GOUVERNEMENT FÉDÉRAL:

1. d'examiner l'ensemble des constituants du coût du refinancement d'un crédit hypothécaire, de manière à déterminer ceux qu'il est possible de réduire sensiblement, voire de supprimer complètement;

2. de diminuer prioritairement et le plus rapidement possible les frais de refinancement d'un crédit hypothécaire contracté en vue de la transformation, de la construction ou de l'acquisition de l'habitation propre et unique du consommateur;

3. de poursuivre l'objectif de ramener les frais d'acte pour un rachat de crédit hypothécaire au niveau moyen des autres pays européens.

25 octobre 2018

Karine LALIEUX (PS)
Jean-Marc DELIZÉE (PS)
Fabienne WINCKEL (PS)
Paul-Olivier DELANNOIS (PS)
Laurette ONKELINX (PS)
Özlem ÖZEN (PS)