

Voor onze leden

Newsletter



Juni 2024

Wat veranderde er in juni

- De ECB verlaagde de rentes
- Er is een nieuw comité bij CBA
- Wijzigingen met betrekking tot de voorwaardelijke korting en gebundelde verkoop

CBA Academy

Wij hebben nog plaatsen voor het webinar consumentenkredieten van 1 juli 2024! Schrijf snel in!



Verkiezingen mei 2024

Op de Algemene Vergadering van 24 mei werd er een nieuw bestuur van CBA verkozen

Johan Vandenberghe
Voorzitter

Nicolas Dardenne
Vice-voorzitter

Philippe Noël
Schatbewaarder

Anne-Sophie Crispyn
Marketing

Benoit Vandebosch
Bestuurder

Vincent Bada
Vice-schatbewaarder

Manolis Kavlendakis
Bestuurder

Voula Chaniotakis
Lid stuurgroep

Cédric Jaumot
Lid stuurgroep

Bruno Moors
Lid stuurgroep

Ludovic débilloux
Lid stuurgroep

Dirk Delanghe
Lid stuurgroep

Jean-Sébastien Searce
Lid stuurgroep

Walter Van Praet - Stéphane Wautelet
Operationele directie - Sécretariaat



Beste CBA- leden,

Het is een ware eer om Benoit Vandenbosch op te volgen als voorzitter en één van de medeoprichters van onze vzw Credit Brokers Association.

Benoit kenmerkte zich door zijn immer bescheiden opstelling doch doortastende aanpak om samen met de Stuurgroep een stevige sectororganisatie op poten te zetten waar naar geluisterd wordt.

De afgelopen twee jaar vertaalde dat in een ondersteund een waardevol pakket van juridisch support, opleidingen, diverse kortingen op bepaalde aankopen tot de organisatie van de Hypotheekbeurs die zowel onze kredietpartners als de vele makelaars samenbracht. Het is een enorme krachttoer die mede zijn verdienste is en waarvoor we Benoit voor bedanken. We zijn dan ook blij dat Benoit in onze Stuurgroep actief blijft en mee blijft werken aan onze groeiende organisatie met nieuwe leden.

Want er is nog werk op de plank. Ons ledenplatform willen we nog beter op uw noden afstemmen en interactiever maken.

Daarnaast zal er ook verder achter de schermen gewerkt worden aan betere contacten met de toezichthouders, kredietpartners en andere vakorganisaties. Die vakorganisaties moeten over hun eigen schaduw heen stappen en zoeken naar wat ons bindt; en dat zijn uw rechten als onafhankelijk tussenpersoon. Of u nu in hoofdzaak, bankagent, verzekerings tussenpersoon, een bemiddelaar in consumentenkrediet of in hypothecaire kredieten bent, ook uw belangen moeten verdedigd worden, het CBA werkt aan er aan.

Kredietverlening is een vak en een beroep om fier op te zijn. Fier om onze klanten bij te staan in het realiseren van hun droomhuis, het kunnen financieren van hun droomwagen en het mee helpen te financieren van hun droomzaak. Dat merken we elke dag met tevreden en blijde klanten die vernemen dat hun dossier haalbaar is. De financiële tussenpersoon heeft reeds vandaag, maar nog meer in de toekomst een belangrijke rol te spelen. Nu dat banken zich verschansen in hun "Flagstores" en de consument wegsturen naar bankapp's, is de menselijke aanpak nog meer dan vroeger ons 'unique selling point'.

Een mooie toekomst dient zich aan en ook een fijne vakantie in zicht. Al merken we toch wel een drukker wordende huizenmarkt, een aantrekkelijk consumenten en ondernemersvertrouwen en een robuuste groei, veel om ons aan op te trekken en er de komende maanden een betere productie in consumenten-ondernemers- en woonkredieten.

Johan Vandenberghe

Een nieuw artikel in deze nieuwsbrief.



Gebundelde verkoop

Wat ?

In wat volgt wordt ingegaan op de belangrijkste wijzigingen met betrekking tot de gebundelde verkoop in het hypothecair krediet (artikel VII.147 WER) ten gevolge van de wet van 5 november 2023 houdende diverse bepalingen inzake economie ("Wet van 5 november 2023"). Verdere wijzigingen werden op 5 april 2024 in de Kamer goedgekeurd en zullen naar verwachting ook op 1 juni 2024 in werking treden.

Wat is de gebundelde verkoop – onderscheid met verboden koppelverkoop?

Een **gebundelde verkoop** houdt in dat een kredietovereenkomst wordt aangeboden of verkocht als onderdeel van een pakket met andere onderscheiden financiële producten of diensten (de 'nevendiensten'). De kredietovereenkomst wordt bij een gebundelde verkoop ook afzonderlijk aangeboden aan de consument, maar dan gelden niet noodzakelijk dezelfde voorwaarden (bv. korting op de rentevoet) als wanneer deze kredietovereenkomst in combinatie met de nevendiensten wordt aangeboden (artikel I.9, 89° WER).

Een gebundelde verkoop is toegelaten, in tegenstelling tot de koppelverkoop waarvoor een uitdrukkelijk verbod geldt (artikel VII.147, §1 WER).

Een **koppelverkoop** houdt in dat een kredietovereenkomst wordt aangeboden als onderdeel van een pakket met andere onderscheiden financiële producten of diensten, maar waarbij de kredietovereenkomst niet afzonderlijk wordt aangeboden aan de consument (artikel I.9, 88° WER).

Gebundelde verkoop is dus een bijzondere regel die een uitzondering uitmaakt op het algemene verbod op elk gezamenlijk aanbod dat minstens een financiële dienst omvat, zoals bepaald in boek VI WER (art. VI.81,§1 WER).

In principe moet de consument de dienstverlener vrij kunnen kiezen bij het sluiten van een nevendienst. In geval van een gebundelde verkoop is het toch toegelaten voor de kredietgever om het sluiten van een overeenkomst betreffende een nevendienst bij een bepaalde partij te verplichten, zij het wel mits de bepalingen uit artikel VII.147 WER worden gerespecteerd. Dat houdt in dat de door de consument voorgestelde dienstverlener, die verschillend is van de voorkeursdienstverlener, moet worden aanvaard wanneer deze een gelijkwaardige nevendienst aanbiedt of, desgevallend, een gelijkwaardig aangehecht contract tegen een gelijke of verminderde prijs.

Welk belang heeft de gebundelde verkoop voor de praktijk van de makelaars?

Het is niet ongebruikelijk dat de makelaar ook tussenkomt om andere financiële diensten voor te stellen, zoals bv. verzekeringen indien de kredietmakelaar ook ingeschreven is als bemiddelaar inzake verzekeringen. In dit verband is het belangrijk dat de makelaar op de hoogte is van wat er wel of niet toegelaten is in het kader van het nieuwe regime van gebundelde verkoop.



De bewijslast dat de consument de vrijheid heeft gehad om zijn medecontractant te kiezen rust bij de kredietgever en de kredietbemiddelaar (VII.147, § 1 in fine WER).

Welke wijzigingen?

1) Beperkingen wat betreft de financiële producten/diensten (nevendiensten) die in het kader van een gebundelde verkoop kunnen worden aangeboden

De financiële diensten/producten die in het kader van een gebundelde verkoop worden aangeboden, zijn onder het huidige regime niet aan beperkingen onderworpen. Zo heeft de wetgever onder het huidige regime vastgesteld dat er vaak in de praktijk, om een verlaging van de rentevoet te verkrijgen, ook een verzekering moet worden afgesloten die geen enkel verband houdt met het hypothecair krediet, zoals bv. een autoverzekering (burgerlijke aansprakelijkheid), een rechtsbijstandsverzekering of een pensioenverzekering.

Het nieuwe regime zal wel een beperking opleggen op de financiële diensten/producten die deel mogen uitmaken van een gebundelde verkoop. Indien er in het kader van een gebundelde verkoop een voorwaardelijke vermindering wordt toegekend op de kost van het krediet (bv. rentevoetvermindering), dient het product dat mede wordt aangeboden een verband houden met het hypothecair krediet. De beperking zal aldus enkel toepassing vinden indien er een voorwaardelijke vermindering op de kost van het krediet wordt toegekend in het kader van een gebundelde verkoop.

Onder het nieuwe regime zal een voordeliger tarief / rentevoetvermindering in het kader van een gebundelde verkoop enkel nog zijn toegestaan voor de volgende financiële diensten / producten:

- een schuldsaldoverzekering bij aflossing van het kapitaal of een tijdelijke overlijdensverzekering met constant kapitaal wanneer er geen aflossing is van het kapitaal die het overlijdensrisico dekt teneinde contractueel de terugbetaling van het krediet te waarborgen;
- een verzekering die het risico dekt van de beschadiging van het onroerend goed dat in waarborg aangeboden werd (i.e. brandverzekering);
- een borgtochtverzekering;
- een betaalrekening.

2) Verplichting tot het aanbieden van een korting voor elke voorwaarde afzonderlijk

vandaag wordt er in de praktijk soms voor meerdere voorwaarden samen een korting bedongen, die in zijn geheel wordt opgegeven als aan één van de voorwaarden niet meer voldaan wordt.



Onder het nieuwe regime zal deze praktijk evenwel niet langer mogelijk zijn, nu de wet uitdrukkelijk de verplichting oplegt om een korting voor elke voorwaarde afzonderlijk aan te bieden en in de kredietovereenkomst vast te leggen.



Een korting aangeboden voor een pakket van voorwaarden is bijgevolg niet langer toegelaten.

Deze verplichting om een korting aan te bieden voor elke voorwaarde afzonderlijk geldt niet enkel voor gebundelde diensten (bv. betaalrekening, brandverzekering), maar voor alle voorwaarden die in het kader van een kredietovereenkomst relevant zijn om een korting te bekomen, zoals bv. een loondomiciliëring of een EPC-waardeattest voor een woning.

3) Verbod om een bemiddelaar voor de aangeduide dienstverlener op te leggen om een korting te behouden

Het nieuwe regime verbiedt het opleggen van een aangewezen bemiddelaar (die dus niet de dienstverlener van de verzekering of betaalrekening is) naast de aangewezen dienstverlener om de korting te behouden. Met andere woorden mag men de verzekeraar of de betalingsdienstverlener opleggen maar niet de bemiddelaar voor de aangeduide dienstverlener van de gebundelde verzekering of betaalrekening (bv. een bemiddelaar die de gebundelde dienst zou beheren).

4) Verplichting tot handhaven van verlaagd tarief bij verandering van dienstverlener door de consument

In de huidige praktijk komt het vaak voor dat de consumenten niet van dienstverlener in de loop van de uitvoering van de kredietovereenkomst veranderen als dit tot gevolg heeft dat zij het voordeel van de korting verliezen (zelfs als andere diensten of prijzen voor de consument voordeliger zijn). Een doel van de wet is dus de klantenmobiliteit te verbeteren.

In het nieuwe artikel VII.147 WER is de kredietgever verplicht het verlaagde tarief van het krediet zonder extra kosten te handhaven indien de consument na het eerste derde van de duur van zijn kredietovereenkomst verandert naar een dienstverlener van zijn keuze. De voorbereidende werken van de Wet van 5 november 2023 voegen hieraan toe dat wanneer de nevendienst een voorwaarde voor het krediet is, dit recht op verandering gepaard gaat met het sluiten van een gelijkwaardig contract met een andere dienstverlener.

In de kredietovereenkomst moet de datum vermeld worden vanaf wanneer de consument kan veranderen van dienstverlener zonder zijn korting te verliezen.

In drie wettelijk bepaalde gevallen kan de consument reeds vanaf het sluiten van de kredietovereenkomst veranderen van nevendienstverlener met behoud van het verlaagde tarief: (i) bij een tariefverhoging door de verzekeraar (met uitzondering van een prijsstijging ingevolge de ABEX-index); (ii) indien de verzekering wordt beëindigd nadat een schadegeval is ontstaan en (iii) indien de consument de kaderovereenkomst van zijn betaalrekening beëindigt.

Inwerkingtreding van de wijzigingen?

De wijzigingen treden in werking op 1 juni 2024 voor de kredietovereenkomsten aangevraagd bij de kredietgever op of na 1 juni 2024, gebruikmakend van het kredietaanvraagformulier. Op kredietovereenkomsten die voor de datum van inwerkingtreding werden gesloten zal het nieuwe artikel VII.147 WER aldus geen toepassing vinden.



Nieuw wetsontwerp tot wijziging van de nieuwe regeling

Een wetsontwerp houdende diverse bepalingen inzake economie, dat bij de Kamer hangend is onder het nummer 55k3856, past dit nieuwe regime verder aan:

-er zij op gewezen dat de "duur van de kredietovereenkomst" die wordt gebruikt om het tijdstip te berekenen waarop de consument gratis van dienstverlener kan veranderen met behoud van de voorwaardelijke korting, de oorspronkelijk overeengekomen duur is. Het is de duur die vanaf de datum van de ondertekening van de kredietovereenkomst vertrekt; het gaat dus niet om de terugbetalingstermijn;

-de kredietgever is gehouden de consument tijdens de duur van de kredietovereenkomst de exacte datum van het eerste "derde deel" van de duur van de kredietovereenkomst mee te delen op diens eenvoudig verzoek;

-de verplichting om naast het verlaagde tarief duidelijk en beknopt in de overeenkomst te vermelden (i) wanneer de consument kosteloos van dienstverlener kan veranderen met behoud van de voorwaardelijke korting en (ii) het recht van de consument om tijdens de duur van de kredietovereenkomst de exacte datum te verzoeken.

Deze wijzigingen van het wetsontwerp zijn op 5 april 2024 in de Kamer goedgekeurd en moeten ook op 1 juni 2024 in werking treden.



Wij willen uw mening kennen !

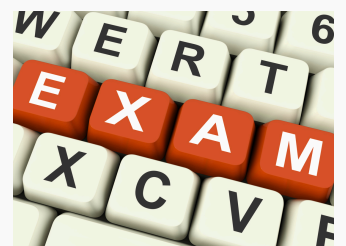
We zijn onze opleidingskalender zomer en najaar aan het voorbereiden en hebben uw input nodig !

Vul onderstaand formulier in en laat ons weten welke opleiding jij nodig hebt !

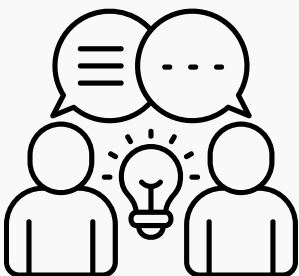
<https://creditbrokersassociation.be/suggestions-suggesties-cba-academy/>



Profiteer er van om uw medewerkers in te schrijven voor examens kredietbemiddeling op de website.



Communicatie met onze leden



Om onze website te optimaliseren, zullen we u steeds vaker vragen om u via de website te registreren, mededelingen te lezen, voordelen te verkrijgen, deel te nemen aan forums, enz. Het is essentieel dat u probeert in te loggen met uw e-mailadres en wachtwoord. Als je je wachtwoord vergeten bent, kun je dit ook via de site opnieuw instellen. Je moet voortaan ingelogd zijn om van de kortingen te kunnen profiteren!