

**Réponse du Vice-premier ministre et ministre de l'Économie et du Travail du 01 décembre 2022, à la question n° 1066 de Madame la députée Melissa Depraetere du 09 novembre 2022 (N.):**

1. Il ressort du rapport au Roi relatif à 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 maximaux pour un contrat de crédit hypothécaire avec une destination immobilière que les frais de dossier ne concernent que des frais uniques pour l'établissement du dossier. Il ne peut donc pas s'agir de frais financiers qui sont faits en permanence par le prêteur pour pouvoir prêter le capital, ni des frais généraux de gestion, tels que les frais de correspondance, d'envoi d'extrait de compte ou d'attestation fiscale, qui font partie de la gestion financière globale du prêteur et doivent être supportés par le produit des intérêts. En outre, la fourniture d'informations personnalisées, dont la fiche européenne d'information normalisée (ESIS), doit être gratuite, y compris le questionnaire du consommateur et la recherche de formes de financement alternatives.

2. Il est difficile de dire dans quelle mesure les plafonds reflètent le coût réel actuel pour les banques. Toutefois, l'Observatoire des prix a analysé en 2019 l'évolution sur les cinq dernières années des montants facturés pour les plafonds instaurés en 2017. Il ressort des chiffres de Febelfin, qui a interrogé les sept plus grands établissements de crédit, qu'après l'introduction des plafonds, les frais de dossier pour les crédits hypothécaires à destination immobilière ont continué à augmenter jusqu'à atteindre le plafond maximum légal, tandis que, pour les frais de dossier relatifs aux crédits-ponts sans hypothèque et pour le refinancement hypothécaire interne, les frais ont diminué pour atteindre ce maximum légal et même en-deçà.

Je tiens à signaler par ailleurs que la question d'une éventuelle révision à la baisse des plafonds des frais de dossier pour les crédits hypothécaires à destination immobilière est déjà en réflexion au niveau de mon cabinet.

**Antwoord van de vice-eersteminister en minister van Economie en Werk van 01 december 2022, op de vraag nr. 1066 van Mevrouw de volksvertegenwoordiger Melissa Depraetere van 09 november 2022 (N.):**

1. Uit het verslag aan de Koning 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 blijkt dat de dossierkosten enkel de eenmalige kosten betreffen voor het samenstellen van het dossier. Het kan dus niet gaan om financiële kosten die blijvend door de kredietgever gemaakt worden om het kapitaal te kunnen uitlenen, noch om allerlei beheerskosten zoals kosten van briefwisseling, het versturen van een rekeninguittreksel of fiscale attesten, die deel uitmaken van de algemene financiële kost van de kredietgever die gedragen wordt door de interestopbrengsten. De kosten voor het verstrekken van gepersonaliseerde informatie, waaronder het Europees gestandaardiseerd informatieblad (ESIS) moet bovendien gratis zijn, inclusief het bevragen van de consument en het zoeken naar alternatieve financieringsvormen.

2. Het is moeilijk te zeggen in hoeverre de plafonds de werkelijke kosten voor de banken reflecteren. Wel analyseerde het Prijzenobservatorium in 2019 de evolutie gedurende de laatste vijf jaren van de aangerekende bedragen voor de maxima die werden ingevoerd in 2017. Uit cijfers van Febelfin die de zeven grootste kredietinstellingen bevroeg bleek dat, na het invoeren van de maxima, de dossierkosten voor de hypothecaire kredieten met onroerende bestemming verder toenamen tot aan dat maximum, terwijl de dossierkosten voor de overbruggingskredieten zonder hypotheekstelling en de interne hypothecaire herfinancieringen daalden tot het maximum of zelfs lager kwamen te liggen.

Ik wil er ook op wijzen dat de kwestie van een mogelijke neerwaartse herziening van de maximumtarieven (dossierkosten) voor vastgoedhypotheken reeds door mijn kabinet wordt bestudeerd.