

Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Inleiding

Per jaar worden in Nederland enige honderdduizenden hypothecaire financieringen verstrekt, meestal voor de financiering van de aankoop van een woning. Voor een particuliere consument vormt het kiezen van zo'n financiering vaak een van de belangrijkste financiële beslissingen in zijn leven. Het is dus van belang dat hij optimale informatie krijgt, aanbiedingen met elkaar kan vergelijken en tijdens de financiering een goede rechtspositie heeft. De belangrijkste verstrekkers van hypothecaire financieringen houden zich daarom aan bepaalde gedragsregels, zowel bij de aanbieding als tijdens de looptijd. Deze gedragsregels zijn afgesproken na overleg met de overheid en consumentenorganisaties en zijn neergelegd in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

Voor u betekent die Gedragscode:

- betere voorlichting;
- een betere vergelijkingsmogelijkheid van hypothecaire financieringen;
- een betere positie bij extra of vervroegde algehele aflossing van een financiering en bij betalingsproblemen;
- een eenvoudige en goedkope mogelijkheid om klachten over niet-naleving van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen voor te leggen aan een onafhankelijke Geschillencommissie Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

De Gedragscode wordt onderschreven door vrijwel alle banken, spaarbanken, hypotheekbanken, verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsen en bouwfondsen.

In dit document is de tekst van de Gedragscode en een toelichting daarop opgenomen. Ingeval van afwijkingen tussen de tekst en de toelichting is de tekst van de Gedragscode beslissend.

1 maart 2001

Gedragcode Hypothecaire Financieringen

1. Begrippen

In deze Gedragcode wordt verstaan onder:

Hypothecaire financiering:

Een financiering tot zekerheid voor de terugbetaling waarvan een recht van hypotheek is gevestigd of wordt verlangd op een in Nederland gelegen registergoed, dat bij de consument aan wie de financiering verstrekt is of zal worden, duurzaam voor eigen bewoning in gebruik is of zal zijn.

Juridische looptijd:

De periode waarvoor een overeenkomst, waarbij een hypothecaire financiering is verstrekt, is gesloten.

Economische looptijd:

De periode, waarin een hypothecaire financiering volgens het bij de verstrekking overeengekomen aflossingsschema geheel afgelost zou zijn, ongeacht de juridische looptijd.

Hypothecair financier:

Een geldgever, die bedrijfsmatig hypothecaire financieringen verstrekt en die toetreden is tot de overeenkomst zelfregulering hypothecaire financieringen.

Consument:

Een natuurlijk persoon die anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf handelt.

Actuele rente:

De rente die een hypothecair financier volgens de met de consument gesloten overeenkomst inzake een hypothecaire financiering hanteert bij het berekenen van een vergoeding ingeval van een extra of algehele vervroegde aflossing.

Contactorgaan Hypothecair Financiers:

Het Contactorgaan Hypothecair Financiers, gevestigd te Amsterdam.

Hypotheekbemiddelaar:

Een persoon, niet in dienst bij een hypothecair financier, die adviseert over hypothecaire financieringen.

Gedragcode:

De Gedragcode Hypothecaire Financieringen.

Voorlichtingsbrochure:

Een brochure die vastgesteld wordt door het Contactorgaan Hypothecair Financiers.

2. Toepassingsgebied

De Gedragscode is van toepassing op iedere hypothecaire financiering, die door een hypothecair financier als standaardproduct aan consumenten in het openbaar wordt aangeboden en/of verstrekt.

3. Voorlichting

De hypothecair financier zorgt er voor dat aan consumenten te verstrekken informatiemateriaal over hypothecaire financieringen helder en duidelijk is en dat daarin ten minste de volgende zaken worden opgenomen:

1. een globale aanduiding van:
 - a. financiële consequenties en kosten, die verbonden zijn aan of samenhangen met de verkrijging van een woning en van een hypothecaire financiering;
 - b. fiscale gevolgen verbonden aan het kopen van een eigen woning en het verkrijgen van een hypothecaire financiering;
 - c. de belangrijkste overheidsregelingen op het gebied van het verwerven van een eigen woning;
 - d. de financieringsvorm(en) met een beknopte uitleg daarvan;
2. de wijze waarop informatie is te verkrijgen over actuele nominale en effectieve rentepercentages;
3. effectieve rentepercentages, indien nominale rentepercentages zijn vermeld;
4. de kosten die de hypothecair financier in rekening brengt of kan brengen bij het verstrekken van de hypothecaire financiering;
5. de wijze waarop algemene voorwaarden, die van toepassing zijn op de hypothecaire financiering, verkrijgbaar zijn;
6. bijkomende verplichtingen, die aan een hypothecaire financiering zijn verbonden;
7. de kosten verbonden aan een bouwfinanciering;
8. de standaardverstrekkingnormen met en zonder Nationale Hypotheek Garantie in relatie tot de waarde van het hypothecair te verbinden registergoed;
9. de tijdstippen waarop rente en/of aflossingen betaald moeten worden;
10. een eventuele vergoedingsregeling bij extra of vervroegde algehele aflossing;
11. de mogelijkheden tot extra of vervroegde algehele vergoedingsvrije aflossing;

12. de tijdstippen waarop extra of vervroegde algehele aflossingen zonder renteverlies kunnen plaatsvinden, indien deze aflossingen niet uiterlijk per het eerstvolgende tijdstip van de overeengekomen periodieke betaling van rente en/of aflossing gevaluteerd worden;
13. een globale uitleg van de vergoedingsregeling, indien bij extra of vervroegde algehele aflossing de vergoeding berekend wordt op basis van de contante waarde van het verschil tussen de door de consument verschuldigde rente en de actuele rente;
14. de wijze, waarop de Gedragscode met toelichting, het reglement Geschillencommissie Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Voorlichtingsbrochure verkrijgbaar zijn;
15. de mogelijkheid voor de hypothecair financier om de lening bij het Bureau Krediet Registratie te Tiel aan te melden;
16. de verplichting voor de hypothecair financier om eventuele achterstanden bij het Bureau Krediet Registratie te Tiel te melden.

De hiervoor onder 2 tot en met 16 vermelde informatie zal per financieringsvorm in één document opgenomen worden. Indien in een advertentie of een soortgelijke publicitaire uiting van een hypothecair financier nominale rentepercentages zijn vermeld, dienen ook de effectieve rentepercentages vermeld te zijn.

4. *Hypotheeklastenberekening*

De hypothecair financier of de hypotheekbemiddelaar zal de consument in verband met de aanvraag van een hypothecaire financiering een hypotheeklastenberekening ter hand stellen. Indien een hypotheekbemiddelaar geen hypotheeklastenberekening ter beschikking stelt, zal de hypothecair financier op verzoek van de consument hiervoor zorgdragen.

De hypotheeklastenberekening bevat, voor zover van toepassing, ten minste de volgende elementen:

- te betalen rente
- te betalen aflossing
- premie te verpanden levensverzekering*
- eigenwoningforfait**
- erfpachtcanon**
- verplichte stortingen ten behoeve van te verpanden beleggingen

* Indien de hypothecair financier gevraagd wordt een hypotheeklastenberekening te maken, wordt (worden) de premie(s) van de te verpanden levensverzekering(en) alleen in de berekening betrokken indien de consument de gegevens aanlevert.

** Deze gegevens worden alleen in de berekening betrokken indien de consument de gegevens aanlevert.

5. Offertes

In een offerte dan wel in (een) daarbij gevoegde bijlage(n) zal de hypothecair financier minimaal de volgende zaken opnemen:

1. het bedrag van de hypothecaire financiering;
2. de juridische en economische looptijd van de hypothecaire financiering;
3. de tijdstippen waarop periodieke rente en/of aflossing en/of premie betaald moeten worden;
4. het rentetype;
5. het nominale rentepercentage per jaar;
6. het effectieve rentepercentage per jaar;
7. de aflossingsvorm;
8. een opgave van het te betalen bedrag aan aflossing of annuïteit per betalingstijdstip of een indicatie daarvan, indien een exacte opgave niet mogelijk is;
9. een eventuele vergoedingsregeling bij extra of vervroegde algehele aflossing;
10. mogelijkheden tot extra of vervroegde algehele vergoedingsvrije aflossing;
11. de tijdstippen waarop extra of vervroegde algehele aflossingen zonder renteverlies kunnen plaatsvinden, indien deze aflossingen niet uiterlijk per het eerstvolgende tijdstip van de overeengekomen periodieke betaling van rente en/of aflossing gevaluteerd worden;
12. de kosten die de hypothecair financier in rekening brengt bij het verstrekken van de hypothecaire financiering en gedurende de economische looptijd. De kosten bij verstrekking moeten zijn uitgedrukt in een percentage van het bedrag van de hypothecaire financiering;
13. de geldigheidsduur van de offerte;
14. het beschikbaar zijn van een hypotheeklastenberekening bij de hypothecair financier of de hypotheekbemiddelaar en de plicht van de hypothecair financier op verzoek van de consument een dergelijke berekening te verschaffen als de hypotheekbemiddelaar die niet verstrekt;
15. de vergoeding die de hypothecair financier vraagt voor het niet nakomen door een consument van een geaccepteerde offerte;
16. de datum, waarop uiterlijk de hypotheekakte gepasseerd moet zijn;

en voor zover van toepassing ook de volgende zaken:

17. bijkomende verplichtingen en de kosten daarvan en/of tarieven daarvoor;
18. de kosten verbonden aan een bouwfinanciering;
19. eventuele voorbehouden en/of bijzondere bedingen.

De hypothecair financier zal bij het uitbrengen van een offerte tevens algemene voorwaarden die van toepassing zullen zijn op die hypothecaire financiering, meezenden.

6. *Toetsrente*

Bij de bepaling van de leencapaciteit van een consument voor een hypothecaire financiering met een rentevastperiode van vijf jaar of korter, zal de hypothecair financier een rentepercentage (toetsrente) hanteren dat behoort bij een hypothecaire financiering met een rentevastperiode van vijf jaar, doch met een op basis van de renteontwikkeling telkenmale door het Contactorgaan Hypothecair Financiers vast te stellen minimum. De hypothecair financier mag ook een hoger rentepercentage dan het door het Contactorgaan Hypothecair Financiers gehanteerde minimum hanteren.

Bij de bepaling van de leencapaciteit van een consument voor een hypothecaire financiering met een rentevastperiode langer dan vijf jaar mag de bij die rentevastperiode behorende rente die de hypothecair financier voor een dergelijke financiering vraagt, worden gehanteerd.

Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt uitgegaan van ten minste de lasten behorende bij een 30-jarige annuïtaire lening.

7. *Effectieve rente*

De berekening van het effectieve rentepercentage op jaarbasis vindt plaats met behulp van de volgende formules:

a. Eerst wordt de effectieve rente per betalingstermijn bepaald, zijnde het percentage waarbij de volgende gelijkheid geldt:

$$K-A = \sum_{m=1}^n \frac{T(m)}{(1+i)^m} + \frac{R(n)}{(1+i)^n}$$

In deze formule geldt:

K = bedrag van de hypothecaire financiering.

A = bedrag van de kosten die de hypothecair financier bij het afsluiten van de hypothecaire financiering in rekening brengt

T(m) = termijnbedrag bij betalingstermijn m

n = het aantal te betalen termijnen tijdens de economische looptijd van de hypothecaire financiering echter berekend over maximaal 30 jaren

i = het eenhonderdste deel van de effectieve rente per betalingstermijn

R(n): de (eventuele) (restant-)schuld aan het eind van de economische looptijd van de hypothecaire financiering c.q. na 30 jaren.

b. Vervolgens wordt de effectieve rente op jaarbasis als volgt berekend:

$$P = ((1 + i)^t - 1) \times 100.$$

In deze formule is P de effectieve rente op jaarbasis, i het eenhonderdste deel van de effectieve rente per betalingstermijn en t het aantal betalingstermijnen per jaar.

Als de termijnbedragen aan het begin van elke betalingstermijn worden betaald, is in de formule sub a voor het bedrag van de hypothecaire financiering te lezen: $(K - T(1))$; de looptijd is dan $(n - 1)$. De berekening is verder identiek.

Het effectieve rentepercentage dient uitgedrukt te worden in één getal, met één cijfer achter de komma. Afronding van het tweede cijfer achter de komma vindt als volgt plaats:

- is het tweede cijfer achter de komma 4 of lager dan blijft het eerste cijfer achter de komma ongewijzigd;
- is het tweede cijfer achter de komma 5 of hoger dan wordt het eerste cijfer achter de komma met 1 verhoogd.

8. *Nevenovereenkomsten*

1. De hypothecair financier zal aan het verkrijgen van een hypothecaire financiering door een consument geen verplichting verbinden tot het aangaan van andere overeenkomsten, tenzij die een redelijk verband houden met de consument in de hoedanigheid van geldnemer of het hypothecair te verbinden registergoed.
2. De consument is vrij in het kiezen van de wederpartij met wie hij een dergelijke overeenkomst wil sluiten, mits de inhoud van die overeenkomst voldoet aan de door de hypothecair financier te stellen voorwaarden. De hypothecair financier is bevoegd overlegging van een kopie van de (concept-) overeenkomst te verlangen om te controleren of aan de voorwaarden wordt voldaan.
3. Het in het voorgaande lid gestelde geldt niet voor een of meer andere overeenkomsten die uitdrukkelijk onderdeel uitmaken van de door de hypothecair financier aangeboden financieringsvorm.

9. *Extra of vervroegde algehele aflossing*

1. De hypothecair financier zal de consument toestaan om tot extra of vervroegde algehele aflossing van een hypothecaire financiering over te gaan. De hypothecair financier is bevoegd te bedingen dat deze aflossingen alleen kunnen geschieden op bepaalde data en/of met inachtneming van een bepaalde termijn of termijnen en/of met inachtneming van bepaalde minimumbedragen en/of tegen betaling van een vergoeding.
2. De hypothecair financier zal bij extra aflossingen op en bij vervroegde algehele aflossing van een hypothecaire financiering bij het berekenen van een vergoeding rekening houden met het bedrag dat contractueel door de consument in het jaar van de aflossing vergoedingsvrij afgelost mag worden.

10. *Vergoeding bij extra aflossing*

1. De hypothecair financier zal de consument toestaan, zonder dat deze tot betaling van enige vergoeding gehouden is, elk kalenderjaar niet cumulatief extra aflossingen te doen tot een bedrag gelijk aan tien procent van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypothecaire financiering. De hypothecair financier is bevoegd bij wijziging van het rentetype en/of de aflossingsvorm gedurende de economische looptijd van de hypothecaire financiering te bedingen dat de in de vorige zin bedoelde vergoedingsvrije aflossing gelijk zal zijn aan tien procent van de (restant-)schuld van de hypothecaire financiering op het tijdstip van de wijziging van de voorwaarden.
2. Indien de consument ingeval van extra aflossingen op een hypothecaire financiering een vergoeding verschuldigd is, die berekend wordt op basis van de contante waarde van het verschil tussen de door de consument verschuldigde rente en de actuele rente, zal de hypothecair financier in het geval dat de actuele rente hoger is dan de door de consument verschuldigde rente geen vergoeding in rekening brengen.
Indien de hypothecair financier ingeval van extra aflossingen een andere methode van berekening van een vergoeding hanteert dan de in dit lid vermelde, blijft een dergelijke vergoedingsregeling onverkort van toepassing.
3. De methode van berekening van de vergoeding bij extra aflossingen dient door de hypothecair financier in zijn voorwaarden zodanig omschreven te zijn dat de daarin voorkomende variabelen voor de consument controleerbaar zijn.

11. *Vergoeding bij vervroegde algehele aflossing*

De hypothecair financier zal bij vervroegde algehele aflossing van een hypothecaire financiering:

1. ingeval van overlijden van de consument geen vergoeding in rekening brengen indien de aflossing plaatsvindt uit een uitkering, die gedaan wordt in verband met dat overlijden;
2. ingeval van vrijwillige onderhandse verkoop van het hypothecair verbonden registergoed, gevolgd door juridische levering en verhuizing van de consument alleen dan een vergoeding in rekening brengen:
 - a. indien hij de consument de gelegenheid biedt om een nieuwe hypothecaire financiering ter grootte van de hypothecaire financiering die afgelost wordt, te verkrijgen onder dezelfde rentecondities als de hypothecaire financiering die afgelost wordt (meeneemregeling) en de consument daarvan geen gebruik maakt;

- b. indien van de hypothecair financier redelijkerwijs niet gevergd kan worden dat hij een nieuwe hypothecaire financiering, als hiervoor onder a bedoeld, aanbiedt, omdat verstrekking niet binnen de door hem gehanteerde normen zou vallen.
De vergoeding zal maximaal gelijk zijn aan hetzij vier maanden rente over het vervroegd af te lossen bedrag hetzij drie procent van het vervroegd af te lossen bedrag.
- 3. ingeval van executoriale verkoop of daarmee gelijk te stellen onderhandse verkoop van het hypothecair verbonden registergoed alleen dan een vergoeding in rekening brengen indien de verkoop het gevolg is van een handelen of nalaten dat de consument in redelijkheid is te verwijten. Deze vergoeding zal maximaal gelijk zijn aan hetzij vier maanden rente over het vervroegd af te lossen bedrag hetzij drie procent van het vervroegd af te lossen bedrag.
- 4. ingeval de actuele rente hoger is dan de door de consument verschuldigde rente en de consument een vergoeding verschuldigd is, die berekend wordt op basis van de contante waarde van het verschil tussen de door de consument verschuldigde rente en de actuele rente, geen vergoeding in rekening brengen. Indien de hypothecair financier ingeval van vervroegde algehele aflossing een andere methode van berekening van een vergoeding hanteert dan de in dit lid vermelde, blijft een dergelijke vergoedingsregeling onverkort van toepassing.

De methode van berekening van de vergoeding bij vervroegde algehele aflossing dient door de hypothecair financier in zijn voorwaarden zodanig omschreven te zijn dat de daarin voorkomende variabelen voor de consument controleerbaar zijn.

12. *Kennisgeving van verlengingsofferte*

Indien een hypothecaire financiering aan een consument is verstrekt onder de voorwaarde dat het rentepercentage voor een overeengekomen periode vastligt (repeterend vaste rente), zal de hypothecair financier ten minste één maand voor de afloop van een dergelijke periode aan de consument schriftelijk het rentepercentage voor de eerstvolgende rentevastperiode offren.

13. *Wijziging voorwaarden tijdens de looptijd van de hypothecaire financiering*

- 1. De hypothecair financier zal gedurende de juridische looptijd van de hypothecaire financiering in beginsel alleen het rentetarief wijzigen, voorzover de mogelijkheid tot rentewijziging overeengekomen is.

2. Van andere mogelijkheden tot wijziging van voorwaarden van de hypothecaire financiering zal de hypothecair financier alleen gebruik maken indien:
 - a. in redelijkheid van de hypothecair financier niet mag worden verwacht dat hij de hypothecaire financiering ongewijzigd continueert, of
 - b. de hypothecaire financiering een bijzondere productvorm betreft en in verband daarmee reeds bij de verstrekking uitdrukkelijk is overeengekomen dat ook andere voorwaarden dan de rente kunnen worden gewijzigd.
3. Indien de juridische looptijd van een hypothecaire financiering korter is dan de economische looptijd van die hypothecaire financiering zal de hypothecair financier ook gedurende de economische looptijd van de hypothecaire financiering de in de vorige leden beschreven gedragslijn aanhouden.

14. *Overleg bij financiële problemen*

Indien een consument zijn verplichtingen uit hoofde van de hypothecaire financiering niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, zal de hypothecair financier in overleg met de consument treden om te bezien of het mogelijk is een redelijke en voor de hypothecair financier en de consument acceptabele oplossing te vinden voor de gerezen problemen. De hypothecair financier zal alsdan het hypothecair verbonden registergoed niet in het openbaar verkopen dan nadat voormeld overleg heeft plaatsgevonden dan wel daartoe een poging is ondernomen, maar in ieder geval niet binnen twee maanden na het tijdstip waarop de consument zijn verplichtingen had behoren na te komen, tenzij in redelijkheid niet van de hypothecair financier mag worden gevergd dat hij in overleg treedt met de consument of dat hij voormelde termijn van twee maanden in acht neemt.

15. *Depotrente*

De hypothecair financier zal bij hypothecaire financieringen, waarbij de geldmiddelen of een gedeelte daarvan nog niet aan de consument worden uitgekeerd maar - onder welke benaming dan ook - ter beschikking worden gehouden, de daarvoor te betalen vergoeding uitdrukken in hetzij een - per saldo - te betalen rente over het ter beschikking gehouden bedrag hetzij in een percentage van de hoofdsom van de hypothecaire financiering.

16. *Afwijkingen*

Indien een hypothecair financier van oordeel is dat bij een specifieke hypothecaire financieringsvorm redelijkerwijs de naleving door hem van een of meer bepalingen uit de Gedragscode niet gevegd kan worden zal hij voordat hij een dergelijke hypothecaire financieringsvorm als standaardproduct in het openbaar aan consumenten aanbiedt, het niet kunnen naleven van de betreffende bepaling(en) ter toetsing voorleggen aan de Geschillencommissie Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

Indien de Geschillencommissie met de afwijking ingestemd heeft, zal de hypothecair financier zulks vermelden in folders, brochures of offertes en aangeven aan welke bepaling(en) van de Gedragscode niet voldaan is of zal worden.

17. *Hypotheekbemiddelaars*

1. De hypothecair financier zal schriftelijk met een hypotheekbemiddelaar, die voor hem bemiddelt op het gebied van hypothecaire financieringen, overeenkomen dat hij de Gedragscode dient na te leven.
2. De hypothecair financier zal een hypotheekbemiddelaar, die de Gedragscode niet naleeft schriftelijk verzoeken de Gedragscode na te leven.
3. De hypothecair financier zal een hypotheekbemiddelaar op het gebied van hypothecaire financieringen uitsluiten van bemiddeling, indien deze hypotheekbemiddelaar ondanks herhaalde waarschuwing in ernstige mate in gebreke blijft de bepalingen uit de Gedragscode na te leven. Indien de hypotheekbemiddelaar aangesloten is bij een representatieve organisatie, zal een dergelijke uitsluiting op het gebied van hypothecaire financieringen niet plaatsvinden dan na overleg door de hypothecair financier met deze organisatie.

18. *Klachten.*

Bij niet-naleving door een hypothecair financier van een of meer bepalingen van deze Gedragscode zijn de volgende (rechts)personen bevoegd tot het indienen van een klacht:

- een consument, die rechtstreeks in zijn belang is getroffen;
- een rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid, die in overeenstemming met zijn statuten belangen van consumenten behartigt en die als voldoende representatief wordt beschouwd;
- een hypothecair financier.

De indiening, behandeling en afdoening van een klacht geschiedt met inachtneming van het reglement Geschillencommissie Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

19. Tijdstip van inwerkingtreding

De Gedragscode treedt in werking op 1 maart 2001.

Toelichting Gedragscode Hypothecaire Financieringen

1. Begrippen

De Gedragscode Hypothecaire Financieringen geldt voor financieringen met als zekerheid hypotheek op een woning in Nederland, die een consument duurzaam zelf bewoont of gaat bewonen. De Gedragscode geldt dus niet voor bijvoorbeeld een hypotheek op een winkelpand of een kantoorgebouw. Hoewel een hypothecaire financiering meestal wordt gebruikt voor het (gedeeltelijk) betalen van de koopsom van een woning of voor een verbouwing, is het bestedingsdoel van de financiering voor de Gedragscode niet van belang. Het maakt ook niet uit of de financiering in de vorm van een geldlening of een krediet in rekening-courant is verstrekt. Het moet wel gaan om financieringen die door de hypothecair financier publiekelijk (bijvoorbeeld via brochures, folders, advertenties) zijn aangeboden als standaardproduct. Een praktijkfinanciering van een arts of een andere vrije beroepsbeoefenaar valt daarom niet onder de Gedragscode. In zo'n geval is namelijk praktisch altijd sprake van maatwerk.

2. Toepassingsgebied

De Gedragscode geldt voor alle hypothecaire financieringen die in het openbaar als standaardproduct worden aangeboden en/of verstrekt.

3. Voorlichting

Bij de voorlichting zal de hypothecair financier altijd in ten minste één document (brochure, folder of elektronisch document) enkele specifieke onderwerpen aan bod laten komen. Dat biedt voor u twee voordelen. Ten eerste krijgt u dan een duidelijk en volledig overzicht van de voorwaarden waaronder een financiering wordt aangeboden. Ten tweede kunt u, door de "gestandaardiseerde" manier waarop deze onderwerpen worden vermeld, aanbiedingen beter met elkaar vergelijken.

In dat document worden ook de belangrijkste financiële en fiscale gevolgen van eigen woningbezit en een hypothecaire financiering aangestipt.

Denk maar aan:

- notariskosten;
- overdrachtsbelasting;
- eigenwoningforfait;
- fiscale aftrekbaarheid van rente en provisie.

In het document behoeven geen bedragen, berekeningen en dergelijke te zijn opgenomen. Er wordt alleen gewezen op een aantal gevolgen. Deze gevolgen zijn afhankelijk van uw persoonlijke omstandigheden (hoogte van de koopprijs van de woning, bedrag van de financiering, inkomen, gezinssamenstelling). In het document moeten in ieder geval de volgende onderwerpen worden behandeld:

- Hoe u informatie kunt krijgen over nominale en effectieve rentepercentages; bijvoorbeeld bij een bankkantoor, een hypotheekbemiddelaar, telefonisch, schriftelijk of via internet.
- Welke kosten de hypothecair financier in rekening brengt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan afsluitprovisie of administratiekosten en verlengingsprovisie.
- Welke bijkomende verplichtingen aan de financiering verbonden zijn, zoals het verzekeren van de woning tegen brand- en stormschade, automatische incasso van rente en aflossing, het sluiten van een overlijdensrisicoverzekering.
- Welke kosten voor uw rekening komen; bijvoorbeeld taxatiekosten, kosten van de hypotheekakte.
- Op welke tijdstippen rente en/of aflossing betaald moeten worden, bijvoorbeeld per maand achteraf.
- De mogelijkheid tot vergoedingsvrije extra aflossing; bijvoorbeeld elk kalenderjaar 10% van de oorspronkelijke hoofdsom van een geldlening.
- De mogelijkheid tot vergoedingsvrije vervroegde algehele aflossing; bijvoorbeeld ingeval van verkoop van de woning, gevolgd door juridische levering daarvan en verhuizing.
- Een eventuele vergoedingsregeling bij extra of vervroegde algehele aflossingen.
- Hoe u een Voorlichtingsbrochure kunt verkrijgen.
- Dat uw hypothecaire financiering mogelijk, maar een achterstand altijd, bij het Bureau Krediet Registratie te Tiel wordt geregistreerd.

4. Hypotheeklastenberekening

De hypothecair financier of de hypotheekbemiddelaar zal u een hypotheeklastenberekening ter beschikking stellen. De onderwerpen die ten minste in de hypotheeklastenberekening moeten voorkomen, zijn omschreven zodat u deze kunt vergelijken met aanbiedingen van andere financiers.

Als de hypotheekbemiddelaar om wat voor reden dan ook u geen hypotheeklastenberekening ter beschikking stelt, kunt u altijd de hypothecair financier daarom verzoeken. U dient dan wel zelf de benodigde gegevens die nog niet in het bezit zijn van de hypothecair financier, aan te leveren.

Voorts zal bij de hypothecair financier en de hypotheekbemiddelaar een Voorlichtingsbrochure beschikbaar zijn met behulp waarvan u onder andere uw besteedbaar inkomen na het verkrijgen van de hypothecaire financiering kunt berekenen. Een lastenberekening biedt u uiteraard slechts een indicatie omdat er zich in de loop der jaren wijzigingen kunnen voordoen in bijvoorbeeld uw persoonlijke omstandigheden. Aan de berekening kunt u daarom geen rechten ontleen.

5. Offertes

In een offerte, die u zowel schriftelijk als elektronisch kan worden toegezonden, doet een hypothecair financier u een concreet aanbod. In een offerte zijn daarom concrete gegevens opgenomen, zoals het bedrag van de financiering, de looptijd, de nominale en effectieve rente, de aflossingsvorm (bijvoorbeeld annuïteiten, lineair), de afsluitprovisie. Het is niet altijd mogelijk om voor de toekomst precies aan te geven welk bedrag per betaaltijdstip aan rente en/of aflossing moet worden betaald. Dit is met name zo bij financieringen met een variabele rente.

6. Toetsrente

Door het kiezen van korte rentevastperiodes kan in een aantal gevallen meer geld geleend worden omdat de rente bij korte rentevastperiodes vaak lager is dan bij lange rentevastperiodes. Bij een scherpe stijging van de rente kunnen dan betalingsproblemen ontstaan. Ter voorkoming daarvan wordt bij de bepaling van de hoogte van uw leencapaciteit mede gebruik gemaakt van een zogenaamde toetsrente. Deze is normaliter gebaseerd op een rentevastperiode van vijf jaar. Hiermee wordt de kans op betalingsproblemen bij een rentestijging beperkt. Wordt gekozen voor een rentevastperiode langer dan vijf jaar, dan wordt als toetsrente de bij die langere periode behorende rente gebruikt.

7. Effectieve rente

De hypothecair financier is verplicht naast het nominale rentepercentage ook het zogenaamde effectieve rentepercentage te vermelden. In het effectieve rentepercentage is behalve met het nominale rentepercentage ook rekening gehouden met de effecten van eventuele afsluitkosten, het tijdstip van betalingen en het aantal betalingen dat elk jaar moet worden gedaan. Het vermelden van het effectieve rentepercentage maakt vergelijking op dit punt mogelijk. De effectieve rente moet dan wel op uniforme wijze worden berekend. De hypothecair financier zal daarvoor de in de Gedragscode opgenomen formules hanteren.

8. Nevenovereenkomsten

Ten aanzien van nevenovereenkomsten is geregeld dat een hypothecair financier het aangaan daarvan alleen verplicht mag stellen als ze een redelijk verband houden met het hypothecair onderpand, de geldnemer of de financieringsvorm (zoals een spaar- of levenhypotheek). De hypothecair financier mag voor het verkrijgen van een financiering bijvoorbeeld wel eisen dat u een opstalverzekering voor het hypothecair onderpand of een overlijdensrisicoverzekering sluit, maar niet dat u een bepaalde ziektekostenverzekering sluit.

9. Extra of vervroegde algehele aflossing

Financieringen worden meestal afgelost volgens een schema dat in de financieringsovereenkomst is vastgelegd. Dit geeft zowel u als de hypothecair financier zekerheid. U weet van tevoren welk bedrag u in een bepaalde periode moet aflossen. De hypothecair financier weet wanneer hij die aflossing mag verwachten. U mag de financiering echter altijd geheel of gedeeltelijk vervroegd aflossen.

De hypothecair financier kan wel verlangen dat deze aflossing alleen op bepaalde dagen (bijvoorbeeld de normale aflossingen/of rentebetalingdag) mag geschieden. Ook kan de hypothecair financier verlangen dat deze aflossing een bepaald minimumbedrag moeten zijn (bijvoorbeeld bedragen van f100,- of een veelvoud daarvan) of slechts met inachtneming van een bepaalde (aankondigings-)termijn (bijvoorbeeld drie maanden) mogen plaatsvinden. In de artikelen 10 en 11 van de Gedragscode is opgesomd wanneer geen vergoeding verschuldigd is, indien u vervroegd geheel of gedeeltelijk aflost. Wanneer de hypothecair financier met u is overeengekomen dat per jaar een bepaald bedrag zonder vergoeding vervroegd mag worden afgelost dan zal bij een vervroegde aflossing die groter is dan het bedrag van de vergoedingsvrije aflossing, alleen over het meerdere een vergoeding verschuldigd zijn. Als u bijvoorbeeld per jaar f 10.000,- vergoedingsvrij vervroegd mag aflossen en u lost in een jaar f 25.000,- af, dan bent u slechts een vergoeding verschuldigd over f 15.000,-.

10 en 11. Vergoeding bij extra en vervroegde algehele aflossing

1. U kunt per kalenderjaar vergoedingsvrij 10% van het oorspronkelijke bedrag van de financiering aflossen. Indien u in een jaar geen extra aflossing hebt gedaan, kunt u dat bedrag niet opsparen en in een volgend jaar 20% vergoedingsvrij aflossen. Dat is de betekenis van de woorden 'niet cumulatief'. De hypothecair financier en u kunnen tijdens de looptijd van de financiering bij wijziging van het rentetype en/of de aflossingsvorm een andere regeling overeenkomen; bijvoorbeeld als de rente die voorheen variabel was, voor een bepaalde periode wordt gefixeerd.
2. Bij algehele aflossing na overlijden is geen vergoeding verschuldigd, indien de aflossing plaatsvindt uit een uitkering die gedaan wordt in verband met dat overlijden (bijvoorbeeld uit een overlijdensrisicoverzekering).
3. Meestal is ook geen vergoeding verschuldigd indien de financiering geheel wordt afgelost bij verkoop van de woning. De woning moet dan wel permanent door u worden verlaten en juridisch worden geleverd (via de notaris) aan de koper. Een aantal financiers biedt de mogelijkheid om bij verkoop van een woning de (restant-)financiering tegen dezelfde rente "mee te nemen" voor de financiering van een nieuwe woning. Als u geen gebruik maakt van een "meeneemregeling" kan er een vergoeding wegens vervroegde aflossing in rekening gebracht worden. Deze vergoeding is aan een maximum gebonden. Hetzelfde geldt indien u niet in aanmerking komt voor een "meeneemregeling". De hypothecair financier die geen "meeneemregeling" kent, zal echter geen vergoeding mogen berekenen.
4. Moet een hypothecair financier onverhoopt tot openbare verkoop van de hypothecair verbonden woning overgaan omdat u uw verplichtingen niet meer nakomt, dan kan hij u alleen een vergoeding in rekening brengen als u door eigen schuld in financiële problemen bent gekomen. De hypothecair financier zal een zelfde gedragslijn volgen indien de woning onderhands wordt verkocht om een openbare verkoop te voorkomen.

5. Wanneer een vergoeding bij algehele vervroegde aflossing berekend wordt op basis van het contante waarde beginsel is geen vergoeding verschuldigd als de actuele rente hoger is dan de rente, die u op dat moment over de financiering moet betalen. Dit geldt niet indien een andere vergoedingsregeling bij vervroegde aflossing dan op basis van het contante waarde beginsel is overeengekomen.
6. Bij de berekening van de verschuldigde vergoeding bij extra of vervroegde algehele aflossing dienen de daarbij te hanteren variabelen door u te kunnen worden gecontroleerd.

12. Kennisgeving van verlengingsofferte

Vaak zult u met de hypothecair financier overeenkomen dat het rentepercentage voor een bepaalde periode vastligt. In zulke gevallen zal de hypothecair financier u minstens een maand voor de afloop van zo'n periode het rentepercentage voor de volgende periode meedelen. U heeft dan voldoende tijd om te beslissen of u die aanbieding accepteert.

13. Wijziging voorwaarden tijdens de looptijd

Financiers zullen tijdens de looptijd van de hypothecaire financiering in beginsel alleen het rentetarief wijzigen. Van andere mogelijkheden om de voorwaarden te wijzigen zal alleen in uitzonderingsgevallen gebruik gemaakt worden. Deze uitzonderingen betreffen de volgende gevallen:

- a. er moeten zich zulke ingrijpende wijzigingen hebben voorgedaan dat de positie van de hypothecair financier ten opzichte van u dusdanig verslechterd is dat ongewijzigde voortzetting van de financiering in redelijkheid niet van de hypothecair financier gevraagd kan worden;
- b. bij specifieke financieringsvormen kan het eigen zijn aan de financiering dat andere elementen dan het rentepercentage gewijzigd (kunnen) worden. Uiteraard moet dat dan uitdrukkelijk met u zijn overeengekomen.

Het komt wel eens voor dat in de financieringsovereenkomst wordt vastgelegd dat de hypothecair financier na een bepaalde periode terugbetaling van de financiering kan vragen, terwijl de financiering dan nog niet is afgelost volgens het normale aflossingspatroon. Deze periode wordt de juridische looptijd genoemd.

In de praktijk wordt dan bijna nooit terugbetaling van de financiering gevraagd, maar wordt de financiering verlengd of vernieuwd. In de Gedragscode is nu vastgelegd dat deze praktijk regel wordt.

14. Overleg bij financiële problemen

Kunt u onverhoopt uw verplichtingen uit de financiering niet nakomen, dan zal de hypothecair financier contact met u opnemen om te trachten samen met u een oplossing voor de problemen te vinden. Het is overigens altijd verstandig om zelf contact met uw hypothecair financier op te nemen wanneer u financiële problemen hebt of voorziet. Dan is het wellicht mogelijk om het probleem in onderling overleg op te lossen of te voorkomen. Zo'n oplossing kan afhankelijk van de omstandigheden bijvoorbeeld bestaan uit het aanpassen van de periodieke betaaltijdstippen, wijzigingen in de overeenkomst of - in het laatste geval - het zoeken naar een mogelijkheid om verliezen te voorkomen die door openbare verkoop zouden ontstaan (bijvoorbeeld door onderhandse verkoop). De hypothecair financier zal in beginsel niet binnen twee maanden nadat u in gebreke bent met betaling, tot verkoop van het hypothecair onderpand overgaan. In situaties, waarin redelijkerwijs geen overleg van de hypothecair financier geëist kan worden, is de hypothecair financier niet aan deze overlegperiode gehouden, bijvoorbeeld bij een faillissement.

15. Depotrente

Bij de bouw of verbouwing van een woning wordt het geleende geld meestal ter beschikking gesteld naarmate de bouw of verbouwing vordert. De hypothecair financier houdt het geld dan ter beschikking van u. De vergoeding die de hypothecair financier daarvoor in rekening brengt moet hij uitdrukken in een - per saldo - te betalen rente over het beschikbare bedrag (bijvoorbeeld: de bereidstellingsrente bedraagt 1% over het nog niet opgenomen, ter beschikking gehouden bedrag) of in een percentage van het bedrag van de financiering (bijvoorbeeld: de kosten van het in depot houden bedragen 0,5% van de hoofdsom van de financiering).

16. Afwijkingen

Soms kan een hypothecair financier bij bepaalde financieringsvormen niet op alle punten aan de Gedragscode voldoen. De hypothecair financier moet dat vooraf melden aan de onafhankelijke Geschillencommissie Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Als deze commissie met de afwijkingen instemt zal de hypothecair financier de afwijkingen duidelijk aangeven in zijn brochures, folders en offertes.

17. Hypotheekbemiddelaars

De hypothecair financier zal in een overeenkomst met hypotheekbemiddelaars (bijvoorbeeld assurantieadviseurs, makelaars) vastleggen dat zij de Gedragscode dienen na te leven. Houdt een hypotheekbemiddelaar zich niet aan de Gedragscode, dan zal de hypothecair financier de hypotheekbemiddelaar daar schriftelijk op wijzen. Als een hypotheekbemiddelaar, ondanks herhaalde waarschuwingen door de hypothecair financier, bepalingen uit de Gedragscode blijft overtreden, kan de hypothecair financier deze hypotheekbemiddelaar uitsluiten van bemiddeling op het gebied van hypothecaire financieringen. Is zo'n hypotheekbemiddelaar aangesloten bij een organisatie als de Nederlandse

Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Assurantiën en Assurantieadviseurs NVA of de Nederlandse Bond van Assurantiebemiddelaars NBVA dan zal de hypothecair financier pas overgaan tot een dergelijke uitsluiting na overleg met deze organisatie.

18. Klachten

Als u meent dat een hypothecair financier de Gedragscode niet naleeft kunt u een klacht indienen bij de onafhankelijke Geschillencommissie Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Dit recht komt ook toe aan een consumentenorganisatie en een andere hypothecair financier. De Geschillencommissie is samen met een groot aantal andere commissies werkzaam onder de koepel van de Stichting Geschillencommissies voor Consumentenzaken. Bij de behandeling van uw klacht bestaat de Geschillencommissie uit drie leden: een voorzitter, aangezocht door de Stichting, een lid voorgedragen door de Consumentenbond en een lid voorgedragen door het Contactorgaan Hypothecair Financiers. Alle leden zijn benoemd door de Stichting en zijn volstrekt onafhankelijk en onpartijdig.

De Geschillencommissie heeft de bevoegdheid om:

- bij bindend advies geschillen tussen u en een hypothecair financier over de uitvoering van een reeds verstrekte hypothecaire financiering te beslechten;
- tuchtrechtelijke uitspraken te doen over de toepassing van de Gedragscode.

Als u een klacht aan deze Geschillencommissie wilt voorleggen, kunt u aangeven voor welke vorm van uitspraak u kiest. Voor de behandeling van een klacht door de Commissie is een bedrag verschuldigd van *f* 75, = (€ 34,03). Dit bedrag kan jaarlijks aangepast worden. Voor de indiening van een klacht gelden bepaalde termijnen. Voordat u een klacht bij de Geschillencommissie kunt indienen, moet u eerst geprobeerd hebben de klacht met uw hypothecair financier op te lossen. U moet uw klacht binnen 12 maanden na het ontstaan daarvan schriftelijk aan de hypothecair financier voorleggen. Indien u niet binnen drie maanden tot overeenstemming komt, kunt u tot uiterlijk drie maanden daarna uw klacht aan de Geschillencommissie voorleggen. Als een hypothecair financier een beroep doet op het overschrijden van de termijnen, dan zal de Geschillencommissie alleen dan een geschil kunnen behandelen, indien u daarvan op grond van bijzondere omstandigheden geen verwijt te maken valt. Indien u een klacht aan de Geschillencommissie wilt voorleggen, is het voldoende om een eenvoudige brief te sturen naar het onderstaande adres, waarin u aangeeft waarover het geschil gaat, wanneer het is ontstaan en wat het adres van de betrokken hypothecair financier is. U krijgt dan een vragenformulier toegestuurd, dat u moet invullen. Door ondertekening van dit vragenformulier onderwerpt u zich aan de uitspraak van de Geschillencommissie. Het staat u overigens vrij om het geschil aan de burgerlijke rechter voor te leggen. U kunt dan echter het geschil niet meer aan de Geschillencommissie voorleggen voor bindend advies.

Geschillencommissie Gedragscode Hypothecaire Financieringen
Surinamestraat 24, 2585 GJ Den Haag