

Toelichting Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Inleiding

De Gedragscode Hypothecaire Financieringen (hierna: Gedragscode) is in 1989 opgesteld en sindsdien enkele malen geactualiseerd. De voorgaande versie van de Gedragscode is in werking getreden op 1 augustus 2011 en is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars. Een groot deel van de bepalingen uit de Gedragscode is inmiddels verankerd in wetgeving, zoals in het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen en in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Daarnaast heeft de Autoriteit Financiële Markten enkele leidraden gepubliceerd ter verduidelijking van de wetgeving. Om die reden is de Gedragscode in 2020 herzien.

1

1. Begrippen

De Gedragscode Hypothecaire Financieringen geldt voor financieringen met als zekerheid hypotheek op een woning, die een consument zelf bewoont of gaat bewonen. De Gedragscode geldt dus niet voor de financiering van commercieel vastgoed. De financiering moet gebruikt worden voor het geheel of gedeeltelijk betalen van de koopsom van de woning of voor een verbouwing. Het maakt niet uit of de financiering in de vorm van een geldlening of een krediet in rekeningcourant 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. Hypotheeklastenberekening

De hypothecair financier of de intermediair zal u een hypotheeklastenberekening ter beschikking stellen. Hij kan dit doen door middel van een gestandaardiseerd informatiedocument – het zogenoemde European Standard Information Sheet (ESIS) – of met andere documentatie, zoals bijvoorbeeld (bijlagen bij) de offerte. De onderwerpen die tenminste in de hypotheeklastenberekening moeten voorkomen, zijn omschreven zodat u deze kunt vergelijken met aanbiedingen van andere financiers.

Als de intermediair u, om wat voor reden dan ook, geen hypotheeklastenberekening ter beschikking stelt, kunt u altijd de hypothecair financier daarom verzoeken. U dient dan uiteraard wel zelf de daarvoor benodigde gegevens aan te leveren.

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.

4. Leencapaciteit

4.1. Als de woonlasten een te groot deel van uw inkomen opslokken, loopt u het risico dat u niet meer aan uw betalingsverplichtingen kunt voldoen. Het Nationaal Instituut voor

Budgetvoorlichting (NIBUD) adviseert jaarlijks de overheid over de woonlasten die maximaal verantwoord zijn. Dit advies geeft aan hoeveel procent van uw inkomen u bij een bepaalde rentestand verantwoord aan woonlasten kunt betalen. Op basis van het advies beslist de overheid hoe de leennormen er in detail uit gaan zien en dat legt de overheid vervolgens vast in wetgeving, de zogenoemde Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

De leencapaciteit wordt bepaald aan de hand van een toetsinkomen van de klant. Het toetsinkomen moet bestaan uit bestendige componenten. Naast inkomen uit (vroegere) arbeid mag ook rekening gehouden worden met andere bronnen van inkomsten, zoals vermogen in de vorm van bijvoorbeeld spaargeld of effecten). De inkomsten uit dit vermogen zijn op dit moment vastgesteld op het redelijkerwijs te verwachten rendement maar niet hoger dan drie procent van de waarde van dit vermogen. Als u beschikt over een vermogen van € 100.000 mag voor de bepaling van uw leencapaciteit dus maximaal € 3.000 per jaar bij uw overig inkomen worden opgeteld als (toekomstige) inkomsten uit dit vermogen. Naast de leencapaciteit bepaalt de maximale loan-to-value de maximale hypotheek.

Is een vermogensbestanddeel verpand? Dan mogen de inkomsten uit dit betreffende vermogensbestanddeel alleen meetellen bij de bepaling van uw leencapaciteit, indien het eerste pandrecht betreft ten behoeve van de hypothecair financier zelf.

4.2. Het “aflossingsvrije” gedeelte van de financiering is beperkt tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning bij verstrekking van de financiering. Voor de goede orde: aflossingsvrij betekent niet dat de financiering niet afgelost hoeft te worden. Want uiteraard moet u een aflossingsvrije geldlening wel terugbetalen aan de hypothecaire financier (aflossen). U bent zelf verantwoordelijk voor de wijze waarop u daarvoor zorg draagt. “Aflossingsvrij” houdt in dat er in beginsel geen verplichte aflossingen of verplichte vermogensopbouw tijdens de looptijd van de financiering hoeft plaats te vinden. Maar u of – na uw overlijden – uw erfgenamen moet(-en) de “aflossingsvrije” financiering in ieder geval bij het einde van de looptijd van de hypothecaire lening en / of bij verkoop van de woning aflossen. Bovendien kunnen de geldleningsvoorwaarden nog andere gevallen aangeven waarin u of – na uw overlijden – uw erfgenamen op een aflossingsvrije geldlening tijdens de looptijd van de financiering toch – geheel of gedeeltelijk – moet(-en) (gaan) aflossen of vermogen moet(-en) (gaan) opbouwen. De rest van de financiering moet u volledig aflossen volgens een aflossingsschema of u moet voor de aflossing volledig vermogen opbouwen.

4.3. In een aantal gevallen mag de financier afwijken van de normen die hiervoor staan genoemd voor de bepaling van het maximale “aflossingsvrije” gedeelte van de financiering.

Het betreft de volgende gevallen:

- a. Als u de financiering (bij uw eigen financier of naar een andere financier) oversluit mag de financier afwijken van de normen die hiervoor staan genoemd voor de bepaling van het maximale “aflossingsvrije” gedeelte van de financiering. Deze uitzondering geldt ook voor de met de oversluiting gepaard gaande kosten. Denk bij kosten aan bijvoorbeeld taxatie- en notariskosten, afsluitkosten en/of vergoedingsrente. Voorwaarde hierbij is wel dat u in de woning blijft wonen en dat het aflossingsvrije bedrag niet verhoogd mag worden.
- b. Wordt aan de hypothecair financier vermogen tot zekerheid voor uw hypothecaire financiering verpand? Door u of door een derde? Dan kan de hypothecair financier met u overeenkomen dat u voor dit bedrag niet hoeft af te lossen volgens een aflossingsschema of dat u geen vermogen hiervoor hoeft op te bouwen.
- c. Als de lasten van de financiering substantieel lager liggen dan de lasten van het bedrag dat u met uw inkomsten zou kunnen lenen. Bij substantieel moet u denken dat de lasten minder bedragen dan 60% van de lasten uit een financiering op basis van maximale leencapaciteit.

Let op! Sinds 1 januari 2013 geldt er voor nieuwe hypotheek een extra voorwaarde om de rente van de hypotheek aftrekbaar te kunnen maken: de nieuwe of aanvullende hypotheek moet via een annuïtair- of lineair aflossingsschema in maximaal dertig jaar terugbetaald worden.

Voorbeeld 1: Verhuizing

Gaat u verhuizen naar een andere koopwoning? Dan zijn de regels over het maximale aflossingsvrije gedeelte van toepassing. Een voorbeeld om dit te verduidelijken.

U heeft in 2008 een hypotheek gesloten waarvan de schuld nu nog € 225.000 bedraagt. € 100.000 hiervan is aflossingsvrij. U verkoopt uw woning nu voor een prijs van € 300.000.

U koopt een nieuwe woning voor € 500.000 en heeft daar een hypotheek voor nodig van € 425.000

De uitwerking:

De verhoging van uw hypotheek van € 225.000 naar € 425.000, dus een stijging van € 200.000, moet annuïtair of lineair afgelost worden (in maximaal dertig jaar) om dit deel van de hypotheek in aanmerking te laten komen voor renteaftrek

De hoofdregel is dat het “aflossingsvrije” gedeelte van de financiering beperkt is tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning bij verstrekking van de nieuwe hypotheek. In dit voorbeeld dus tot maximaal € 250.000 (50% van € 500.000).

Van de nieuwe hypotheek van € 425.000 lost u € 200.000 al af via een annuïteiten- of lineaire hypotheek. Voor het restant van de hypotheek (€ 225.000) geldt dat u vrijheid heeft in de keuze van de aflosvorm omdat a) het restant lager is dan het maximale aflossingsvrije deel van € 250.000 én b) omdat het restant van de hypotheek al bestond voor 1 januari 2013.

Voorbeeld 2: Verhuizing

Gaat u verhuizen naar een andere koopwoning? Dan zijn de regels over het maximale aflossingsvrije gedeelte van toepassing. Een tweede voorbeeld om dit te verduidelijken.

U heeft in 2008 een hypotheek gesloten waarvan de schuld nu nog € 225.000 bedraagt. De volledige hypotheek is aflossingsvrij. U verkoopt uw woning nu voor een prijs van € 275.000.

U koopt een nieuwe woning voor € 340.000 en heeft daar een hypotheek voor nodig van € 290.000.

De uitwerking:

De verhoging van uw hypotheek van € 225.000 naar € 290.000, dus een stijging van € 65.000, moet annuïtair of lineair afgelost worden (in maximaal dertig jaar) om dit deel van de hypotheek in aanmerking te laten komen voor renteaftrek

De hoofdregel is dat het “aflossingsvrije” gedeelte van de financiering is beperkt tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning bij verstrekking van de nieuwe hypotheek. In dit voorbeeld dus tot maximaal € 170.000 (50% van € 340.000). U kunt dus niet het volledige aflossingsvrije leningdeel van de oude hypotheek meenemen naar de nieuwe hypotheek.

De nieuwe hypotheek van € 290.000 ziet er als volgt uit:

- € 65.000 annuïtaire of lineair aflossingsschema
- € 170.000 (maximaal) aflossingsvrije hypotheek
- € 55.000 (minimaal) aflossingsschema naar keuze (maar niet aflossingsvrij)

Voorbeeld 3: Oversluiting

Blijft u in uw huidige woning wonen, maar wilt u oversluiten naar een andere hypothecair financier? Dan is de uitzondering op de regels over het maximale aflossingsvrije gedeelte van

toepassing als het alleen maar een oversluiting betreft en de hypotheek niet voor andere doeleinden wordt verhoogd. Een voorbeeld om dit te verduidelijken.

U heeft in 2008 een hypotheek gesloten waarvan de schuld nu nog € 225.000 bedraagt. De volledige hypotheek is aflossingsvrij. De waarde van de woning is nu € 300.000.

De hypotheek wordt verhoogd naar € 250.000 zodat alleen de oversluitkosten (zoals notariskosten, taxatiekosten en de kosten voor het openbreken van het bestaande contract) meegefinancierd worden.

De hoofdregel is normaal gesproken dat het “aflossingsvrije” gedeelte van de financiering is beperkt tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning bij verstrekking van de nieuwe hypotheek. In dit voorbeeld dus tot maximaal € 150.000 (50% van € 300.000).

Consumenten moeten echter wel de gelegenheid hebben om over te kunnen sluiten omdat ze anders nooit weg kunnen naar een andere hypothecair financier. Daarom geldt er voor oversluitingen een uitzondering en mag het aflossingsvrije deel (€ 225.000) ook in de nieuwe hypotheek aflossingsvrij blijven. Voor de stijging van de hypotheek om de oversluitkosten te financieren moet wel een aflossingsvorm overeengekomen worden.

4.4. Als de hypothecaire financiering hoger is dan de waarde van uw woning, bestaat het risico dat u bij verkoop van uw woning met een restschuld blijft zitten. Om u hiervoor te waarschuwen dient de hypothecair financier u te melden dat het bedrag van de financiering hoger is dan de (geschatte) marktwaarde van de woning.

4.5. Als u een doorlopend consumptief krediet heeft, worden de lasten daarvan per maand ten minste 2% van de kredietlimiet bij doorlopend krediet of ten minste de contractuele rente en aflossing van de oorspronkelijke krediet som tot einddatum bij aflopend krediet, gesteld. Bij een persoonlijke lening worden de werkelijke lasten meegenomen. Maar als u het consumptief krediet vóór het tijdstip van het verkrijgen van de financiering van uw woning aflost met eigen geld en u de kredietovereenkomst beëindigt, wordt er bij de bepaling van de lasten geen rekening gehouden met het krediet.

5. 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.

In de artikelen 6 en 7 van de Gedragscode is opgesomd wanneer geen vergoeding verschuldigd is, indien u vervroegd geheel of gedeeltelijk aflost. Wanneer de hypothecaire 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 € 10.000 vergoedingsvrij vervroegd mag aflossen en u lost in een jaar € 25.000 af, dan bent u slechts een vergoeding verschuldigd over € 15.000.

6. Vergoeding bij extra aflossing

U kunt per kalenderjaar vergoedingsvrij minimaal 10% van het oorspronkelijke bedrag van de financiering aflossen. Dit is een minimum, een hypothecair financier kan een hoger percentage toestaan. 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 hypothecaire 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.

7. Vergoeding bij vervroegde algehele aflossing

1. In ieder geval 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). De hypothecair financier kan een maximale periode stellen aan de termijn waarbinnen deze aflossing moet worden gedaan.
2. In principe geldt dat bij vrijwillige verkoop van de woning die in eigen gebruik is, geen vergoeding verschuldigd is 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. In afwijking hiervan heeft de hypothecair financier de mogelijkheid om bij vrijwillige verkoop van de woning een vergoeding in rekening te brengen in het geval van artikel 7 lid 2 onder a en b van de Gedragscode. Dit moet de hypothecair financier wel contractueel met u zijn overeengekomen.
3. De vergoeding wordt berekend op basis van wettelijke bepalingen en kan niet hoger zijn dan het financiële nadeel dat de hypothecair financier heeft. De vergoeding kan bovendien niet hoger zijn dan vier maanden rente over het vervroegd af te lossen bedrag of drie procent van het vervroegd af te lossen bedrag, waarbij het laagste van de twee van toepassing is.
4. 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.
5. Naast de redenen van artikel 7 lid 1 tot en met 4 van de Gedragscode, heeft elke hypothecair financier de mogelijkheid in andere situaties geen vergoeding in rekening te brengen bij vervroegde algehele aflossing. Deze situaties worden door elke hypothecair financier zelf bepaald.

8. Wijziging voorwaarden tijdens de looptijd

Van 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.

9. 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

depotrente bedraagt 1% over het nog niet opgenomen depotsaldo) 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).

10. Intermediair

De hypothecair financier zal in een overeenkomst met intermediairs (bijvoorbeeld assurantieadviseurs, hypotheekadviseurs) vastleggen dat zij de Gedragscode dienen na te leven. Houdt een intermediair zich niet aan de Gedragscode, dan zal de hypothecair financier de intermediair daar schriftelijk op wijzen. Als een intermediair, ondanks herhaalde waarschuwingen door de hypothecair financier, bepalingen uit de Gedragscode blijft overtreden, kan de hypothecair financier deze intermediair uitsluiten van bemiddeling op het gebied van hypothecaire financieringen.

11. Klachten

Als u meent dat een hypothecair financier de Gedragscode niet naleeft kunt u een klacht indienen bij de hypothecair financier. Als uw klacht niet naar tevredenheid wordt opgelost, dan kunt u uw klacht ook voorleggen aan:

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD)

Postbus 93257

2509 AG Den Haag

Voor meer informatie: kifid.nl.