**Toelichting Gedragscode Hypothecaire Financieringen**

**1. Begrippen**
De Gedragscode Hypothecaire Financieringen geldt voor financieringen met als zekerheid hypotheek op een woning in één van de landen van de Europese Unie, die een consument zelf bewoont of gaat bewonen. De Gedragscode geldt dus niet voor bijvoorbeeld de financiering van een winkelpand of een kantoorgebouw. 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. 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 de Voorlichtingsbrochure " Een betaalbare hypotheek: nu en straks" kunt verkrijgen.
- Dat uw hypothecaire financiering mogelijk, maar een betalingsachterstand altijd, bij het Bureau Krediet Registratie te Tiel wordt geregistreerd.
- Of de woning dient te worden getaxeerd en zo ja, of er voorwaarden zijn waaraan de taxateur dient te voldoen.

**4. Hypotheeklastenberekening**

De hypothecair financier of de hypotheekbemiddelaar zal u een hypotheeklastenberekening ter beschikking stellen. Hij kan dit doen door middel van het Europees Gestandaardiseerd Informatieblad (EGI) dan wel in andere documentatie, zoals bijvoorbeeld (bijlagen bij) de offerte. 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 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 ontlenen.
Voorts zal bij de hypothecair financier en de hypotheekbemiddelaar de Voorlichtingsbrochure beschikbaar zijn met behulp waarvan u onder andere uw besteedbaar inkomen na het verkrijgen van de hypothecaire financiering kunt berekenen.

**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.
Uiterlijk bij het uitbrengen van de offerte ontvangt u ook het EGI. Het EGI kan ook in de offerte zijn geïntegreerd. In dit EGI vindt u volgens een vaste indeling gegevens over de door u aangevraagde financiering. Daarmee bent u in staat om aanbiedingen met elkaar te vergelijken, zelfs als die van buitenlandse financiers afkomstig zijn.



**6. Leencapaciteit**

1. De beslissing over uw aanvraag voor een woningfinanciering mag niet zijn gebaseerd op willekeur. Wat telt bij deze beslissing is het antwoord op de vraag of u naar alle waarschijnlijkheid aan uw financiële verplichtingen uit hoofde van de financiering kunt (en zult) voldoen. De factoren die dit bepalen zijn: uw financiële positie, uw moraliteit (waaronder uw betalingsmoraliteit) en de waarde van de aangeboden zekerheden zoals uw woning. Factoren als ras, geslacht of hetero- of homoseksuele gerichtheid mogen geen rol spelen bij het nemen van een beslissing over de aanvraag door de hypothecair financier.

Niet alleen directe, ook indirecte discriminatie is verboden. Als een hypothecair financier een aanvraag voor een financiering afwijst, louter en alleen vanwege de wijk of het postcodegebied waar de woning is gelegen, kan dat indirecte discriminatie zijn. Het kan bijvoorbeeld zijn dat in dat postcodegebied relatief veel mensen wonen met een bepaalde etnische achtergrond. Een dergelijke vorm van indirecte discriminatie is uit den boze.

2. Als de woonlasten een te groot deel van uw inkomen opslokken, loopt u het risico dat u niet meer aan uw betalingsverplichtingen uit hoofde van de hypothecaire financiering kunt voldoen. Het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD) stelt jaarlijks voor de Nationale Hypotheek Garantie woonlastnormen op die aangeven hoeveel procent van uw inkomen u bij een bepaalde rentestand verantwoord aan woonlasten kunt betalen. Op basis daarvan valt af te leiden hoeveel maal uw inkomen u ten hoogste kunt lenen. Zo kunt u op basis van deze tabellen in het jaar 2006 bij een bruto inkomen van € 30.000 en bij een rentestand van 5,5% ongeveer € 130.000 lenen; de bruto woonlasten vormen in dat geval ongeveer 30% van uw bruto inkomen. Bij hogere inkomens loopt dit toegestane woonlastpercentage op. De hypothecair financier kan aangeven wat in uw situatie ongeveer het maximaal te lenen bedrag voor u is.

Als u en uw partner allebei inkomen genieten, telt het woonlastenpercentage van degene met het hoogste inkomen. Voor het bepalen van de totale financiering mogen echter beide inkomens bij elkaar opgeteld worden. Stel u verdient € 30.000 en uw partner € 18.000, dan mogen de bruto woonlasten 30% (woonlastpercentage bij een inkomen van € 30.000) van € 48.000 (gezamenlijk inkomen) bedragen (bij alle voorbeelden is uitgegaan van de tabellen zoals deze luiden in het jaar 2006).

3. De hoogte van uw inkomsten is voor een belangrijk deel bepalend voor het bedrag aan financiering dat u kunt krijgen. In beginsel tellen alleen uw vaste en bestendige inkomsten mee.
Inkomstenbronnen kunnen zijn:

- jaarsalaris uit een arbeidsovereenkomst
- jaarlijkse uitkering uit pensioen, AOW, VUT of een uitkering op grond van sociale wetgeving
- vakantietoeslag
- vaste dertiende maand
- structurele onregelmatigheidtoeslag
- structureel overwerk
- vaste eindejaarsuitkering
- overige bestendige langlopende inkomsten, bijvoorbeeld uit verhuur van registergoed.

a. Als u over (overig) vermogen (bijvoorbeeld spaargeld of effecten) beschikt, kunnen in de toekomst redelijkerwijs te verwachten inkomsten hieruit meetellen voor het bepalen van uw leencapaciteit. De inkomsten uit dit vermogen zijn thans vastgesteld op ten hoogste 3% van de waarde van dit vermogen. Als u beschikt over een vermogen van € 100.000 mag voor de bepaling van uw leencapaciteit dus ten hoogste € 3.000 per jaar bij uw overig inkomen worden opgeteld als (toekomstige) inkomsten uit dit vermogen.

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.

b. Zegt uw werkgever aan u een inkomenstijging toe? En is deze toezegging onvoorwaardelijk en schriftelijk? En gaat deze inkomensstijging in binnen zes maanden na dagtekening van deze toezegging? Dan mag de hypothecair financier bij het bepalen van de leencapaciteit al rekening houden met deze inkomensstijging. Voor de goede orde: de financier is daartoe niet verplicht. En voor alle duidelijkheid: een salarisverhoging op grond van een CAO telt alleen mee als aan deze voorwaarden is voldaan.

c. Als u geen vaste dienstbetrekking heeft, bijvoorbeeld omdat u werkt als freelancer, ondernemer of contractant, moet de financier voor de bepaling van uw leencapaciteit bepalen welk deel van uw

inkomsten een vast en bestendig karakter heeft. Als u ondernemer bent, mag voor de bepaling van uw inkomsten het gemiddelde van de inkomsten over de laatste drie kalenderjaren worden genomen.

Als de onderneming nog geen drie jaar oud is, mag de financier voor de bepaling van uw inkomsten - naast de wel beschikbare kalenderjaren - uitgaan van een prognose van een deskundige. Een voorbeeld van dat laatste is een beginnend zelfstandig tandarts die een woning wil kopen, die door een deskundige een ondernemingsplan heeft laten opstellen. De hypothecair financier heeft het recht om de deskundige aan te wijzen.

4. Uw maximale leencapaciteit wordt niet alleen bepaald door uw inkomen, maar uiteraard ook door de hoogte van de rente. 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 kunt u dan in betalingsproblemen komen. Ter voorkoming van dit risico wordt bij de bepaling van de hoogte van uw leencapaciteit mede gebruik gemaakt van een zogenaamde toetsrente. Bij een rentevastperiode van korter dan tien jaar wordt hierbij uitgegaan van de 10-jaars staatsleningrente, verhoogd met een opslag. Het Contactorgaan Hypothecair Financiers stelt deze opslag vast en kan deze opslag ook weer wijzigen.
Als de 10-jaars staatsleningrente bijvoorbeeld 4% is en als de opslag is bepaald op bijvoorbeeld 1%, komt de toetsrente dus uit op 4+1 = 5%. Hiermee wordt de kans op betalingsproblemen ten gevolge van een rentestijging beperkt. De 10-jaars rente alsmede de opslag worden om praktische redenen per begin van elk kwartaal vastgesteld.
Wordt gekozen voor een rentevastperiode van tien jaar of langer, dan wordt als toetsrente de bij die langere periode behorende werkelijke rente gebruikt.

5. Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt altijd uitgegaan van ten minste de lasten die behoren bij een financiering die op basis van een 30-jarige annuïteit wordt afgelost, ook als uw daadwerkelijke lasten anders uitvallen, bijvoorbeeld omdat (een deel van) de financiering aflossingsvrij is.

6. In een aantal gevallen mag de financier afwijken van de normen die hiervoor staan genoemd voor de bepaling van uw maximale leencapaciteit.

Het betreft de volgende gevallen:

a. Als u de financiering (bij uw eigen financier of naar een andere financier ) oversluit mogen – naast de af te lossen hypothecaire financiering - de met de oversluiting gepaard gaande kosten worden meegefinancierd. Denk bij kosten aan bijvoorbeeld taxatie- en notariskosten, afsluitkosten en/ of vergoedingsrente. Voorwaarde hierbij is wel dat u in de woning blijft wonen.

b. Als u energiebesparende voorzieningen in uw woning wilt treffen of een woning met het A-label koopt, mag de financiering hoger zijn dan volgens de normen. Het Contactorgaan Hypothecair Financiers overlegt met het NIBUD over de bedragen. Vraag uw financier naar de mogelijkheden in uw concrete situatie.

c. Als u bij aankoop van een nieuwe woning een overbruggingsfinanciering nodig heeft, mits u de lasten van de financieringen ten minste kunt dragen gedurende een redelijk ingeschatte periode tot de verkoop en levering van uw oude woning. Hoe lang deze periode duurt, kan van geval tot geval verschillen. Bijvoorbeeld vanwege uw persoonlijke situatie. Of vanwege (lokale) marktomstandigheden. Uw financier kan u hierover ook géén zekerheid geven; het is en blijft een inschatting.

7. De financiering van uw woning mag niet hoger zijn dan 104% van de marktwaarde van uw woning. Hoe de marktwaarde van uw woning bepaald kan worden, kunt u lezen in de definitie van marktwaarde in artikel 1. Als u overdrachtsbelasting over de koopprijs van de woning moet betalen, wordt het maximale bedrag van de financiering verhoogd tot 110% van de marktwaarde van uw woning. In een aantal gevallen mag de financier een hogere financiering aan u verstrekken dan 104% respectievelijk 110% van de marktwaarde van uw woning. Het betreft de volgende gevallen:

a. Als u bij verkoop van uw oude woning een restschuld overhoudt, kan de maximale financiering voor uw nieuwe woning verhoogd worden met het bedrag van die restschuld. Dit zou zich bijvoorbeeld kunnen voordoen als u om persoonlijke redenen moet verhuizen (zoals een andere baan of het einde van een relatie) en u uit de verkoop van uw oude woning een restschuld overhoudt. De financier kan aan u vragen om aan te tonen hoe deze restschuld is ontstaan en hoe groot deze restschuld is.

b. Als u de financiering (bij uw eigen financier of naar een andere financier ) oversluit kan de maximale financiering - de af te lossen hypothecaire financiering - worden verhoogd met 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.

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.

8. 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 behoeft 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 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. Voor de rest van de financiering moet u volledig aflossen volgens een aflossingsschema of moet u volledig vermogen opbouwen. 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.

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.

Een voorbeeld om de situatie hiervoor onder b. bedoeld te verduidelijken:

- U gaat een hypothecaire financiering aan van € 250.000,--.

- De marktwaarde van de woning is € 300.000,--.

- 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 financiering. In dit voorbeeld dus tot maximaal € 150.000,--.

- Voor het overige moet u in beginsel aflossen volgens een aflossingsschema of moet u in beginsel vermogen opbouwen. In dit voorbeeld gaat het dus om een bedrag van € 100.000,--.

- Stel dat u of een derde aan de financier een spaarrekening of effecten verpandt met een waarde van € 25.000,--.

- Het bedrag dat u moet aflossen volgens een aflossingsschema of het vermogen dat u moet opbouwen wordt hiermee verminderd. Per saldo moet u in dit voorbeeld in beginsel nog een bedrag van € 75.000,-- aflossen of vermogen tot dit bedrag opbouwen.

Dit geldt ook voor een vermogensbestanddeel, waarvan de inkomsten meetellen bij de bepaling van uw leencapaciteit. Voor alle duidelijkheid: een ontslag uit aansprakelijkheid na bijvoorbeeld (een verdeling wegens) een overlijden of een echtscheiding zien wij niet als een herfinanciering waarop de regels over het maximale aflossingsvrije gedeelte van toepassing zijn.

Vraagt u een tweede hypothecaire financiering aan of verhoogt u uw hypothecaire financiering binnen de bestaande inschrijving? Dan zijn de regels over het maximale aflossingsvrije gedeelte van toepassing. Dit geldt zowel voor een tweede hypotheek bij dezelfde financier als voor een tweede hypotheek bij een andere financier. Hierbij wordt rekening gehouden met de eerdere geldlening. Even een paar voorbeelden om dit te verduidelijken:

- U heeft al een aflossingsvrije geldlening van € 200.000,--.

- U vraagt een tweede hypotheek aan van € 50.000,--.

- Stel dat de marktwaarde van uw woning dan € 500.000,-- bedraagt.

- 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 (in dit voorbeeld tweede) financiering. In dit voorbeeld dus tot maximaal € 250.000,--.

- De financier mag u voor de tweede hypotheek dus een aflossingsvrije geldlening aanbieden van € 50.000,--.

- Maar stel dat de marktwaarde van uw woning € 450.000,-- bedraagt.

- 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 (in dit voorbeeld tweede) financiering. In dit voorbeeld dus tot maximaal € 225.000,--.

- Voor de tweede hypotheek is dus een aflossingsvrije geldlening van € 50.000,-- in de regel niet meer mogelijk. Hooguit tot maximaal € 25.000,-- aflossingsvrij. Voor de rest moet u in beginsel aflossen volgens een aflossingsschema of moet u vermogen opbouwen.

- Of stel dat de marktwaarde van uw woning € 400.000,-- bedraagt.

- 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 (in dit voorbeeld tweede) financiering. In dit voorbeeld dus tot maximaal € 200.000,--.

- Voor de tweede hypotheek is dus een aflossingsvrije geldlening in beginsel helemaal niet meer mogelijk. Kan en wil de financier aan u een tweede hypotheek geven? Dan moet u in beginsel de gehele tweede hypotheek van in dit voorbeeld € 50.000,-- aflossen volgens een aflossingsschema of hiervoor vermogen opbouwen.

- En als laatste: stel dat de marktwaarde van uw woning € 350.000,-- bedraagt.

- 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 (in dit voorbeeld tweede) financiering. In dit voorbeeld dus tot maximaal € 175.000,--.

- Voor de tweede hypotheek is dus een aflossingsvrije geldlening helemaal niet meer mogelijk. Kan en wil de financier aan u een tweede hypotheek geven? Dan moet u de gehele tweede hypotheek van in dit voorbeeld € 50.000,-- aflossen volgens een aflossingsschema of hiervoor vermogen opbouwen. Maar de in het verleden eenmaal verstrekte geldlening van in dit voorbeeld € 200.000,-- kan aflossingsvrij blijven.

9. Als de hypothecaire financiering relatief hoog is in relatie tot de waarde van uw woning, bestaat het risico dat u bij verkoop van uw woning met een schuld 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.

10. Hiervoor staan regels over de maximale leencapaciteit. Maar bijzondere omstandigheden kunnen om een afwijking vragen. Een voorbeeld daarvan kan zijn als de ouder zich borg stelt voor de hypothecaire financiering aan een kind. Het is niet bij voorbaat mogelijk alle omstandigheden op te sommen die om bijzonder maatwerk vragen. In plaats hiervan staan in dit lid de eisen die gelden voor bijzonder maatwerk. U dient zichzelf altijd de vraag te stellen of u dit zelf ook wilt. Voor de goede orde: de financier is niet verplicht om af te wijken.

11. Als u een consumptief krediet heeft (bijvoorbeeld een persoonlijke lening, doorlopend krediet of credit card krediet ) worden de lasten daarvan op ten minste 2% per maand van het krediet gesteld. 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.

**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 aflossings- en/of rentebetalingsdag) mag geschieden. Ook kan de hypothecaire financier verlangen dat deze aflossing een bepaald minimumbedrag moet zijn (bijvoorbeeld bedragen van € 100,- 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 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,-.

**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 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.
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 hypothecaire financier die geen "meeneemregeling" kent, zal echter geen vergoeding mogen berekenen.
4. Moet een hypothecaire financier onverhoopt tot openbare verkoop van de hypothecaire 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 hypothecaire 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. Voorlichting beleggingshypotheken** In sommige gevallen wordt een beleggingsverzekering gekoppeld aan uw hypotheek. Door deze bepaling krijgt u te zien hoe de waarde ontwikkeling van dit product zich verhoudt tot de prognoses. Deze informatie krijgt u bij beleggingsverzekeringen die zijn verbonden aan de aangeboden hypothecaire financiering en ook daadwerkelijk zijn opgenomen in de offerte van de hypothecair financier. Het doet hierbij niet ter zake of de belegging door de hypothecair financier zelf of door een andere aanbieder wordt aangeboden. Daarom geldt de verplichting ook alleen voor de in de offerte vermelde beleggingsverzekeringen, voor zover die verpand zijn of worden aan de hypothecair financier.

De informatieplicht omvat zowel de plicht tot het jaarlijks verschaffen van de waarde van de belegging als de vergelijking van twee voorbeeldkapitalen op einddatum van de verzekering met de in de laatst afgegeven offerte door de de klant beoogde eindwaarde van de belegging.

**13. 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.

**14. Wijziging voorwaarden tijdens de looptijd**
Hypothecair 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 praktijkregel wordt.

**15. 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 hypothecaire onderpand overgaan. In situaties, waarin redelijkerwijs geen overleg van de hypothecair financier geëist kan worden, is de hypothecaire financier niet aan deze overlegperiode gehouden, bijvoorbeeld bij een faillissement.

**16. 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).

**17. Hypotheekbemiddelaars**
De hypothecair financier zal in een overeenkomst met hypotheekbemiddelaars (bijvoorbeeld ssurantieadviseurs, 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 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 aan klachtengeld verschuldigd. In 2006 is dit bedrag € 35. 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 Hypothecaire Financieringen
Postbus 90600, 2509 LP Den Haag